

År 2022, tirsdag den 8. 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, 32, 33, 35B, 35C, 35H, i alt 15 ud af 39 (38,5 %) 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. Dirigenten orienterede om, at vedtagelsen af vedtægtsforslaget krævede 2/3 flertal, hvilket ikke var fremmødt.

Ad pkt. 2: Bestyrelsens beretning for den forløbne periode

Ejerforeningen skiftede den 1. april 2022 ejendomsadministration fra Cubus Administration ApS¹ til HHH Administration ApS². Ydelserne fra Cubus Administration var af meget svingende kvalitet og ofte skulle ejerforeningen vente i flere uger på at få svar på relativt enkle spørgsmål. Henvendelser herom til ejerne af Cubus Administration gav intet resultat, hvorfor samarbejdet måtte bringes til ophør. Udarbejdelsen af fx et udkast til årsrapport tog adskillige måneder og var behæftet med fejl. Da HHH Administration havde overtaget ejendomsadministrationen viste det sig, at der var en del medlemmer, der var i restance med deres fællesbidrag, men ikke var blevet opkrævet, ligesom der var fakturaer, der ikke var betalt. Nogle af de skyldige fordringer blev taget til inkasso, men blev stillet i bero, da bestyrelsen kontaktede medlemmerne og fik løst de fleste sager.

Samarbejdet med HHH Administration fungerer fint, men opstarten har været hæmmet af, at Cubus Administration har været for langsomme til at overlevere materialet til HHH Administration. Opstarten var bl.a. vanskeliggjort af, at HHH Administration ikke havde fået overdraget korrekte ejerkontaktdata, så en del af opkrævningerne havnede hos lejerne på adressen på Bryggertorvet, i stedet for hos ejerne. Samarbejdet med ejerforeningen varetages fra HHH Administrations side af ejendomsadministrator Cecilie Willer Arnkjær³.

¹ Den 30. september 2022 skiftede Cubus Administration ApS navn til CEA Administration ApS.

² <https://www.hh-administration.dk/>

³ email: cwa@admship.dk.

Med hensyn til ejerforeningens øvrige samarbejdspartnere henvises til ejerforeningens hjemmeside, jf. <https://ef-bryggertorvet.dk/haandvaerkere-mv/>.

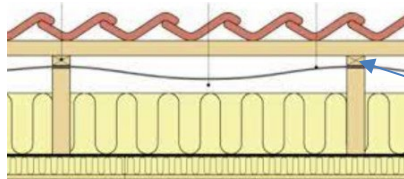
Der har været foretaget følgende vedligeholdelsesarbejder:

Murerarbejde: Der er konstateret revner i en betonbjælke under svalegangen over for postkasserne. Dette vil blive repareret, når der er en udendørstemperatur på over 8 °C.

Kloakarbejder: Der har fortsat været mindre faldstamme-/kloaksager, primært på 1. sals lejlighederne.

Varmefordelings- og vandmålere: Ejerforeningen fik ultimo november 2021 monteret nye varmfordelings- og vandmålere fra KeepFocus. Alle ejere har fået tilsendt et brev fra KeepFocus med en lejlighedsspecifik QR-kode. Hvis der er ejere, der ikke har modtaget brevet fra KeepFocus kan formanden kontaktes herom.

Tømrerarbejde:



Ejerforeningens tag er tilbage fra ejendommens opførelse i 1986-1988. Taget er udført uden en afstandsklemme (25 x 25 mm liste) under lægterne. Listerne giver regn/vand/kondens mulighed for at løbe på undertaget og ned i tagrenden.

Listen burde have været monteret på spærerne oven på det bløde undertag, så vandet kunne ledes under lægterne og ned til tagrenden. Når afstandsklemmen mangler opsamles/opsuges vandet i lægterne, der med tiden går i forrådnelse, se fotoet til venstre.

Taget giver med jævne mellemrum anledning til udfordringer og tre 1. sals lejligheder (nr. 20, 22 og 24) har i 2021 og 2022 haft vand-/fugtskader, hvor vandet/regnen er trængt ned i lejlighederne.

Ejerforeningen har modtaget to tilbud på en totalreovering af taget, på henholdsvis 1,5 og 4,3 mio. kr. og et overslag på ca. 1,7 mio. kr. En del af prisforskellen skyldes bl.a. et overdækkende stillads. Taget vil skulle reoveres inden for de næste 4-7 år, når ejerforeningen har økonomi til det. En reovering af taget forventes derfor ikke at medføre ekstra stigninger i fællesudgifterne, idet omkostningen er lagt ind i vedligeholdelsesbudgettet.

I forbindelse med monteringen af nye vandmålere ultimo november 2021 blev der monteret inspektionslemme i alle kælderlejlighederne.

Affald: Bestyrelsesmedlem Peter Gjerløv orienterede om en ny affaldsordning for ejerforeningen⁴:

- Foreningen beholder de to siloer for restaffald og husholdningsaffald.
- Der skal opsættes 4 kuber (containere) til glas, plast, papir og metal.
- Der opsættes plastbeholder til pap og tekstiler.
- Der opsættes en metalkasse til farligt affald, der skal være aflåst.

Kuberne skal opsættes i forbindelse med siloerne og på fast grund, fx fliser. Der skal være adgang til disse som for foreningens nuværende siloer. Desuden kan foreningen også komme med på en ordning til storskrald. Det kræver at foreningen laver et skur til opbevaring af dette. Der var ikke stemning for at en ny affaldsordning skal finansieres af foreningen, da behovet ikke er stort med en genbrugsplads tæt på.

Det blev drøftet, hvorvidt det aflukkede rum til motorcyklerne kunne inddrages, helt eller delvist, til fremtidigt affaldsområde for plastikuberne til pap, tekstiler og farligt affald, hvilket et par medlemmer var imod.

Desværre har ejerforeningen haft besøg af talrige beboere fra foreningens nye nabo, der smider deres affald i ejerforeningens affaldskuber. Bestyrelsen har gentagne gange klaget til naboejendommens administrator og omfanget er forhåbentlig aftaget.

Husordenssager: Der har gentagne gange været klaget over støj fra Bryggerkælderen i de sene nattetimer og flere ejere bakkede på generalforsamlingen op om, at Bryggerkælderen støjforhold er uacceptable, idet Bryggerkælderen ikke respekterer de gældende regler og beboernes helt selvfølgelig krav på en ordentlig nattesøvn. Bestyrelsen har gentagne gange

⁴ <https://ef-bryggertorvet.dk/ny-affaldssortering/>

indskærpet husordenens regler over for ejeren og afgivet advarsler herom og meddelt ejerlejlighedsejeren, at grænsen snart er nået.

Hjertestarter: Ejerforeningen har fået installeret en hjertestarter, som endnu ikke har været i brug. Hjertestarteren er nem at benytte og der findes hjerteløbere i ejerforeningen, så hjælpen er nær, hvis behovet skulle opstå.

Vaskeri: Der har ikke været prisstigninger for brug af ejerforeningens vaskeri i mange år. Prisen har i lang tid ligget på 125 kr. pr. måned. En vask koster i dag ca. 15 kr. og en tørring koster ca. 20 kr. 9 lejligheder er tilsluttet vaskeriordningen svarende til ca. 23 %. Prisen for benyttelse af vaskemaskine og tørretumbler stiger pr. 1. januar 2023 til 200 kr. pr. måned.

Vedligeholdelsessager: Bestyrelsen arbejder bl.a. med følgende sager ud over almindelig drift af ejendommen:

- tagrenderens og ilægning af tagrenden vil blive udført i foråret 2023,
- afledning af regnvand på arealet foran kælderlejlighederne,
- opdeling af arealet foran kælderlejlighederne,
- yderligere renovering (formentlig udskiftning) af døre og vinduer,
- udluftning fra ventilation,
- overdækning af indhegningen til motorcykler og
- cykeloprydning ud for tandlægeklinikken og i cykelskur til foråret 2023.

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 årsrapporten for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021 og besvarede de stillede spørgsmål. Optrækninger til aconto-varme steg den 1. oktober 2022 med 25 % for at modsvare de stigende energiomkostninger. Et medlem ønskede en synliggørelse af den aktuelle gaspris, men det findes næppe. Til gengæld har foreningens nye varmefordelingsmålerfirma, KeepFocus, en app, Energy Home⁵, hvor man direkte kan se det aktuelle varme- og vandforbrug, lige som man kan se de aktuelle elpriser på andre app's. Herefter blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 4: Forelæggelse af budget til godkendelse

Budgettet for 1. januar 2023 til 31. december 2023 blev gennemgået, herunder baggrunden for en fremtidig stigning, så foreningen kan matche de fremtidige store vedligeholdelsesarbejder og formanden besvarede de stillede spørgsmål.

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt med den foreslåede stigning.

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

Formanden præsenterede bestyrelsens forslag til den kortsigtede vedligeholdelsesplan:

- 2023: Et lækagesystem, der kan forhindre vandlækager, ca. 50.000 kr. - en Dantæt løsning⁶
- 2023: Begrænsning af kalk i brugsvandsrørene, ca. 50.000 kr. - en Lagur løsning⁷
- 2024 eller senere: Ny varmtvandsbeholder - ca. 90.000 kr.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

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 Start Sjørup var på valg og blev begge genvalgt.

Den samlede bestyrelse ser således uændret ud:

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

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

⁶ <https://dantaet.dk/>

⁷ <https://lagur.dk/>

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)

Bestyrelsen havde stillet forslag om opsigelse af YouSee abonnementet, hvilket blev enstemmigt vedtaget⁸.

Bestyrelsen havde stillet forslag om en ny særvedtægt, som blev gennemgået og spørgsmål besvaret. Formanden kunne bekræfte, at den nye særvedtægt er bedre for foreningen og medlemmerne end den nuværende.

Bestyrelsens forslag til ny særvedtægt blev enstemmigt vedtaget.

Der var spørgsmål til husordenen, men ikke stillet forslag om noget, hvilket kan ske ved den kommende ordinære generalforsamling til foråret 2023.

Ad pkt. 11: Eventuelt

Muligheden for en opdeling af kælderlejlighederne, så det mere får karakter af en terrasse tilknyttet hver enkelt ejerlejlighed blev drøftet. I dag fremstår det mere som et gangareal med de indbliksgener, det medfører for de enkelte lejligheder. En ejer vil indhente et opdateret tilbud på dette projekt. Det skal undersøges om der er myndighedskrav, der skal tages hensyn til.

Der blev udtrykt ønske om regulering af timer på udendørsbelysningen, elektrikerer ser på opgaven.

Lamper på terrasser og altaner er ejernes og må fjernes.

Der var et ønske om en SoMe gruppe og der er muligvis medlemmer, der tager initiativet til en sådan gruppe.

Der var et spørgsmål om indsigt i ejerforeningens kontrakter, men som udgangspunkt har menige medlemmer ikke aktindsigt i foreningens dokumenter, jf. de foreningsretlige regler.

Muligheden for skrå parkering ved Kildegårdsvejen blev drøftet, det kan give mulighed for flere parkeringspladser.

Der var ikke yderligere punkter til behandling.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Ølstykke, den 18. januar 2023

Formand/dirigent:



Pauli Andersen

Referent:

Lisbeth Krogh Eldrup

⁸ YouSee aftalen er efterfølgende opsagt med virkning pr. 31. marts 2023, hvorefter det er den enkelte beboer, der må sørge for at etablere en tv-mulighed.