



Generalforsamling i Ejerforeningen Bryggerparken d. 19/05-2004

Tilstede på mødet var:

Formand: Jørgen (nr. 1)

Kasserer: Bjarne (nr. 3)

Sekretær: Birgitte (nr. 18)

Menigt medlem: Hans (nr. 28)

Referent: Birgitte

Dagsordenen var følgende:

- Formandens beretning
- Gennemgang af årsrapporten for 2003
- Information vedr. arbejdsweekenden
- Opfølgning af 1. års gennemgang / gennemgang af lejligheder af OBH-Gruppen
- Opfølgning på tilføjelser til vedtægter
- Renovation / storskrald
- Eventuelt

Formanden kunne konstatere at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægternes § 9. samt indkaldt rettidigt. Samt at generalforsamlingen nøjagtigt var tilstrækkelig for at kunne godkende regnskab med mere.

Formandens beretning:

Jørgen kunne berette at det var et år, der havde krævet meget arbejde af bestyrelsen, som følge af at det var Ejerforeningens første år.

Derudover blev der gennemgået de problemstillinger, der har været med afleveringen af lejlighederne fra HHM.

Gennemgang af årsrapporten for 2003:

Bjarne gennemgik årsrapporten for 2003 som var underskrevet af Registreret Revisor Bodil Bagh. Posterne blev gennemgået post for post hvorefter årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

I forbindelse med gennemgangen af årsrapporten blev tiltrædelsesprotokollatet mellem Alliance Revision og Ejerforeningen Bryggerparken gennemgået. Gennemgangen indebar blandt andet en kort gennemgang af revisionens indhold og arbejde. (Bilag 1)

Derefter blev budgettet for 2004 gennemgået, dette indebærer at fællesudgifterne fastholdes på samme niveau som for 2003. Budgettet for 2004 blev godkendt enstemmigt.

Dernæst kom valget af revisor, bestyrelse foreslog enstemmigt Alliance Revision. Dette blev af generalforsamlingen enstemmigt godkendt.

Information vedr. arbejdsweekenden:

Jørgen gennemgik de overordnede projekter med arbejdsweekenden dette indebar følgende:

- Beplantning af hæk mellem parkeringsplads og Niels Olsens Vej.
- Etablering af terrasse mellem blok 2 & 3.
- Opsætning af hegn udfor græsplæne for blok 4
- Generel oprydning

Opfølgning af 1. års gennemgang / gennemgang af lejligheder af OBH-Gruppen:

Jørgen konstaterede at HHM havde udført 1. års gennemgang. Derudover blev de generelle fejl som OBH-Gruppen havde fundet gennemgået. Disse var blandt andet: (Bilag 2)

- Dårligt malerarbejde
- Ventilation i baderum ej korrekt/lovlig
- Fugt ved dobbelt terrassedør
- Problemer med vandnedsivning ved altaner og trapper

Opfølgning på tilføjelser til vedtægter:

Jørgen kunne konstatere at bestyrelsen ikke var kommet videre med ovenstående punkt, hvorfor dette ikke blev gennemgået yderligere.

Renovation / storskrald:

Jørgen indskærpede endnu engang at alle beboere skal respektere affaldssorteringen, således at der kunne bruges de udsendte plastikposer til grønt affald samt at dette sorteres efter de af kommunen angive forhold.

Derudover blev forsamlingen meddelt at Ejerforeningen evt. vil kunne blive tillagt en afgift/bøde for at aflevere andet affald end grønt affald i de grønne containere, da kommunen evt. manuelt skal sortere disse.

Derudover blev der gjort opmærksom på at affaldsrummene ikke skal bruges til at stille opbevaring af pap og andet affald, som den enkelte beboer selv skal aflevere på genbrugspladsen.

Eventuelt:

Der var 2 punkter under eventuelt:

Boldspil på fællesareal:

1 beboer var utilfreds med at nogle børn spillede bold på fællesarealet og at bolden nogle gange røg ind i pågældendes have.

Bestyrelsen samt forsamlingen mente at fællesarealet gerne må bruges til boldspil, og at den enkelte ejer må selv kunne ordne disse problemer med de evt. børn/forældre.

Græsslåning på fællesarealet:

1 beboer var utilfreds med at når Lars slår græsset at dette ryger ind i haven hvor den pågældende har fliser og ikke græs. Det blev derfor forslået om Lars kunne få en græsslåmaskine med opsamler eller sideudkast så det ikke røg ind i haverne.

Bestyrelse er af den opfattelse at det ikke er muligt at bruge græsopsamler på et areal af denne størrelse som fællesarealet har. Når græsser ligger løst på græsplænen vil det altid kunne flyve ind i beboernes have, Lars vil selvfølgelig sørge for at dette sker i mindst muligt omfang.

Ølstykke d. 19/05 2004

Bestyrelsen:



Jørgen Nimb
Formand



Christian Trinderup



Bjarne Hoeg-Hansen



Birgitte Kjær

Hans Olsen



Bilag 1

Resultatopgørelse

Eksterne omkostninger	Regnskab 2003	Budget 2004
Revision	10.000	8.000
Internet	86	1.000
Forsikring	24.897	40.000
Frimærker	17	200
Diverse anskaffelser	513	12.000
Eksterne omkostninger i alt	35.513	61.200
Fællesarealer		
Anskaffelser maskiner	15.415	15.000
Bygninger	500	35.000
Vicevært	3.600	7.800
Diverse forbrug	170	2.500
Diverse anskaffelser	1.121	5.000
Grundskyld	8.053	-
EI	9.078	9.000
Arbejdsweekend	-	5.000
Fællesarealer i alt	37.937	79.300
Generalforsamling		
Lokaleleje	200	600
Drikkevarer	1.174	1.000
Generalforsamling i alt	1.374	1.600
Bestyrelse		
Bestyrelsesmiddag	-	4.000
Bestyrelse i alt	-	4.000
Gebyrer		
Gebyrindtægter	(1.450)	-
Gebyrudgifter	792	1.000
Gebyrer i alt	(658)	1.000

Renter

Renteindtægter	(60)	(100)
----------------	------	-------

Renter i alt	(60)	(100)
---------------------	-------------	--------------

Ekstra ordinære poster

Ekstra ordinære indtægter	-	(27.000)
Ekstra ordinære udgifter	-	27.000

Ekstra ordinære poster i alt	-	-
-------------------------------------	----------	----------

Årets resultat	74.106	147.000
-----------------------	---------------	----------------

Balance

Aktiver

Bank	58.204	16.829
Kasse	379	379

Likvider	58.583	17.208
-----------------	---------------	---------------

Forudbetalt forsikring	4.979	38.000
Andre tilgodehavender	1.824	-

Tilgodehavender i alt	6.803	38.000
------------------------------	--------------	---------------

Aktiver i alt	65.386	55.208
----------------------	---------------	---------------

Passiver

Mellemregning	(86.438)	(185.208)
Årets resultat	74.106	147.000

Mellemregning i alt	(12.332)	(38.208)
----------------------------	-----------------	-----------------

Skyldig revision	(10.000)	(8.000)
Skyldig el	(9.078)	(9.000)
Skyldig forsikring	(29.876)	-
Andre skyldige omkostninger	(4.100)	-

Skyldige omkostninger i alt	(53.054)	(17.000)
------------------------------------	-----------------	-----------------

Passiver i alt	(65.386)	(55.208)
-----------------------	-----------------	-----------------

E/F Bryggerparken 1-28
v/ Bjarne Hoeg-Hansen
Bryggerparken 3,
3650 Ølstykke

Den 19.05.2004
Sag nr. 41243

OBH Rådg. ingeniører A/S

Region Sjælland

Islands Brygge 43

2300 København S

Tlf. 3264 1560

Fax 3264 1579

kobenhavn@obh-gruppen.dk

CVR-nr. DK 70169916

**Eftersyn af 18 boliger og udarbejdelse af drifts- & vedligeholdelsesrapport
for hele bebyggelsen, Bryggerparken 1-28, 3650 Ølstykke**

Hermed følger de vigtigste stikord/kommentarer til jeres ejendom efter gennemførelse af vores bygningsgennemgang:

Boligventilation:

Udsugning/ventilation i boligernes køkken, bade- og toiletrum samt bryggers er ikke udført i ht. BR 95, kapitel 11, Indeklima, idet udsugningsventilator beregnet til periodisk drift ikke betragtes som værende et egentligt udsugningsanlæg. Uddybende kommentarer til ovenstående vil blive indarbejdet i vores endelige rapport.

Udvendige trapper/altaner:

Den overvejende del af alle reposer ved de udvendige trapper og alle altaner har bagfald, hvilket medfører, at der er vandnedsivning til gene for den/de underliggende beboere.

Indvendigt malerarbejde:

Den færdige finish på det indvendige malerarbejdet, vurderes værende under almindelig standard for denne type projekter/byggerier.

Der mangler generelt fuge mellem glasvævbeklædte vægoverflader og sokler i badeværelse og bryggers.

Den manglende fuge skal udføres i badeværelser, da badeværelser er at betragte som værende boligens mest fugtbelastede rum.

Udvendige døre og vinduer:

Der blev ved flere boliger konstateret vandindtrængning ved den indadgående dobbeltdør til terrasse eller altan, hvilket efter vor opfattelse skyldes, at vandnæse-

profilet forneden på de gående dørplader er for små.

Tagrum:

Undertaget i tagrummene er generelt ikke opstrammet tilstrækkeligt, hvilket kan medfører blafring.

Det forhold har endvidere medført, at undertaget flere steder er i direkte kontakt med isoleringen langs tagfoden, hvorfor ventilationsforholdene i tagrummet ikke anses for værende tilstrækkelig.

Vandskader i lejligheder, blok 1 og 2:

Der kan registreres vandskade/vandindtrængning ved loft i soveværelse, lejl. 1, blok 1 og lejl. 8, blok 2 (stueetagen), og det vand, der trænger ind er rent vand. Dette forhold skyldes umiddelbart en utæthed i rør- eller afløbsinstallationen fra badeværelset i den overliggende lejlighed. Nærmere undersøgelser af den aktuelle problemstilling er derfor påkrævet for endelig afhjælpning.

Udvendige arealer:

Områder af græsarealer ses med ringe vækst og der forekommer stedvist hækplanter der er gået ud eller har ringe vækst, som skyldes, at græsarealer og hækplanter står under vand i den fugtige periode. Det forhold kan henføres til manglende jordbehandling i forbindelse med etablering af haveanlægget (traktose).

Asfaltbelægning på parkeringsarealet ses med dårlig udførelse med nedsat levetid til følge.

Samlet konklusion:

Det skal afslutningsvis bemærkes, at ejendommen generelt ses værende udført af gode og velvalgte materialer samt kendte konstruktioner, der kun har behov for lav vedligeholdelse.

Med venlig hilsen

OBH Rådg. Ingeniører A/S

Niels Pedersen