

År 2019, tirsdag den 21. 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, 7, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 25, 35B og formanden.

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 rettidigt, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

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

Ejerforeningen har i de seneste år været i udbud med de fleste væsentlige opgaver og funktioner og har nu en optimeret administration og drift.

Foreningen har senest været i udbud med ejendomsadministrationen for dels at få en bedre kvalitet og dels til en bedre pris. Ejerforeningen skiftede den 1. januar 2019 til Cubus Administration ApS, hvor foreningens kontaktperson er direktør og ejendomsadministrator Steen Skals.

For nogle år siden skiftede ejerforeningen revision for ligeledes at få en bedre match mellem kvalitet og pris og valget faldt på statsaut. revisor Palle Mørch, Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen, med hvem foreningen har et glimrende samarbejde.

Der har været lidt udskiftning i viceværtfunktionen for nogle år siden, men efter en ansøgningsrunde for et par år siden ansatte foreningen Kim Feveile som vicevært og det fungerer rigtig fint.

På service af varmecentralen har ejerforeningen indgået en serviceaftale med Gastech-Energi A/S, da dette firma bedst matchede ejerforeningens krav og ønsker.

For en del år siden indgik foreningen en aftale om vandbehandling med Guldager A/S. Dette område vil i efteråret 2019 blive undersøgt og konkurrenceudsat.

For fire år siden indgik ejerforeningen en ny serviceaftale med Service-Centralen A/S om service på vaskemaskiner og tørretumblere og den fungerer til foreningens fulde tilfredshed og er samtidig økonomisk fornuftig for foreningen.

For tre år siden undersøgte ejerforeningen snerydnings- og saltningsmarkedet og valget faldt på Snevagten A/S, som foreningen med tilfredshed har haft siden, da det både kvalitets- og prismæssigt er fornuftigt.

Ejerforeningen indgik for et par år siden en serviceaftale med Tagrendetrolden om rensning af tagrender hvert år. Dette var måske i overkanten og vi har ændret den til hvert 3. år.

På finansieringssiden skiftede ejerforeningen for en del år siden pengeinstitut til Lån & Spar Bank, hvor foreningen fik etableret en kassekredit. I maj 2019 skyldte ejerforeningen ca. 300.000 kr. og foreningen har en maksimumsbevilling på

507.000 kr. Ejerforeningen fik afkortet afviklingsperiode fra oprindeligt 20 år og var faktisk i nul for godt et år siden, men så var de nogle større nødvendige vedligeholdelsesomkostninger med kloakkerne, som foreningen måtte afholde.

Ejerforeningen har fundet gode håndværkere, der hurtigt kan bistå foreningen, når problemerne opstår. Der drejer sig bl.a. om Alltech VVS, Kevin Baunegaard (tømrer), J. Berner Pedersen (kloakarbejder) og Hennings Kloakservice (kloakrens).

Af vedligeholdelsesarbejder har ejerforeningen fået foretaget:

- omfattende kloakarbejder, herunder en stor renovering af afløbsledningen under kælderlejlighederne, og TV-inspektion, så der ikke burde være væsentlige vedligeholdelsesomkostninger på kloakkerne i mange år frem,
- maling af al træværk i ejerforeningen, mangler kun nogle afhjælpninger på malerarbejdet,
- flisearbejde ud mod øst og ud for kælderlejlighederne, P-plads til motorcykler mv.

Ejerforeningen har fået foretaget følgende mindre vedligeholdelsesopgaver:

- udlægning af nyt slidlag på svalegangen mod øst. Der vil blive lagt en ny slidbelægning, der ikke er glat, på svalegangens øst og syd side,
- enkelte utætheder i taget,
- enkelte udfordringer med yderdøre og vinduer,
- mindre udfordringer i kloaksystemet.

Ejerforeningen har følgende større vedligeholdelsesarbejder fremadrettet:

- 2019 (250.000 kr.): Glasplader til svalegange og altaner samt ny belægning på svalegange
- 2022 (87.500 kr.): Ny varmtvandsbeholder
- 2025 (1.675.000 kr.): Nyt tag

Ovennævnte vedligeholdelsesopgaver er der afsat penge til i ejerforeningens langsigtede budget, hvorfor der ikke påregnes stigninger i fællesomkostningerne ud over de budgetterede 3 % pr. år.

Andre aktiviteter:

### *Antennemast*

Ejerforeningen har indgået en lejeaftale om en ny mobilantennemast. Lejeindtægten er på 25.000 kr. pr. år. Sagen er dog gået i stå i Egedal Kommune. Afventer et politisk møde den 16. maj 2019<sup>1</sup>.

### *Tinglysning af vedtægter*

Efter en utrolig lang proces med indsamling af fuldmagter ad flere omgange, fordi de i mellemtiden blev forældet, er tinglysningsprocessen af vedtægtsændringen fra 2016 nu i gang og der satses på, at tinglysningen går igennem, idet processen ellers skal starte forfra igen.

### *Internet*

Med hensyn til Internet har bestyrelsen undersøgt dette hos Parknet, men der skal helst være ca. 250 lejligheder, før det er rentabelt for Parknet. Hvis der er medlemmer, der kender andre foreninger i området hører bestyrelsen gerne herom.

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at få en aftale med Fastspeed, men det kan Fastspeed desværre ikke tilbyde, men det kan tegnes enkeltvis af de enkelte beboere i ejerforeningen.<sup>2</sup>

### *Malerarbejde på foreningens træværk*

Med hensyn til det udførte malerarbejde på træværket er der medlemmer, der har konstateret "helligdage". Dette vil blive udbedret i løbet af sensommeren/efteråret 2019.

### *Glasplader på svalegange og altaner*

Der vil i løbet af efteråret 2019 blive sat nye transparente glasplader op på svalegangene og materede glasplader på altanerne. Herefter bortfalder kravet om blå sejldug som altanafskærmning. Pladerne vil være i samme mål som de eksisterende plader, ligesom de eksisterende beslag genanvendes.

<sup>1</sup> Efterfølgende har bestyrelsen fået oplyst, at den kommunale administration har indstillet, at der arbejdes videre med den ansøgte placering af masten ved Bryggertorvet 5 med henblik på at give en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §19 og sagen forventes sendt i naboorientering med høringsfrist på mindst 14 dage.

<sup>2</sup> Efter generalforsamlingen har bestyrelsen fået en aftale på plads med Fastspeed, som gør at foreningens medlemmer kan få 1000 Mbit til 239 kr. pr. måned mod normalt 249. kr. pr. måned. Der vil på ejerforeningens hjemmeside blive lagt et opslag om dette.

### *Vaskeri*

Vaskerikonomen vedrørende ejerforeningens vaskeri vil blive undersøgt, herunder strømforbruget ved tørretumbleren, bl.a. for at vurdere om prisen for vask og tøjtørring er korrekt fastsat.

Der blev rejst spørgsmål om nøgle til vaskekælder og betaling herfor. Bestyrelsen vil orientere om dette.

Der blev på generalforsamlingen anført, at der var problemer med aftrækskanalen. Dette vil søges afhjulpet.

### *Gennemgang af døre, nedløbsrør mv.*

Der blev på generalforsamlingen anført, at der var medlemmer, der havde problemer med hoveddørene. Bestyrelsen vil igangsætte en undersøgelse af dette. Tilsvarende med tagrende, nedløbsrør, eternitplade og fuger ved altan i nr. 7 samt en tagrende ved en kælderlejlighed.

### *Affaldssortering*

Et medlem rejste spørgsmålet om ejerforeningen kunne opnå en bedre sortering af affaldssortering. Spørgeren vil prøve at undersøge dette hos kommunen.

### *Opmagasiner i kælderrum mv.*

Det er forbudt, at opmagasinere ting i kældergangene og i kælderrum, der ikke er beregnet til opbevaring.

Bestyrelsen vil undersøge mulighederne for at etablere ekstra kælderrum til kælderlejlighederne.

### *Cykeloprydning*

Der er behov for en cykeloprydning, dels på bytorvet ud for nr. 16 (tandlægen) og i cykelskuret.

Bestyrelsen vil udsende et spørgeskema til ejerne, hvor der vil være mulighed for at angive, hvis der er ting, der bør afhjælpes.

Der var enkelte spørgsmål og bemærkninger til beretningen, jf. oven for, hvorefter den blev enstemmigt godkendt.

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

Formanden gennemgik årsrapporten for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018 og besvarede de stillede spørgsmål. Herefter blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

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

Budgettet for 1. januar 2019 til 31. december 2019 blev gennemgået, herunder baggrunden for en fremtidig stigning på 3 % pr. år, så foreningen kan matche de fremtidige store vedligeholdelsesarbejder og formanden besvarede de stillede spørgsmål. Der vil i 2019 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 med den foreslåede stigning.

### 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 2018 er der blevet gennemført en del vedligeholdelsessager og de resterende mindre vedligeholdelsesopgaver blive gennemført i efteråret 2019 eller når likviditeten tillader det.

Der blev rejst spørgsmål til prisen for reovering af taget som muligvis kan være estimeret for lavt. Bestyrelsen vil forsøge at få klarlagt, om det i vedligeholdelsesbudgettet anslåede beløb er korrekt. Bestyrelse vil ligeledes undersøge myndighedskrav til isolering ved reovering af taget.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

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

Valg af formand sker i ulige år og formanden blev genvalgt.

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

Marianne Hede og Michael Hede var på valg og blev begge genvalgt.

Herefter ser den samlede bestyrelse ud som følger:

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

# Generalforsamlingsreferat

**E/F Bryggertorvet**

Bryggertorvet 5-36, 3650 Ølstykke

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

Suppleanter er på valg hvert år. Birgitte Wagner Luck blev genvalgt og Peter Gjerløv og Kate Porsborg blev valgt som suppleanter.

## 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

Viceværten skal kontaktes, når reparatører kommer på servicebesøg.

Der er blandt medlemmerne stor utilfredshed med parkeringsforbuddet på Kildegårdsvej, idet der mangler parkeringspladser.

Der var ikke yderligere punkter til behandling.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Ølstykke, den 19. juli 2018

Formand/dirigent:



Pauli Andersen

Referent:

Lisbeth Krogh Eldrup

Bilag: Regnskabs- og budgetoversigt, specifikationer og vedligeholdelsesplan.