

År 2024, torsdag den 18. april kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Bryggertorvet.

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

Bryggertorvet nr. 9, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 28, 32, 33, 35B, 35C, 35D, 35G, 35E, 35 H, i alt 17 ud af 39 (43,6 %) 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 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 fik i 2023 udarbejdet en ny tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan af det rådgivende ingeniør- og bygningskonstruktørfirma MMAKE. En del af bestyrelsens arbejde i den forgangne periode er gået med mindre vedligeholdelsesarbejder, herunder skybrudssikring af arealet foran kælderlejlighederne, samt den nye affaldssorteringsplads, der nu nærmer sig sin afslutning. Der har været tale om en langtrukket proces, som bl.a. har været forsinket af vejrliget hen over vinteren. Bestyrelsen har fokus på de større oprettende vedligeholdelsesarbejder så som nyt tag og nye døre og vinduer.

Bestyrelsen har modtaget et tilbud på skybrudssikring ved kælderlejlighederne fra samme entreprenør som skal etablere affaldsordningen, men afventer dels færdiggørelsen af dette arbejde, dels et møde med entreprenøren om de muligheder, der kan være med nye indgange, så begge opgaver bliver løst samtidig - både skybrudssikringen og opdelingen af kælderlejlighederne. Bestyrelsesmedlem Peter Gjerløv viste tegninger af projektet. En tidsplan blev efterlyst og der vil komme yderligere info ud til ejerne, så snart bestyrelsen ved yderligere.

Med hensyn til de mindre vedligeholdelsesarbejder er det primært arbejder, der vedrører taget og tagrenderne. Taget har det desværre og forventeligt ikke fået det bedre på grund af den (fejl)konstruktion byggeriet er født med (uden en klemliste, hvorved vandet ikke kan rende ned i tagrenden, men bliver opsamlet bag lægterne). Tagrenderne er rensset, gennemgået og repareret ud fra hvad der er muligt. En stor tak til Steffen Bo Preisler, Bryggertorvet nr. 18, for hans fine arbejde i den forbindelse.

Lørdag den 9. marts 2024 blev lejligheden Bryggertorvet 35 G ramt af kloakvand (backwater) i rørkassen ved loftet i lejligheden, da de overliggende lejligheder i stueetagen (nr. 16) og på 1. salen (nr. 31) i en længere periode havde stået tomme/ubeboede. Da en ny beboer flyttede ind i en lejlighed på 1. salen og begyndte at benytte afløbene fra køkken og bad/toilet skete der en forstoppelse i den udtørrede og ru faldstamme, hvor den nederst går ud i den vandrette kloakledning (i rørkassen), der fører ud til kloakken i vejen. Sagen voldte en del problemer for lejeren i 35 G med genhusning til følge. Sagen er anmeldt til ejerforeningens forsikringselskab, Gjensidige Forsikring, der har været meget langsommelige og ikke meldt noget ud om, hvorvidt de vil dække sagen. Det er dog kun skaderne og genhusningen forsikringen kan dække og ikke selve rensningen af kloakken, den må ejerforeningen selv betale.¹

¹ Efter generalforsamlingens afholdelse har forsikringselskabet meldt tilbage om, at der er tale om en forsikringsberettiget skader, som er dækningsberettiget.

En ejer spurgte om ejerforeningen årligt får foretaget et tjek af kloakkerne og det gør foreningen ikke, men når der opstår skader får foreningen ofte foretaget et tjek.

Endelig har ejerforeningen købt en brugt, men totalrenoveret industrivaskemaskine, da den gamle Miele vaskemaskine var udtjent og forvoldte for mange servicebesøg.

Den planlagte cykeloprydning blev ikke aktuel, da problemet har løst sig selv.

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 2023 til 31. december 2023 og besvarede de stillede spørgsmål. Herefter blev årsrapporten for 2023 enstemmigt godkendt.

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

Formanden gennemgik de væsentligste aktiviteter i den nye tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan, primært taget og murværket, herunder sokler på kort sigt. Desuden vil bestyrelsen undersøge brugsvandsinstallationernes tekniske levetid, ligesom priser på vinduer og døre vil blive indhentet.

Derudover er der skybrudssikringen af arealerne foran kælderlejlighederne, 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 fra muren og til en afløbsrende, der går mod sandfangsbrønde, der leder det ud i kloakken.

Steffen Bo Preisler, Bryggertorvet nr. 18, har gennemgået tagrender sommeren 2023. Samtidig blev de nederste tagsten skubbet op på plads, da de var rykket lidt ud. Ny gennemgang viste, at der igen var kommet en del blade, hvilket nok skyldes, at tagstenene er blevet skubbet på plads.

Ad pkt. 5: Indkomne forslag (indgivet rettidigt)

Der var ikke indkommet forslag fra hverken bestyrelsen eller medlemmerne.

Ad pkt. 6: Forelæggelse af budget til godkendelse

Budgettet for 1. januar 2024 til 31. december 2024 og 1. januar 2025 til 31. december 2025 blev gennemgået, herunder baggrunden for den fremtidige stigning, så foreningen kan matche de store fremtidige vedligeholdelsesarbejder, der er afdækket i tilstandsvurderingen og vedligeholdelsesplanen.

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.

Stigningen i budgettet budget for 2024 på 400.000 blev enstemmigt godkendt og det blev vedtaget, at dersom den foreslåede stigning i 2025 skal op på 600.000 kr., så indkalder bestyrelsen til en ekstraordinær generalforsamling ultimo 2024.

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

Valg af formand sker i lige år og Pauli Andersen blev genvalgt.

Ad pkt. 8: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Thomas Stark Sjørup var på valg og blev genvalgt.

Marie Ravn Kristoffersen udtræder af bestyrelsen, da hun fraflytter ejerlejligheden om kort tid. Kate Porsborg blev valgt ind i bestyrelsen i stedet.

Peter Gjerløv varslede, at han går af, når han er på valg i 2025.

Herefter ser den samlede bestyrelse ud som følger:

Pauli Andersen, formand, Peter Gjerløv, Kate Porsborg, Michael Hede og Thomas Stark Sjørup.

Ad pkt. 9: Valg af suppleanter til bestyrelsen

Suppleanter er på valg hvert år. Rasmus Mortensen, Sif Olsen og Birgitte Wagner Luck 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

Affald fra Netto blev nævnt. Flere medlemmer har selv kontaktet Netto, for at bede dem om at rydde op efter sig. Man skal være opmærksom på, at Nettos mælkekasser ved storm kan give skader på de biler, der holder tættest på Netto området.

En ejer spurgte ind til mulighederne for fjernvarme, hvortil Pauli Andersen oplyste, ejerforeningen har en gaskedel, der har mange år foran sig endnu. Ejerforeningen var før gaspriserne himmelflugt i foråret 2022 i dialog med Egedal Fjernvarme, for at undersøge om det kunne svare sig, at koble foreningen på fjernvarmenettet og det kunne det ikke med de gaspriser, der var der dengang og de gaspriser er stort set dem vi har igen nu, hvorfor muligheden formentlig først vil blive undersøgt igen, når gaskedlen er udtjent.

Der var interesse for at få lagt ekstra fliser tæt det nye affaldsreal til motorcykler. Dette blev umiddelbart mødt positivt, men måske bestyrelse skulle overveje, at lave en P-plads til 2 pladser for motorcykler, hvilket bestyrelsen vil vurdere.

Nøgler til cykelskur kan rekvireres ved henvendelse til ejerforeningens vicevært.

Det undersøges, om ejerforeningen kan få samme nøgle til affaldsarealet som til cykelskuret, så medlemmerne undgår at få endnu en nøgle.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Ølstykke, den 17. juni 2024

Formand



Pauli Andersen

Dirigent/referent:

Kate Porsborg