

År 2021, tirsdag den 2. november 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, 32, 35C, 35H, m.fl. og formanden.

Der var følgende dagsorden til den ordinære generalforsamling i henhold til vedtægtens § 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 vedtægten.

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

Ejerforeningen har gennem de seneste år konkurrenceudsat de ydelser som ejerforeningen gør brug af og har i dag følgende samarbejdspartnere:

- Cubus Ejendomsadministration<sup>1</sup>, ejendomsadministrator Steen Skals,
- Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen, statsautoriseret revisor Palle Mørch,
- Forsikringsmægler Söderberg & Partners, forsikringsmægler Thomas Momberg,
- Gjensidige Forsikring, tidl. Codan,
- Lån & Spar Bank A/S,
- Gastech-Energi A/S (gasfyret i varmecentralen),
- KeepFocus A/S, tidl. Minol/Brunata (varmefordelings- og vandmålere),
- Guldager A/S, (vandbehandling/varmtvandsbeholder),
- Service-Centralen A/S<sup>2</sup>, (vaskeri),
- Snevagten A/S (snerydning og saltning),
- Chrisal Skadesservice (skadedyrsbekæmpelse) og
- Tagrendetrolden (rensning af tagrender).

---

<sup>1</sup> Pr. 1. april 2022 er ejerforeningens ejendomsadministration overtaget af HHH Administration ApS, administrator Tanya Brösen.

<sup>2</sup> Service-Centralen A/S er senere opkøbt af Nortec A/S.

Ejerforeningen har i dag følgende håndværkere:

- AllTech VVS ApS,
- Alpha Electric A/S,
- Jacobi & Vest ApS, tømrer og snedker<sup>3</sup>,
- Mortens Murerservice,
- Kathøj Kloakservice ApS<sup>4</sup> og
- Hennings Kloakservice A/S.

Der har været foretaget følgende vedligeholdelsesarbejder:

Malerarbejde: Alle svalegange er overfladebehandlet med en slidstærk og skridsikker belægning.

Garmesterarbejde: De gamle akrylplastplader på altaner og svalegange er skiftet ud med lamineret sikkerhedsglas med polerede kanter.

TV-inspektion: Der har fortsat været mindre kloaksager, primært på 1. sals lejlighederne, men også to sager i nr. 6.

Kloakarbejder: En stor forsikrings sag hos foreningens tidligere forsikringsselskab, Codan, i Bryggertorvet nr. 6, med en utæthed i køkken afløbet, hvor vandet trængte ud under gulvene i lejligheden og i nabo lejlighederne. Det var en sag til ca. 400.000 kr., som bevirkede varsling af en pæn præmiestigning fra Codans side, hvilket medførte et skift af forsikringsselskab til Gjensidige Forsikring, så ejerforeningen undgik den store præmieforhøjelse.

Maler- og tømrerarbejde: Der har været en fugtskade på nordvæggen ud mod Kildegårdsvejen på grund af et stort træ, der står helt inde ved muren og som har bevirket fugtproblemer i muren og gulvet i lejligheden Bryggertorvet nr. 5. Sagen blev løst af ejerforeningens murer og daværende tømrer, Baunegaard ApS. Sagen udviklede sig uheldigt med Baunegaard, der efter foreningens opfattelse overfakturerede sine ydelser på sagen. Sagen blev forliget ved et udenretligt forlig og foreningen vil ikke mere benytte tømrerfirmaet Baunegaard ApS.

Derudover er der udført en del mindre tømrer- og malerarbejder på lejlighedsdørene udvendigt.

Nye kælderrum: Ejerforeningen har etableret kælderrum til kælderlejlighederne i kælderrummet over for varmecentralen.

Gasfyr: Der har været problemer med gasfyret og manglende vand på varme anlægget, men dette er nu ordnet.

Varmt vand: Efter at Guldager havde servicereet varmtvandsbeholderne var der ikke varmt brugsvand i systemet, fordi en vejledning til en ventil på toppen af varmtvandsbeholderen var forkert, hvilket Alltech VVS fik ordnet.

VVS-arbejde: Tre vandskader i underetagelejlighederne, øst, vest (brugsvand) og i midten (varmerør) og en enkelt på svalegangen mod nord efter Guldager sagen.

El-arbejde: Ejerforeningen har været udsat for en enkelt strømafbrydelse, som blev afhjulpnet af Ørsted & Radius.

Hjertestarter: Ejerforeningen har fået etableret hjertestarter, der årligt serviceres af Falck.

Mobilantennemast: Der foreligger ikke noget nyt om en eventuel mobilmast på ejerforeningens ejendom.

Internet: Der er ikke noget nyt om fælles internet. Det er fortsat ikke muligt at få en Parknet løsning, medmindre andre foreninger vil indgå i ordningen.

Snevagten: Ejerforeningen har ændret aftalen med Snevagten, idet foreningen går fra en *flat rate* betaling til betaling pr. gang - besparelse på ca. 3.900 kr. i 2020.

Husordenssager: Der har været klager over beboeradfærd, men dette er ophørt. Ejerlejlighedsejere har pligt til at indskærpe husordenen over for deres lejere.

Parkering: Det henstilles til ejerforeningens beboere, at dersom man har både firma- og privatbil, at man så kun benytter én parkeringsplads tæt på foreningen.

Varmefordelings- og vandmålere: Ejerforeningen får den 30. november 2021 monteret nye varmfordelings- og vandmålere fra KeepFocus<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Tidligere anvendte ejerforeningen Baunegaard ApS, men ejerforeningen har bragt dette samarbejde til ophør.

<sup>4</sup> Der har opkøbt J. Berner Pedersen Entreprise ApS som ejerforeningen benyttede.

<sup>5</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=cMOuPT6upjg>

Forsikring: Ejerforeningen har skiftet forsikringsselskab for at undgå store stigninger i præmien. Neden for vises udviklingen af omkostningerne til forsikring fra 2004 til 2021. 2015 omfatter 8 måneder på grund af en regnskabsomlægning til kalenderår.

■ Forsikring



Fremtiden - projekter ud over almindelig drift af ejerforeningen og ejendommen

Tagrender: Tagrenderens til efteråret 2022.

Biodiversitet: Til foråret 2022 etableres et antal bede på arealet ud mod den store parkeringsplads og ud mod Nettos endegavl.

Vedtægt: Bestyrelsen planlægger en ny vedtægt til den ordinære generalforsamling i 2022.

Bl.a. følgende emner blev af generalforsamlingen berørt under beretningen:

- afledning af regnvand på arealet foran kælderlejlighederne,
- opdeling af arealet foran kælderlejlighederne,
- yderligere renovering af døre og vinduer,
- udluftning fra ventilation,
- rensning af filter på tørretumbler,
- overdækning af indhegningen til motorcykler,
- parkeringsproblemer - begrænset på grund af parkeringsforbud på Kildegårdsvej,
- vejledning i brug af hjertestarter,
- cykeloprydning ud for tandlægeklinikken og i cykelskur.

Disse punkter vil bestyrelsen medtage i det fremadrettede arbejde.

Efter bemærkninger, spørgsmål og svar blev beretningen taget til efterretning.

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

Formanden gennemgik årsrapporterne for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019<sup>6</sup> og 1. januar 2020 til 31. december 2020 og besvarede de stillede spørgsmål. Herefter blev årsrapporterne enstemmigt godkendt. Flere ejerlejlighedsejere efterlyste flere noter med specifikationer til årsregnskabet.

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

Budgettet for 1. januar 2021 til 31. december 2021 og 1. januar 2022 til 31. december 2022 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.

<sup>6</sup> På grund af Corona-nedlukningen.

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 tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan, for at få klarlagt behovet for fremtidig vedligeholdelse. Bestyrelsen fik ved den ordinære generalforsamling den 31. maj 2016 mandat til at iværksætte alle de mindre vedligeholdelsesopgaver, det vil sige alle vedligeholdelsessager undtagen tagrenoveringen. Fra 2018 er der blevet gennemført en del vedligeholdelsessager og de resterende mindre vedligeholdelsesopgaver blive gennemført over de næste par år.

Bestyrelsen er ved at undersøge, hvorvidt det prisestimat på tagrenoveringen er korrekt, hvilket noget tyder på det ikke er og desværre er beløbet højere.

Vedligeholdelsesplanen 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

Michael Hede og Peter Gjerløv var på valg og blev begge genvalgt.

Herefter ser den samlede bestyrelse ud som følger:

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

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

Suppleanter er på valg hvert år. Kate Porsborg og Birgitte Wagner Luck 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

En ejerlejlighedsejer foreslog muligheden for en opdeling af kælderlejlighederne, så det fik mere karakter af en terrasse tilknyttet hver enkelt ejerlejlighed, frem for i dag, hvor det blot fremstår som et gangareal med de indbliksgener, det medfører for de enkelte lejligheder.

Der var ikke yderligere punkter til behandling.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Ølstykke, den 22. juni 2022

Formand/dirigent:



Pauli Andersen

Referent:

Lisbeth Krogh Eldrup

Bilag: Regnskabs- og budgetoversigt, specifikationer og vedligeholdelsesplan.