

År 2018, tirsdag den 15. maj kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Bryggertorvet.

Til stede på generalforsamlingen var personligt eller ved fuldmagt repræsentanter for følgende ejerlejligheder:

Bryggertorvet 5, 9, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 28, 33, 35C, 35E og 35H.

Der var følgende dagsorden til den ordinære generalforsamling i henhold til vedtægternes § 3, stk. 1:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for den forløbne periode.
- 3) Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 5) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
- 6) Valg af formand for bestyrelsen i ulige år.
- 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Indkomne forslag (indgivet rettidigt).
- 11) Eventuelt.

Ejerforeningens formand, Pauli Andersen, bød velkommen til den ordinære generalforsamling.

### Ad pkt. 1: Valg af dirigent og referent

Pauli Andersen blev valgt som dirigent og Lisbeth Krogh Eldrup blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen til den ordinære generalforsamling var sket rettidig, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

### Ad pkt. 2: Bestyrelsens beretning for den forløbne periode

#### *Vicevært*

Bestyrelsen ansatte en ny vicevært den 1. maj 2017 og har været meget tilfredse med hans indsats. Dette har bevirket, at bestyrelsen har tillagt viceværtlønnen en pensionsordning på 10 %, hvilket er grunden til at viceværtposten stiger i budgettet.

#### *Forsikring*

Bestyrelsen har fået reduceres ejerforeningens forsikringer fra i 2014/15 at udgøre 42.700 kr. til nu at udgøre 17.233 kr. pr. år og med bedre dækning til følge og en lavere selvrisiko.

#### *Kloakarbejder*

Bestyrelsen har fået foretaget tv-inspektion af alle ejerforeningens kloakker og afhjulpet samtlige skader, der har været, herunder et større afhjælpningsarbejde under Bryggertorvet 35 A, hvor der var konstateret en større lunke under lejligheden. Herefter bør der ikke være væsentlige kloakarbejder i ejerforeningen mange år frem.

#### *Servicekontrakter*

Bestyrelsen har fokuseret en del af sin indsats på ejerforeningens servicekontrakter og har nu indgået serviceaftaler på alle fronter:

#### *Teknisk vedligehold*

- 1) Varmecentral  
Gas-Tech A/S servicerer ejerforeningens varmeinstallation og Guldager A/S servicerer vandkvalitetsbehandlingen.
- 2) Vaskemaskiner, tørretumbler mv.  
Service-Centralen A/S servicerer ejerforeningens vaskerifunktion.
- 3) Snerydning  
Snevagten A/S står for ejerforeningens glatførebekæmpelse (saltning og snerydning), til en fast pris uanset vejret og til en lavere pris end ejerforeningens laveste årlige omkostning gennem de sidste 10 år.

#### 4) Tagrender

Tagrendetrolden ApS servicerer ejerforeningens tagrender. Bestyrelsen vil vurdere om denne serviceaftale skal fortsætte eller om foreningen skal have opsat et tagrendenet, der gør at blade mv. ikke kan samle sig i tagrenden.

#### *Parkering til motorcykler, scootere mv.*

Ejerforeningen har fået etableret et fliseareal til parkering af motorcykler, scootere og lign. Der vil i løbet af juni 2018 blive etableret et læhegn, så vinden ikke vælter de parkerede motorcykler mv.

#### *Sendeanlæg til Telia*

Ejerforeningen er blevet kontaktet af Telias rådgivende ingeniørfirma med henblik på foreningens godkendelse af et sendeanlæg, der skal placeres tæt på foreningens areal mod Netto. Lejeindtægten vil udgøre 25.000 kr. pr. år og over en tiårig periode vil det bidrage med 250.000 kr., der vil blive anvendt til større vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen har behandlet henvendelsen og undersøgt de sundhedsmæssige risici<sup>1</sup>. Da der ikke er sundhedsmæssige risici, men bedre sendeforhold, har bestyrelsen accepteret anmodningen, hvilket generalforsamlingen samtykkede i.

#### *Tinglysning*

Det er fortsat en stor udfordring, at få samtlige ejere til at underskrive en fuldmagt, så foreningen kan få tinglyst den nye vedtægt. Der er iværksat endnu et forsøg på, at få samtlige ejere til at underskrive og den vil blive fulgt effektivt op.

#### *Økonomi*

Ejerforeningen har en god økonomi og har afviklet banklånet langt hurtigere end planlagt. Foreningen har fået reduceret en del udgifter og det er begrænset hvor meget der anvendes på den almindelige drift af ejendommen, bortset fra til de større vedligeholdelsesopgaver, det vil sige fuge-, maler, flise- og kloakarbejde. Dette giver et godt grundlag for en solid opsparing til renoveringen af taget, der formentlig vil finde sted i 2024.

Plastpladerne på altanerne og svalegangene, vil blive udskiftet med materet glas på altanerne og klart glas på svalegangene.

Et medlem foreslog bestyrelsen at rense udluftningskanalerne, da de formentlig aldrig er blevet rensede, hvilket bestyrelsen vil undersøge.

Et medlem foreslog Parknet<sup>2</sup> som et alternativ til YouSee. Bestyrelsen har forsøgt at presse priserne hos YouSee, men uden held. Bestyrelsen vil undersøge, om det er muligt at få Parknet til at servicere foreningen.

Det var enkelte spørgsmål til beretningen, hvorefter den blev enstemmigt godkendt.

#### Ad pkt. 3: Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse

Formanden gennemgik årsrapporten for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017 og besvarede de stillede spørgsmål. Herefter blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

#### Ad pkt. 4: Forelæggelse af budget til godkendelse

Budgettet for 1. januar 2018 til 31. december 2018 blev gennemgået og formanden besvarede de stillede spørgsmål. Der vil i 2018 blive anvendt en del penge på de resterende oprettende vedligeholdelsesarbejder og herefter vil budgetreserven blive anvendt til tagrenoveringen, der forventes gennemført i 2024.

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt.

#### Ad pkt. 5: Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse

Foreningen fik i foråret 2016 udarbejdet en vedligeholdelsesplan, for at få klarlagt behovet for fremtidig vedligeholdelse. Bestyrelsen fik ved generalforsamlingen den 31. maj 2016 mandat til at iværksætte alle de mindre vedligeholdelsesopgaver, det vil sige alle vedligeholdelsessager undtagen tagrenoveringen. I løbet af sommerhalvåret 2018 vil de resterende mindre vedligeholdelsesopgaver blive gennemført.

#### Ad pkt. 6: Valg af formand for bestyrelsen i ulige år

Valg af formand sker i ulige år, hvorfor formanden ikke var på valg.

#### Ad pkt. 7: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Lisbeth Krogh Eldrup og Thomas Stark Sjørup var på valg og blev begge genvalgt.

<sup>1</sup> <https://ef-raadgivning.dk/mobilmaster-sendeanlaeg/>

<sup>2</sup> <https://parknet.dk/>

# Generalforsamlingsreferat

**E/F Bryggertorvet**

Bryggertorvet 5-36, 3650 Ølstykke

Herefter ser den samlede bestyrelse ud som følger:

Pauli Andersen, formand, Lisbeth Krogh Eldrup, Marianne Hede, Michael Hede og Thomas Stark Sjørup.

## Ad pkt. 8: Valg af suppleanter til bestyrelsen

Suppleanter er på valg hvert år. Birgitte Wagner Luck blev genvalgt og Signe Askgren Kristiansen blev valgt som suppleant.

## Ad pkt. 9: Valg af revisor

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, blev genvalgt.

## Ad pkt. 10: Indkomne forslag (indgivet rettidigt)

Der var ikke indkommet forslag til behandling på generalforsamlingen.

## Ad pkt. 11: Eventuelt

Det blev endnu engang henstillet til de ejere, der ikke har underskrevet fuldmagten vedrørende vedtægtsændringen til snarest muligt at få dette gjort, så LEA Ejendomspartner kan få tinglyst vedtægtsændringen, som blev vedtaget på generalforsamlingen den 30. maj 2016.

Der blev stillet spørgsmål om hvem, der har vedligeholdelsespligten til hækken ud mod parkeringspladsen ved Netto, hvor formanden kunne oplyse, at det er Egedal Kommune, der i mange år har stået for vedligeholdelsen.

Der er beboere, der føler sig lidt generet af den levende musik fra værtshuset.

Der blev udtrykt ønske om, at der blev foretaget en afmærkning af parkeringsarealerne på parkeringspladsen ud mod Kildegårdsvej.

Det blev præciseret, at ejerne/beboerne i underetagen, Bryggertorvet 35 A-G, har adgang til et fællesrum i kælderen.

Der var ikke yderligere punkter til behandling.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Ølstykke, den 29. juni 2018

Formand/dirigent:



Pauli Andersen

Referent:

Lisbeth Krogh Eldrup

Bilag: Regnskabs- og budgetoversigt, specifikationer og vedligeholdelsesplan.

**Ejerforeningen Bryggertorvet**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Resultatopgørelse og budget</b>	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
Forsikringer og abonnemeter	38.735	30.384	17.233	17.750	18.282	18.831	19.396	19.978	20.577	21.194	21.830	22.485	23.160	23.854	24.570	25.307
Vicevært	51.697	53.358	55.340	57.000	58.710	60.471	62.285	64.154	66.079	68.061	70.103	72.206	74.372	76.603	78.901	81.268
El og vand	13.211	18.605	19.750	20.343	20.953	21.581	22.229	22.896	23.583	24.290	25.019	25.769	26.542	27.339	28.159	29.004
Reparation og vedligeholdelse	97.172	257.540	300.000	125.000	128.750	132.613	136.591	140.689	1.644.909	149.257	153.734	158.346	163.097	167.990	173.029	178.220
Andre driftsudgifter	217.476	211.309	205.136	211.291	217.629	224.158	230.883	237.809	244.944	252.292	259.861	267.657	275.686	283.957	292.476	301.250
Renteudgifter	35.230	8.044	8.942	6.485	4.030	1.576	1.623	1.672	1.722	1.773	1.827	1.881	1.938	1.996	2.056	2.118
Renteindtægter	-1.691	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fælleslån	0	0	0	0	0	0	0	0	60.191	60.191	60.191	60.191	60.191	60.191	60.191	60.191
Afskrivninger, bygninger og installationer	60.258	58.775	58.775	58.775	58.775	58.775	58.775	58.775	58.775	58.775	58.775	58.775	58.775	58.775	58.775	58.775
Afskrivninger, driftsmateriel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vaskeriindtægter	-15.312	-13.625	-14.400	-14.400	-14.400	-14.400	-14.400	-14.400	-14.400	-14.400	-14.400	-14.400	-14.400	-14.400	-14.400	-14.400
Diverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Udgifter i alt:</b>	496.775	624.390	650.776	482.243	492.729	503.605	517.382	531.572	2.106.379	621.433	636.939	652.910	669.361	686.304	703.757	721.732
<b>Egenkapital</b>	572.314	566.164	533.628	681.990	832.477	984.954	1.136.775	1.287.790	-122.350	-33.620	53.808	139.752	224.022	306.421	386.743	464.770
<b>Indtægter, fællesbidrag:</b>	618.240	618.240	618.240	630.605	643.217	656.081	669.203	682.587	696.239	710.163	724.367	738.854	753.631	768.704	784.078	799.759
<b>Nettoresultat:</b>	121.465	-6.150	-32.536	148.362	150.488	152.476	151.821	151.015	-1.410.140	88.730	87.428	85.944	84.271	82.399	80.321	78.027





## Ejerforeningen Bryggertorvet

Balance	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015	2016	2017
<b>Aktiver:</b>	Regnskab	Regnskab	Regnskab	Regnskab	Regnskab	Regnskab	Regnskab	Regnskab	Regnskab	Regnskab
<b>Anlægsaktiver:</b>										
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>										
Bygninger og installationer	1.135.119	1.251.744	1.192.970	1.134.195	1.075.419	1.016.643	957.868	923.583	864.808	806.033
Driftsmateriel	15.756	11.817	7.878	18.179	10.680	7.120	3.560	1.483	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt:</b>	<b>1.150.875</b>	<b>1.263.561</b>	<b>1.200.848</b>	<b>1.152.374</b>	<b>1.086.099</b>	<b>1.023.763</b>	<b>961.428</b>	<b>925.066</b>	<b>864.808</b>	<b>806.033</b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>										
Tilgodehavender:										
Fordeling fællesomkostninger	1.501	29.649	38.730	4.869	0	0	25.718	67.050	668	0
Fordeling varmeregnskab	35.327	13.913	11.878	4.702	16.674	29.183	8.151	0	0	0
Fordeling vandregnskab	17.780	19.048	17.257	10.333	28.235	9.591	13.103	0	5.070	0
Tilgode aconto afregning	0	19.900	6.690	1.400	0	0	6.868	0	0	0
Andre tilgodehavender	8.581	2.112	0	5.011	21.839	10.337	6.718	29.710	30.714	312
Periodiserede omkostninger	87.092	97.170	102.495	90.043	108.397	100.964	103.611	25.462	50.861	44.144
<b>Tilgodehavender i alt:</b>	<b>150.281</b>	<b>181.792</b>	<b>177.050</b>	<b>116.358</b>	<b>175.145</b>	<b>150.075</b>	<b>164.169</b>	<b>122.221</b>	<b>87.313</b>	<b>44.456</b>
<b>Likvide beholdninger:</b>										
Aktier Roskilde Bank (købesum 6.950 kr.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kassebeholdning	1.243	1.061	794	910	999	748	748	748	748	770
Indestående Roskilde Bank 6160 7071976	240	243	244	247	247	247	247	0	0	0
Indestående GiroBank 432 4633	158.400	87.498	97.971	103.634	262.990	0	0	0	0	0
Indestående Handelsbanken 6493 2011 303	0	0	0	0	0	330.260	287.299	399.728	0	0
Diverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Likvide beholdninger i alt:</b>	<b>159.883</b>	<b>88.802</b>	<b>99.009</b>	<b>104.791</b>	<b>264.236</b>	<b>331.255</b>	<b>288.294</b>	<b>400.477</b>	<b>749</b>	<b>770</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt:</b>	<b>310.164</b>	<b>270.594</b>	<b>276.059</b>	<b>221.149</b>	<b>439.381</b>	<b>481.330</b>	<b>452.463</b>	<b>522.698</b>	<b>88.062</b>	<b>45.226</b>
<b>Aktiver i alt:</b>	<b>1.461.039</b>	<b>1.534.155</b>	<b>1.476.907</b>	<b>1.373.523</b>	<b>1.525.480</b>	<b>1.505.093</b>	<b>1.413.891</b>	<b>1.447.764</b>	<b>952.870</b>	<b>851.259</b>

Passiver:	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015	2016	2017
<b>Kapitalkonto:</b>										
Primo	200.001	200.001	250.001	20.001	100.001	235.001	350.000	350.000	450.849	572.314
Overført resultat	-307.416	-343.729	-659.450	-449.029	-519.396	-459.650	-609.038	100.849	121.465	-6.150
Til fordeling	307.416	393.729	429.450	529.029	654.396	574.650	609.038	0	0	0
<b>Kapitalkonto i alt (Egenkapital):</b>	<b>200.001</b>	<b>250.001</b>	<b>20.001</b>	<b>100.001</b>	<b>235.001</b>	<b>350.001</b>	<b>350.000</b>	<b>450.849</b>	<b>572.314</b>	<b>566.164</b>
<b>Gæld:</b>										
<b>Langfristet gæld:</b>										
Fælleslån	801.204	1.175.403	1.133.345	1.120.091	1.130.548	945.488	903.466	906.225	0	0
Andre lån	0	0	0	0	0	0	0	1.900	1.600	1.500
<b>Langfristet gæld i alt:</b>	<b>801.204</b>	<b>1.175.403</b>	<b>1.133.345</b>	<b>1.120.091</b>	<b>1.130.548</b>	<b>945.488</b>	<b>903.466</b>	<b>908.125</b>	<b>1.600</b>	<b>1.500</b>
<b>Kortfristet gæld:</b>										
Kortfristet del af langfristet gæld	0	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	0	0	0
Fordeling fællesomkostninger	113.863	0	0	0	4.764	63.870	0	0	0	6.901
Fordeling varmeregnskab	16.568	15.953	40.156	37.292	18.442	15.679	46.163	38.039	45.192	58.029
Fordeling vandregnskab	11.272	5.904	21.013	14.808	9.520	31.851	29.994	6.320	0	30.057
Forudbetalt a'conto	1.616	3.602	0	0	0	1.634	0	0	0	0
Driftskonto, Lån og Spar konto	0	0	0	0	0	0	0	0	302.316	128.090
Skyldig A-indkomst	0	0	0	0	0	0	0	0	2.467	2.467
Deposita vaskenøgler	3.150	3.150	3.150	3.150	3.150	1.900	1.900	0	0	0
5 års garanti Stenlien-Vester	89.619	11.949	11.949	0	0	0	0	0	0	0
Kreditorer	0	0	0	0	0	0	0	32.907	15.231	43.658
Skyldige omkostninger	223.746	68.194	227.294	78.181	104.056	74.671	62.368	10.000	13.750	14.394
Diverse	1	0	0	1	0	0	0	1.523	0	0
<b>Kortfristet gæld i alt:</b>	<b>459.835</b>	<b>108.752</b>	<b>323.562</b>	<b>153.432</b>	<b>159.932</b>	<b>209.605</b>	<b>160.425</b>	<b>88.790</b>	<b>378.956</b>	<b>283.596</b>
<b>Gæld i alt:</b>	<b>1.261.039</b>	<b>1.284.155</b>	<b>1.456.907</b>	<b>1.273.523</b>	<b>1.290.480</b>	<b>1.155.093</b>	<b>1.063.891</b>	<b>996.915</b>	<b>380.556</b>	<b>285.096</b>
<b>Passiver i alt:</b>	<b>1.461.040</b>	<b>1.534.156</b>	<b>1.476.908</b>	<b>1.373.524</b>	<b>1.525.481</b>	<b>1.505.094</b>	<b>1.413.891</b>	<b>1.447.764</b>	<b>952.870</b>	<b>851.259</b>





