

År 2026, mandag den 15. juni kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Bryggertorvet.

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

Bryggertorvet nr. 17, 18, 22, 23, 28, 32, 34, 35 B, 35 E, 35 G og 35 H, i alt 11 ud af 39 (28,2 %) 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

Rasmus Mortensen blev valgt til dirigent og Kate Porsborg blev valgt til 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 om nogle af de aktiviteter, der er udført i ejerforeningen i den forløbne periode.

Tagrenden på sydfacaden er blevet gennemgået for utætheder fra en lift, hvor tømmerne også har udskiftet rådne lægter under tagstenene og udskiftet beskadigede tagsten, så taget kan holde så lang tid som muligt. Der har også været foretaget en reparation af en aftrækskanal i østfløjen (Kildegårdsvej), der var utæt.

Ejerforeningen har fået foretaget et lovpligtigt brandeftersyn og alt var OK.

Bestyrelsen har fået indrettet et mødelokale i kælderen ved siden af varmecentralen, som kan bruges til bestyrelsesmøder og byggemøder, når renoveringen af døre og vinduer går i gang.

Der er opsat en stor lampe ved affaldspladsen, så det er blevet mere trygt at gå hen med affald i de mørke vintermåneder.

Der har været udfordringer med elkablerne til Bryggertorvet 15-19. En større fejlsøgning uden nødvendigvis sikkerhed for at finde fejlen, ville være stort set lige så bekostelig som en udskiftning af kablerne, hvorfor foreningen valgte en udskiftning af kablerne.

Ejerforeningen fik i august 2025 monteret tre nye tekniske installationer.

- Lagur-anlægget blev monteret i opbevaringsrummet, der ligger overfor varmecentralen. Lagur-anlægget hjælper til at reducere kalkafsætningen i brugsvandsrørene, så de holder længere inden de skal udskiftes på grund af mindre kalkafsætning i rørene. Lagur-anlægget er en kemifri og et miljøvenligt alternativ til blødgøringsanlæg, som bevarer vandets gode smag og gør rengøringen lettere. Lagur-anlægget ændrer kalkens struktur uden brug af salt og kemikalier, hvilket beskytter overflader og apparater mod kalkaflejringer. Lagur omdanner kalken til runde granulater, der hæfter minimalt i installationer og lægger sig som støv på flader, hvor det let fjernes. Flere beboere har allerede konstateret, at der nu er væsentlig mindre kalk i kaffemaskiner, elkedler og på badeværelset. En ejer udtrykte sin skepsis mod Lagur-anlægget og mente ikke, at det var testet. Pauli kunne oplyse, at Teknologisk Institut i 2020 havde foretaget en test af Lagur-anlægget¹ med et godt resultat, og at Pauli havde flere ejerforeninger med gode erfaringer med Lagur.

¹ I 2020 gennemførte Teknologisk Institut en uafhængig test af Lagurs kemifri vandbehandling. Målet var at dokumentere, om teknologi- en kan reducere kalkaflejringer i husholdningsapparater. Resultatet af den uvildige test var markant færre kalkaflejringer, og den resterende kalk var meget nemmere at fjerne, <https://lagur.eu/undersogelse-af-lagur-teknologi/>.

- Dantæt-anlægget blev installeret i varmecentralen og sikrer ejerforeningen og dens medlemmer for vandlækager, der dels kan koste mange penge og dels kan forvolde store skader med pæne forsikringspræmiestigninger². Det har siden monteringen været en del advarsler, men ikke alvorlige. Forsikringselskaberne er begyndt at give reduktion i præmierne, når forsikringstagerne har monteret et Dantæt-anlæg. Ved udbud af ejerforeningens ejendomsforsikring, for at indhente konkurrencedygtige tilbud, er en af de første ting et nyt forsikringselskab kigger på, om der har været vandlækager-/skader og er der det, bliver forsikringselskabets interesse noget mindre.
- Aquatex-anlægget, der skal sikre brugsvandet mod Legionella, er også blevet installeret i varmecentralen tæt ved varmtvandsbeholderen. I november 2024 fik ejerforeningen analyseret brugsvandet som viste, at der var Legionella i det. I februar 2026, det vil sige et halvt år efter installationen, blev brugsvandet igen testet og her var resultatet meget positivt. Ejerforeningen er nu fri for Legionella.

Selve installationen af de tre anlæg viste sig at blive noget dyrere end forventet, på grund af at adgangsforholdene bag varmtvandsbeholderen var vanskelige.

Fælles for de nye installationer er, at de er anvendelige både til de nuværende brugsvandsrør og til, når ejerforeningen skifter til nye brugsvandsrør. Når ejerforeningen om nogle år udskifter brugsvandsrør, vil de nye installationer forbedre brugsvandsrørens levetid og kvalitet, så der er tale om en langsigtet investering.

Skybrudssikringen og opdelingen af arealer foran kælderlejlighederne var tænkt at blive løst i samme proces, men opdelingen har vist sig at give udfordringer. Der er tale om myndighedskrav i Bygningsreglementet 2018 (BR18) §§ 48, 49, 50, 55, 56 og 57. I henhold til gældende lovkrav må hældningen på en rampe ikke overstige 1:20, hvilket er 5 cm pr. meter, hvilket ikke kan overholdes.

- Bygninger, opholdsarealer og parkeringsarealer skal have adgangsforhold, der sikrer, at brugerne ved egen hjælp kan komme frem til dem, ind i dem samt frem til deres funktioner.
- Brugerne skal ved egen hjælp kunne komme fra vej frem til alle adgange til bygninger, opholdsarealer og parkeringsarealer på matriklen.
- Porte eller passager i adgangs- og tilkørselsarealer, skal udformes, så der er let adgang for redningskøretøjer.
- Ved alle adgange til bygninger skal det sikres, at brugerne ved egen hjælp kan komme ind i bygningen.
- Brugerne skal ved egen hjælp kunne komme fra det fri eller via fælles adgangsveje i bygningen og frem til bygningens funktioner.

En kommunal dispensation fra myndighedskrav er ikke mulig.

En undersøgelse af sagen ville koste 15-30.000 kr., men Pauli undersøgte sagen sammen med en bygningskonstruktør og arkitekt m.a.a. fra et rådgivende ingeniørfirma og konklusionen blev desværre, at det ikke kunne lade sig gøre og ejerforeningen sparede 15-30.000 kr.

Der vil blive igangsat et nyt udbud af skybrudssikringen på sydfløjen.

Bestyrelsen har forberedt udskiftningen af indgangs- og altandøre og vinduer, hvilket behandles under vedligeholdelsesplanen.

Rensning af ventilationskanalerne er udsat og undersøgelse af faldstammer vil blive gennemført i forbindelse med vinduesprojektet.

Efter relevante spørgsmål og bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

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

Pauli gennemgik årsrapporten for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025 og besvarede de stillede spørgsmål. Pauli bemærkede bl.a., at omkostningerne til snerydning var steget betydeligt, fra 19.000 kr. i 2022, 40.000 kr. i 2023 og 2024, til 63.000 kr. i 2025. På den baggrund har Pauli haft en dialog med Snevagten og andre snerydningsfirmaer og vil igangsætte et udbud af ydelsen for at undersøge konkurrencedygtige tilbud. Herefter blev årsrapporten for 2025 enstemmigt godkendt.

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

Pauli fremlagde bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan for 2026:

Skybrudssikring	125.000 kr.
Rensning af ventilationskanaler	50.000 kr.
Nye vinduer og døre.....	2.625.000 kr.
I alt	2.800.000 kr.

² Ved udbud af ejerforeningens ejendomsforsikring for at indhente konkurrencedygtige tilbud, er en af de første ting et nyt forsikringselskab vil kigge på om der har været vandlækager-/skader og det er der interessen ofte bliver mindre.

Ejerforeningen fik i maj 2023 udarbejdet en tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan, hvor udskiftningen af vinduer, altan- og lejlighedsdøre med byggerådgivning blev estimeret til ca. 3,2 mio. kr., inklusiv en stigning på 4,75 % fra maj 2023 til maj 2026, jf. nettoprisindekset.

Det er lykkedes at forhandle en samlet pris for nye vinduer, altan/terrasse- og lejlighedsdøre samt byggerådgivning til 2.622.520 kr., hvilket giver en besparelse på ca. 600.000 kr.

Vindues- og dørudskiftningen finansieres ved:

- 1) dels at anvende en del af ejerforeningens egenkapital,
- 2) dels ved optagelse af et fælleslån.

Bruttoomkostningen pr. ejerlejlighed vil ligge på ca. 450-500 kr. pr. måned, hvilket ikke vil have nogen indflydelse på de månedlige fællesudgifter, der nedsættes tilsvarende.

Ejerlejlighedsejerne kommer derfor ikke til at mærke nogen væsentlig ændring i de månedlige omkostninger.

De ejerlejlighedsejere, der ikke ønsker at deltage i fælleslånet, kan blot betale beløbet kontant, ca. 45-50.000 kr., afhængig af hvor stor en del af egenkapitalen, der anvendes på projektet.

Der er valgt vedligeholdelsesfrie træ/alu vinduer med 3-lagsglas og ventiler.



Træ/alu vindue med 3-lagsglas og ventiler (tippe rundt vindue)

Massiv lejlighedsdør

Altandør

Det blev drøftet, om der skulle et køjle i lejlighedsdøren for at give lys ind i lejligheden, men dette kan vanskeligt lade sig gøre. De nuværende træbeklædte vinduer i badeværelserne ud til facaden uden udsyn, bliver erstattet af træ/alu vinduer med matteret glas, så man ikke kan kigge ind i badeværelserne ude fra.

Der var et ønske om, at de små vinduer på østsiden af østfløjen og nordvendte på sydfløjen mod Bryggertorvet blev med indadvendte vinduer³.

Der var også et ønske om, at brystningspartiet blev isoleret, da nogle føler at der trænger kulde ind ved brystningspartiet⁴.

Finansieringen af vindues-/dørprojektet blev drøftet og der blev nævnt, at ejerforeningen skulle tage tagrenoveringen med også, hvilket dog ikke blev besluttet af økonomiske grunde. Den foreslåede finansiering opererede med en 10-årig periode, men for at reducere de månedlige beløb for ejerlejlighedsejerne, blev det besluttet at forlænge finansieringen til 20 år.

Det blev nævnt, at projektet ville starte medio/ultimo august 2026⁵.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

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 2026 til 31. december 2026 og frem blev gennemgået, herunder baggrunden for niveauet af fællesomkostninger. Efter en kort drøftelse blev budgettet enstemmigt godkendt.

³ Dette er efterfølgende blevet frarådet af vinduesproducenten, entreprenørfirmaet og byggerådgiver, da det ikke er muligt at få et samlet pænt æstetisk udtryk af facaden med den løsning og det vil give en mere begrænset udnyttelse af rummet, når vinduet lukker indad. Der er i de 40 år ejendommen har eksisteret ikke sket skader på personer, der har gået ind i et vindue.

⁴ Det har efterfølgende vist sig, at der er en god isolering (150 mm) i brystningspartiet. Der er også isoleret med 150 mm på den modsatte side af lejligheden, hvor arealet er væsentligt større. Det vil derfor ikke give mening at isolere det lille brystningsparti og ikke at isolere de store facadepartier. Det er vinduesproducentens, entreprenørens og byggerådgiverens opfattelse, at det kolde træk med de nye vinduer vil forsvinde, da der er tale om et velisoleret brystningsparti.

⁵ På grund af et uheldigt sammentræf af sommerferie af tre ugers varighed først hos vinduesproducenten og efterfølgende hos entreprenøren, forventes det først at starte i uge 43/44, medio/ultimo oktober 2026.

Generalforsamlingsreferat

E/F Bryggertorvet

Bryggertorvet 5-36, 3650 Ølstykke

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

Pauli Andersen var på valg og blev enstemmigt genvalgt.

Ad pkt. 8: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Thomas Stark Sjørup og Kate Porsborg var på valg og blev enstemmigt genvalgt.

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 blev genvalgt som suppleant.

Ad pkt. 10: Valg af revisor

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

Ad pkt. 11: Eventuelt

Der var ikke særlige emner, der blev debatteret her.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Ølstykke, den 30. august 2026

Formand:

Pauli Andersen

Dirigent:

Rasmus Mortensen

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: 149.50.xxx.xxx

2026-08-30 10:56:33 UTC



Rasmus Mortensen

Dirigent

På vegne af: E/F Bryggertorvet

Serienummer: 7a63e1f6-2d08-4f14-964c-24c4be2ff188

IP: 212.130.xxx.xxx

2026-08-30 12:21:20 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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