

År 2025, tirsdag den 29. 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. 5, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 28, 32, 33, 34, 35, 35 B, 35 D, 35 E og 35 G, i alt 18 ud af 39 (46,2 %) 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

Pauli Andersen orienterede generalforsamlingen om, at Peter Gjerlev som varslet på generalforsamlingen i 2024 efter en stor indsats over flere år for ejerforeningen, bl.a. i forbindelse med ejerforeningens nye affaldssorteringsplads, i november 2024 trak sig fra bestyrelsesarbejdet og ind trådte suppleant Rasmus Mortensen. Pauli takkede Peter for hans store indsats. Pauli orienterede desuden om, at ejerforeningen har fået et nyt tømrerfirma, der kan bistå ejerforeningen med diverse opgaver.

Pauli fremlagde herefter bestyrelsens beretning, der tog udgangspunkt i den tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan som ejerforeningen fik udarbejdet i foråret 2023. Der er gennemført en række afhjælpningsopgaver på taget, der skulle gøre, at taget gerne holder i nogle år endnu, inden det skal udskiftes.

Ejerforeningen forventer at kunne renovere alle vinduer og døre efter forårets generalforsamling i 2026, hvor der vil blive fremlagt et beslutningsforslag om dette.

Ejerforeningen har fået gennemgået ejendommens brugsvandsinstallationer og fået lovliggjort alle brugsvandsinstallationer, så de opfylder alle gældende krav. I den forbindelse har ejerforeningen også fået analyseret brugsvandskvaliteten og desværre fået konstateret Legionella, som bestyrelsen har forholdt sig til, jf. vedligeholdelsesplanen.

Legionella er specielt farligt ved de aerosoler (små vandpartikler, der svæver i luften), der kommer ud af brusehovedet. Dette kan reduceres ved at lade det helt varme vand løbe i et minut, inden man bader. Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for en løsning, der sikrer ejerforeningen mod Legionella på kort og lang sigt og bl.a. fundet ud af, at *termisk desinfektion* ikke længere anbefales. Termisk desinfektion går ud på, at man kortvarigt hæver temperaturen i varmtvandsbeholderen til mindst 60 °C, hvorefter man gennemskyller ledningsnettet. Desværre er dette langt fra tilstrækkeligt til at eliminere Legionella. Forskning viser, at termisk desinfektion ikke har nogen effekt og ligefrem kan føre til udvikling af varmetolerante Legionella-stammer, hvorved man dyrker endnu mere sejlvivede bakterier i anlægget¹.

Er der beboere, der er mere udsatte end gennemsnittet, kan ejerforeningen tilbyde disse beboere en midlertidig løsning, med et Legionella-filter påsat tapstedet og/eller et brusehoved med Legionella-filter. Kontakt Pauli om dette.

¹ De Nationale Infektionshygiejniske Retningslinjer, NIR, anbefaler ikke rutinemæssig temperaturgymnastik som kompensation for lave driftstemperaturer.

Affaldssorteringspladsen er nu udført og har været i brug i nogen tid. Hen over vinteren 2024/25 var der svære udfordringer med affaldssorteringen, da beboerne ikke havde sorteret deres affald korrekt. Hvis affaldet ikke sorteres korrekt, kan renovationsmedarbejderne nægte af tømme containerne. De fotograferer det forkerte affald og lukker låget på containeren igen, hvilket bevirker at den ikke bliver tømt. Når containeren ikke bliver tømt, bliver den efterfølgende overfyldt og så bliver den heller ikke tømt, da renovationsmedarbejderne ikke tømmer, hvis der er i) affaldssorteret forkert og/eller ii) containeren er overfyldt. Dette bevirker en del ekstraarbejde for bestyrelsen og det firma bestyrelsen måtte engagere for at få taget toppene af containerne og sorteret korrekt. Der vil blive opsat belystning på affaldspladsen, så det er mere bekvemt i de sene aftentimer og i det mørke vinterhalvår at gå ned med affald og få det sorteret korrekt.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på en skybrudsløsning til kælderlejlighederne og en terrasseløsning for kælderlejlighederne, men tilbuddene har ligget væsentligt over det beløb generalforsamlingen havde godkendt, hvorfor det ikke var gennemført. Bestyrelsen er også blevet opmærksom på lovgivningsmæssige² udfordringer i projektet vedrørende terrasseløsningen, jf. bygningsreglementets §§ 48, 49, 50, 55, 56 og 57. Generalforsamlingen opfordrede bestyrelsen til at arbejde videre med projektet og få det implementeret. En ejerlejlighedsejer foreslog at rykke den lodrette mur ud, så den langsgående gangsti kan komme længere ud fra lejlighederne, og derved give mere plads til en altanlignende konstruktion, hvilket vil indgå i bestyrelsens videre arbejder.

Det vil blive udført lovpligtigt brandeftersyn³ i løbet af maj/juni 2025.

Efter relevante spørgsmål og bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

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

Formanden gennemgik årsrapporten for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024 og besvarede de stillede spørgsmål. Det blev bemærket, at datoen for generalforsamlingen var forkert. Herefter blev årsrapporten for 2024 enstemmigt godkendt.

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

Udover arbejdet med skybrudssikringen og arbejdet foran kælderlejlighederne indgår følgende i ejerforeningen vedligeholdelsesplan for 2025:

Afkalkningssystem, Lagur ⁴	50.000 kr. ekskl. moms - 62.500 kr. inkl. moms
Lækagesystem, Dantæt ⁵	35.000 kr. ekskl. moms - 43.750 kr. inkl. moms
Legionellbehandlingsystem, Aqua Tex ⁶	63.000 kr. ekskl. moms - 78.750 kr. inkl. moms
I alt	148.000 kr. ekskl. moms - 185.000 kr. inkl. moms

Der var en drøftelse af Legionellbehandlingsystemet fremfor temperatur desinfektion (se under beretningen) og lækagesystemet (om beboeren bliver generet af at det lukker for vandet i tide og utide, Pauli kender ikke til sådanne problemer i de mange ejerforeninger, der har installeret systemet, både i små og store ejerforeninger).

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 2025 til 31. december 2025 og frem blev gennemgået, herunder baggrunden for niveauet af fællesomkostninger. Der blev rejst spørgsmål om de nuværende ejere skal betale for alle de renoveringsarbejder, der venter og som vil forbedre ejendommen i flere årtier frem. Pauli gennemførte på generalforsamlingen nogle konsekvensberegninger, hvorefter generalforsamlingen enstemmigt besluttede, at lade niveauet på de 400.000 kr. ekstra fortsætte i en del år frem.

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

Valg af formand sker i lige år og derfor ikke aktuelt.

Ad pkt. 8: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Michael Hede og Rasmus Mortensen, der har overtaget Peter Gjerlevs mandat, var på valg og blev genvalgt.

² Ifølge Bygningsreglement 2018 er der krav om, at brugere af en bygning, selv skal kunne komme ind og ud af den. Det betyder i de fleste tilfælde, at der skal etableres niveaufri adgang.

³ Dette er nyt og en af følgerne af Vanløse branden i den 25. marts 2023, hvor 130 ejerlejlighedsejere mistede deres ejerlejligheder.

⁴ <https://laqur.dk/pro-2/>

⁵ <https://dantaet.dk/boligblokke/>

⁶ <https://aquatex.dk/>

Herefter ser den samlede bestyrelse ud som følger:

Pauli Andersen, formand, Michael Hede, Thomas Stark Sjørup, Kate Porsborg og Rasmus Mortensen.

Ad pkt. 9: Valg af suppleanter til bestyrelsen

Suppleanter er på valg hvert år. Birgitte Wagner Luck og Bjarne Buhl Madsen 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

Det vil være en fordel, hvis affaldsposer kan afhentes på et lager i ejerforeningens kælder.

Der blev spurgt til, om der er regler for hvor mange containere ejerforeningen må/kan have. Kommunen estimerer ud fra erfaringstal afhængig af antallet af lejligheder, hvor mange containere, der skal anvendes, og ejerforeningen betaler for det antal, som foreningen råder over.

Hvis man er interesseret i at vide, hvornår kommunen tømmer affald, kan man koble sig til en SMS-ordning hos kommunen.

Der er bestyrelsen bekendt ingen regler med hensyn til parkering af håndværkerbiler på ejerforeningens plads. Mange håndværkere foretrækker, at deres håndværkerbiler står parkeret tæt på ejendommen, da bilerne ofte indeholder en del værktøjer, som kan være udsat for tyveri.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Ølstykke, den 17. juni 2025

Formand

Dirigent:

Pauli Andersen

Kate Porsborg

Bilag: Opdateret budget 2025

Produktbeskrivelse fra Aquatex Water Management.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 37.120.xxx.xxx

2025-06-17 08:51:03 UTC



Kate Porsborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Bryggertorvet

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

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-06-17 08:52:01 UTC



Kate Porsborg

Dirigent

På vegne af: E/F Bryggertorvet

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

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-06-17 08:52:01 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.