

År 2023, tirsdag den 30. 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, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 28, 30, 32, 35A, 35B, 35C, 35D, 35E, 35H, i alt 21 ud af 39 (53,8 %) og formanden.

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

- 1) Valg af dirigent og referent og eventuelt stemmetællere.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Indkomne forslag (indgivet rettidigt), jf. § 6.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

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

Ad pkt. 1: Valg af dirigent og referent

Kate Porsborg 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 vedtægten.

Ad pkt. 2: Bestyrelsens beretning for den forløbne periode

Ejerforeningen har fået udarbejdet en ny tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan af rådgivende ingeniør- og bygningskonstruktørfirma MMAKE¹. Den tidligere tilstandsvurdering var fra foråret 2016 og langt de fleste ting, der var nævnt i den tilstandsvurdering, var stort set udført bortset fra taget. Den nye tilstandsvurdering indeholder nye og væsentlige ting, som ikke tidligere har været afdækket. Tilstandsvurderingen blev gennemgået under dagsordenens punkt 4.

Ejerforeningen har nu haft HHH Administration som ejendomsadministrator siden 1. april 2022 og der er rettet op på ejendomsadministrationen efter Cubus Administration (nu CEA Administration).

Bestyrelsen har brugt en del tid på den nye affaldsordning. Bestyrelsesmedlem Peter Gjerløv orienterede om de udfordringer, der ligger i overgangen til et nyt affaldssystem og de muligheder, der er i forhold til det som Egedal Kommune kan acceptere.



Ejerforeningens nuværende siloer



Ejerforeningens matrikel



Egedal Kommunes affaldskuber

Det nye affaldssystem vil blive placeret bag de to siloer ud mod Kildevej. Egedal Kommunes krav til affaldssystemet kan betyde en omkostning for ejerforeningen på op mod ca. 350.000 kr., men bestyrelsen arbejder på at finde billigere løsninger, bl.a. ved eventuelt at inddrage motorcykelrummet. Et medlem, og tidligere motorcyklejer, mente ikke, at der

¹ <https://mmake.dk/>

var behov for motorcykelparkeringen mere og at pladsen med fordel vil kunne inddrages til affaldshåndteringen. Der skal opsættes 4 kuber bag de to siloer til glas, plast, metal og papir.



Ejerforeningen har en betonbjælke, der skal behandles for at sikre den mod korrosion. Arbejdet er bestilt, men har afventet en rimelig høj gennemsnitstemperatur af hensyn til korrosionsbeskyttelsen (foto til venstre).

En af ejerforeningens faldstammer på 1. sal har vist sig at være mere eller mindre perforeret, men er nu udskiftet. Vi ved ikke om det er en enlig sag eller det eventuelt er et udtryk for faldstammernes generelle stand (foto til højre).

Ejerforeningen har fået rensset en del af tagrenderne, men mangler at få rensset tagrenderne mod syd. Dette vil blive udført snarest.

En ejer vendte flere gange tilbage med kritik af, at tagrenderne mod syd aldrig var blevet rensset mens medlemmet havde boet i ejerforeningen, hvilket bestyrelsen bestred, da de renses med jævne mellemrum, senest i 2021.

Der vil til efteråret 2023 blive planlagt en cykeloprydning.

Efter nogle medlemmers bemærkninger og spørgsmål, samt svar fra bestyrelsen blev beretningen taget til efterretning.

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

Formanden gennemgik årsrapporten for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 og besvarede de stillede spørgsmål. Herefter blev årsrapporten for 2022 enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 4: Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse

Formanden gennemgik de væsentligste aktiviteter i den nye tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan på kort² og lang³ sigt. På kort sigt er der afhjælpningsarbejder på taget, der skal udføres for at sikre en levetidsforlængelse, samt andre mindre opgaver. På lang sigt er der et nyt tag, nye brugsvandinstallationer, nye døre og vinduer samt nye faldstammer.

Derudover er der skybrudssikring af arealerne foran ejerlejlighederne i underetagen mod syd, hvilket med fordel kan løses i sammenhæng med det stillede forslag om opdeling af terrassearealerne. Der skal etableres flere afløb i fliserne for at kunne lede regnvandet bort og hældningen på fliserne skal lede vandet bort til en afløbsrende, der går mod sandfangsbrønde.

I alt har vedligeholdelsesplanen et budget på ca. 21 mio. kr. Bestyrelsen har dog arbejdet på at finde besparelser og med en rimelig sandsynlighed kan foreningen komme ned på ca. 15 mio. kr., hvilket fortsat er mange penge og som vil bevirke en pæn stigning i foreningens opsparing.

Tilstandsvurderingen og vedligeholdelsesplanen blev som udgangspunkt godt modtaget, men de økonomiske konsekvenser affødte en del kritiske bemærkninger og efter en generel drøftelse blev vedligeholdelsesplanen godkendt.

Ad pkt. 5: Indkomne forslag (indgivet rettidigt)

Det indkomne forslag vedrørende indretning/inddeling af arealet ud for lejlighederne i underetagen mod syd blev efter aftale med forslagsstilleren behandlet som en del af vedligeholdelsesplanen.

Ad pkt. 6: Forelæggelse af budget til godkendelse

Budgettet for 1. januar 2023 til 31. december 2023 blev gennemgået, herunder baggrunden for den fremtidige betydelige stigning, så foreningen kan matche de store fremtidige vedligeholdelsesarbejder, der er afdækket i tilstandsvurderingen og vedligeholdelsesplanen. Dette affødte en del kritiske bemærkninger, da en del ejere var utilfredse med den store stigning i fællesbidraget og havde svært ved at forholde sig til den store stigning.

Bestyrelsen orienterede om, at fællesbidraget i mange år har været meget lavt, ca. halvdelen af hvad mange andre tilsvarende ejerforeninger betaler i området. Nu kommer der så nogle renoveringsomkostninger, der skal betales, og man kan glædes over at have sparet mange penge i mange år.

Efter en omfattende diskussion blev forslaget bragt til afstemning. Nogle medlemmer ønskede en anonym afstemning, men formanden kunne oplyse, at der skal stemmes efter fordelingstal, hvorfor lejlighedsnr. skal angives på stemmesedlen. Dette var en overraskelse for nogle medlemmer, men sådan har det altid været, både efter den tidligere og nuværende vedtægt.

² 1-2 år.

³ 5-15 år.

Herefter blev budgettet godkendt med et overvældende flertal, såvel efter antal og efter fordelingstal.

Ad pkt. 7: Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Valg af formand sker i lige år. Formanden var derfor ikke på valg, hvilket der var stor opbakning til.

Ad pkt. 8: 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. 9: Valg af suppleanter til bestyrelsen

Suppleanter er på valg hvert år. Kate Porsborg, Birgitte Wagner Luck og Marie Ravn Kristoffersen blev valgt som suppleanter.

Ad pkt. 10: Valg af revisor

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

Ad pkt. 11: Eventuelt

Der er mangel på parkeringspladser efter at den nye bebyggelse ved den gamle brugs blev etableret. Den nye bebyggelse er både et problem hvad angår parkeringspladser, men også med hensyn til at bebyggelsens beboere benytter ejerforeningens affaldssiloer, hvilket talrige gange er blevet påtalt over for bebyggelsens ejendomsadministrator.

Det foreslås at ejerforeningen undersøger om parkeringsforbuddet ved Kildegårdsvej kan annulleres.

Det fælles abonnement til youSee er ophørt pr. 1. april 2023, hvilket giver en øget opsparring på godt 100.000 kr. pr. år.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Ølstykke, den 4. august 2023

Formand

Pauli Andersen

Dirigent:

Kate Porsborg

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Pauli Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Bryggertorvet

Serienummer: 2baf7bda-ca8c-4f9a-b261-e771198c347b

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-08-04 11:10:57 UTC



Kate Porsborg

Dirigent

På vegne af: E/F Bryggertorvet

Serienummer: 0c0aeacd-70d4-4bb9-b468-e8d7a37bb4dc

IP: 152.73.xxx.xxx

2023-08-04 11:12:26 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>