



Referat af ordinære Generalforsamling i Ejerforeningen Bryggerparken d. 29. maj 2019

Dagsorden for den ordinære Generalforsamlingen var som følger:

- a. Valg af dirigent og referent.
- b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med assistanceerklæring. Bilag 1
- d. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bilag 2 og Bilag 3
- e. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
 - Nuværende medlemmer:
 - Ib Christensen, nr. 11 – stiller op til genvalg
 - Sandi Rosell, nr. 16 – stiller op til genvalg
 - Georg Nielsen, nr. 23 – stiller op til genvalg
 - Der er behov for flere kandidater eventuelt også blot som suppleant, da E/F pt. Ikke har nogen suppleanter og ved en eventuel fraflytning vil en bestyrelse på 2 personer ikke være tilstrækkelig, i henhold til E/F's vedtægter.
- f. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Furesø Revision
- g. Valg af kasserer. Bestyrelsen foreslår genvalg af Bjarne Hoeg-Heise
- h. Behandling af indkomne forslag.
- i. Eventuelt

Følgende lejligheder var tilstede: 5, 6, 8, 11, 13, 14, 16, 17, 21, 23,24,26, 27 og 28.

Følgende var repræsenteret ved fuldmagt: 1.

Ad a) Valg af dirigent og referent.

Sandi tilbød at stille op til dirigent, Sandi blev enstemmigt valgt.

Bjarne (kasserer) tilbød at være referent, Bjarne blev enstemmigt valgt.

Ad b) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Punktet indgik som en del af pkt. c ” forelæggelse og godkendelse af årsregnskab ”

Ad c) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med assistanceerklæring.

Årsregnskabet var omdelt til beboere i Bryggerparken inden afholdelse af generalforsamlingen.

Kassereren indledte med at det havde været et rolig år uden de store begivenheder, set fra et økonomisk synspunkt. Bestyrelsen havde mødtes 2 gange, 1 gang for at gennemgå årsregnskabet, budget og vedligeholdes budget samt ekstra møde vedrørende forsikrings sag med Alm. Brand og ellers koordinerede bestyrelsen løbende hvem der tog sig af de forskellige opgaver.

Herunder blev det nævnt at ejerforeningen bruger ca. kr 3.000 – 4.000 for at få bortkørt affald som de enkelte ejer selv skal bortskaffe enten via storskraldsordning eller selv aflevere på genbrugsstationen. Affald bortkøres løbende af den gartner der vedligeholder området.

Kassereren gennemgik herefter årsregnskabet og de enkelte regnskabsposter.

Resultatet udgjorde for 2018 omkostninger for kr. 214.465, dette svarer til en meromkostning ifht. Budget på kr 25.445, hvilket hovedsageligt skyldes meromkostninger til:

- Græsslåning, snerydning, saltning mm. På kr 9.656
- Øgede vedligeholdelsesomkostninger med kr. 22.181 (Spec. Af omkostning fremgår af årsregnskab note 1)

- Mindre udgifter end budgetteret for følgende poster:
- eksterne omkostninger kr 1.000
- div. Forbrug kr 3.000
- Diverse. Anskaffelser kr 2.000
- Samt el med ca kr 1.400.

Likvider pr. 31.12.2018 udgjorde kr. 198.115.

Derudover fortalte kassereren at man fra 2018 var påbegyndt at betale renter af sit indestående hos Handelsbanken. Dette skyldes at man som E/F betragtes som en erhvervskunde, og grundet det nuværende lave renteniveau skal erhvervskunder betale renter for at have penge stående. Det er undersøgt med andre banker og her kan man i nogen tilfælde undgå at betale renter, men i stedet opkræves der kundegebyr, som vil modsvare den nuværende renteudgift. På baggrund heraf blev det besluttet at fortsætte med Handelsbanken.

Årsregnskabet blev godkendt af alle de fremmødte ejere.

Ad d) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår.

Kassereren gennemgik budgettet (vedlagt til indkaldelse som Bilag 2), og forklarede blandt andet omkring at vicevært indeholdt de anslåede omkostninger til snerydning, hækklipning, græsslåning, saltning med mere.

Derudover gennemgik kassereren den opdaterede vedligeholdelsesplan (vedlagt indkaldelse som bilag 3), den er blevet opdateret april 2019. Tidligere har malerarbejdet js. OBH gruppens anbefaling skulle udføres hvert 9/10 år. Ved indhentning af dette års tilbud på malerarbejde er det sammen med maleren, der har besøgt ejendommen, blevet anbefalet at der males hvert 6. år der træværket ellers vil tage skade og dermed blive dyrere at vedligeholde. Dette har medført at omkostningerne til vedligeholdelse er steget sammenlignet med tidligere år. Endvidere er der i vedligeholdelsesbudgettet indlagt en generel prisstigning på 2% hvert år, for at skabe et mere realistisk bud på fremtidige vedligeholdelsesomkostninger. Dette medfører over en tidsperiode på 12 år at der årligt bør opspares kr. 62.177 til større vedligeholdelsesarbejder som eksempelvis maling af skure m.m. Dette er også den væsentligste grund til at fællesudgifterne som minimum bør være kr. 250.000 pr. år. I forbindelse med at der i år skal udføres diverse malerarbejde, er der indhentet 3 tilbud, hvoraf det valgte var det billigste men også samtidig det mest omfattende. Idet eksempelvis knaster vil blive behandlet med knastlak inden maling. Dyreste tilbud var over 200 TDKK.

Endvidere foreslår bestyrelsen at udskiftningen af postkasser udskydes til 2022, for at holde omkostningerne nede.

Kassereren gennemgik herefter budgettet post for post, og i forhold til 2018 er ændringerne hovedsageligt:

- Græsslåning, snerydning m.m øget med kr. 10.000 til 70.000 kr.
- Vedligeholdelse øget i 2019 med kr. 183.000 hvilket skyldes maling af vinduer, yderdøre, altandøre og terrassedøre samt leje af toiletvogn til malere. Samt eventuel udskiftning af diverse lister i forbindelse med malerarbejde.
-

Der blev spurgt til hvorfor man spreder malerarbejdet udover flere år i stedet for at gøre det det samme år og eventuelt kunne få den samlede entreprise billigere. Dette skyldes at Ejerforeningen pt. Ikke har likviditet til at foretage det hele i samme år, dette princip blev også anvendt tidligere da malerarbejde skulle udføres i Ejerforeningen.

Herefter blev budgettet godkendt af alle de fremmødte ejere. Budget for 2019 samt fællesudgifter for de enkelte lejligheder er vedlagt som bilag.

Ad e) Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen består pt. af 3 medlemmer:

Georg nr. 23 Formand
 Sandi nr. 16 Næstformand
 Ib nr. 11 Bestyrelsesmedlem

Inden at der blev foretaget valg til bestyrelsen gennemgik man kort bestyrelsen opgaver.

Georg: tager sig hovedsageligt af alle henvendelser til håndværkere, indhentning af tilbud ved opgaver som eksempelvis maling af skure, skifter pærer i den blå ende m.m.

Sandi: tager sig hovedsageligt af kontakt til forsikring, fremsendelse af bilag til kasserer, bookning af lokale til generalforsamling, udsendelse af indkaldelse til møder m.m

Ib: Varetager alle henvendelser vedr. forsikring og assisterer gerne med at tage fat i Alm. Brand ved anmeldelse af skader til den fælles forsikring.

Pia nr 21 meldte sig som suppleant til bestyrelsen.

Da ingen af de øvrige fremmødte ønskede at stille op til valg, blev alle 4 medlemmer genvalgt/valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen har konstitueret sig som følger:

Formand: Georg Tlf. 51 96 40 71 mail: george.nielsen@webnetmail.dk

Næstformand: Sandi Tlf: 26 13 50 90 mail: sandi.rosell69@gmail.com

Bestyrelsesmedlem Ib Tlf: 40 19 74 41 mail: ib@bp11.dk

Der kan også skrives til alle medlemmer af bestyrelsen ved anvendelse af fællesmail: bestyrelsen@bryggerparken.dk

Inden man kontakter bestyrelsen bedes man gøre dette inden for "normale" tidspunkter af dagen, eller vente til næste dag medmindre der er tale om alvorlige forhold. Da bestyrelsesarbejdet er frivilligt, endvidere kan man altid lægge en seddel i postkassen hos bestyrelsesmedlemmerne, hvis det ikke haster.

Ad f) Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg af Furesø Revision, som enstemmigt blev genvalgt.

Ad g) Valg af kasserer

Bjarne (Kasserer) meddelte at han stillede op til genvalg og forespurgte om der var andre der ønskede at stille op, hvilket ikke var tilfældet. En enig generalforsamling valgte Bjarne til kasserer.

Ad h) Behandling af indkomne forslag.

Bestyrelsen havde rettidigt modtaget følgende forslag/spørgsmål:

Fra Brian, Bryggerparken 2

Jeg kunne godt tænke mig at vi enten etablerede lade standere til elbiler på to af vores parkeringspladser eller lavede en åben tilladelse, så hvis man køber sig en elbil er det allerede godkendt at man kan få installeret sådan en. Under alle omstændigheder skal der så udvælges to pladser, som kan/må bruges til formålet. Jeg foreslår den tættest på indkørslen på begge sider - altså to pladser.

Kassereren fortalte at han havde kort undersøgt muligheden og umiddelbart er det kun Clever der kan tilbyde en løsning der passer til foreningen. Problemet er at alle lejligheder har deres egen elmåler og at der ingen eksisterer for E/F. Således vil der skulle foretages installation af relæ m.m som skal tilsluttes den indgående elkabel til ejendommen. Dette ville skulle placeres i skuret hvorfra der skulle graves kabel ned til de 2 foreslåede p-pladser. Dette anslår Clever til at kost ca. kr. 70.000 plus 2.400 kr i årligt abonnement. På baggrund af at der ingen konkrete henvendelser er fra beboere der ønsker at købe en elbil. Valgte GF efter en kort diskussion at stemme nej til etableringen af 2 lade standere.

Ad i) Eventuelt

Dirigenten forklarede at der under eventuelt ikke kunne vedtages forhold, men at der kunne diskuteres alt hvad ejerne fandt relevant og man herefter kunne beslutte at tage det med som et punkt til næste møde.

Nr. 14 nævnte at man sidste år havde nævnt noget omkring fugt udvendigt som man ikke havde hørt mere til. Det blev aftalt at Georg ville gennemgå dette evt med relevant håndværker.

Ib nr. 11 nævnte at alle der evt. måtte have behov for kontakt med forsikring i forbindelse med skade, kunne rette henvendelse til ham. I det han er bestyrelsens kontaktperson til Alm. Brand.

Endvidere blev det foreslået at man til GF i 2020 skulle overveje hvor meget den enkelte beboer synes at E/F skal have i opsparing. Således at dette kan diskuteres og vedtages i 2020. Dette er for at sikre at man er enige om opsparingsbehov til fremtidig vedligeholdelse.

Endvidere bedes alle sende deres e-mailadresser til: Bestyrelsen@bryggerparken.dk
Således at bestyrelsen kan fremsende diverse information til den enkelte beboer via mail.

Nr. 11 henviste til at alle skal sortere og anvende de rigtige affaldsbeholdere:

Bio er eksempelvis, bananskræller, kaffegrums og andre madrester

Restaffald er al anden "normal" husholdningsaffald og IKKE eksempelvis pap

Blade, græs etc. er haveaffald og skal enten bortskaffes via storskraldsordning eller køres på genbrugspladsen og IKKE i Bioaffald.

Derefter blev det indskærpet at belægningen mellem "blokkene" ikke er beregnet til kørsel, og slet ikke til tung trafik da dette ville medføre at fliserne vil skulle oprettes. I forbindelse hermed blev det besluttet at kasseren til næste år undersøger muligheder og pris for etablering af 2 pullerter.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for slut.

Ølstykke d. 29. maj 2019

Georg Nielsen
Formand

Sandi Rosell
Næstformand

Ib Christensen
Bestyrelsesmedlem

Bilag:

Budget for 2019

Budget 2019 (fællesudgifter kr. 250.000)			
	Budget 2018	Budget 2019	Forsk DKK Budg
Revision	8.000	8.000	-
Kasserer	12.500	12.500	-
Internet	350	350	-
Forsikring	48.000	49.000	1.000
Frimærker	200	-	(200)
Kontorartikler	750	500	(250)
Eksterne omkostninger i alt	69.800	70.350	550
Græsslåning & snerydning	60.000	70.000	10.000
Diverse forbrug	3.000	3.000	-
Diverse anskaffelser	2.000	2.000	-
Leje af maskiner	-	-	-
El	16.000	16.000	-
Arbejdsdag	-	-	-
Beplantning	-	-	-
Vedligeholdelse	25.000	208.000	183.000
Energimærkning	-	-	-
Fællersarealer i alt	106.000	299.000	193.000
Lokaleleje	500	500	-
Drikkevarer	400	400	-
Øvrige udgifter	1.500	3.000	1.500
Generalforsamling i alt	2.400	3.900	1.500
Bestyrelses honorar	5.500	5.500	-
Diverse udgifter til bestyrelsen	3.000	3.000	-
Bestyrelse i alt	8.500	8.500	-
Gebyrindtægter	-	-	-
Gebyrudgifter	2.500	2.500	-
Gebyrer i alt	2.500	2.500	-
Renteindtægter	-	-	-
Renteudgifter	-	1.000	1.000

Bilag, fortsat

Fællesudgifter pr. lejlighed

Nummer	Kvartårlig bidrag	Halvårlig bidrag	Årlig bidrag 2019	Årlig bidrag 2018	Årlig forskel
1	2.445	4.890	9.780	8.804	976
2	2.401	4.802	9.604	8.644	960
3	2.401	4.802	9.604	8.644	960
4	2.059	4.118	8.236	7.412	824
5	2.445	4.890	9.780	8.804	976
6	2.400	4.800	9.600	8.640	960
7	2.417	4.834	9.668	8.704	964
8	2.059	4.118	8.236	7.412	824
9	2.015	4.030	8.060	7.252	808
10	2.400	4.800	9.600	8.640	960
11	2.445	4.890	9.780	8.804	976
12	2.059	4.118	8.236	7.412	824
13	2.015	4.030	8.060	7.252	808
14	2.401	4.802	9.604	8.640	964
15	2.445	4.890	9.780	8.804	976
16	2.059	4.118	8.236	7.412	824
17	2.015	4.030	8.060	7.252	808
18	2.015	4.030	8.060	7.252	808
19	2.059	4.118	8.236	7.412	824
20	2.059	4.118	8.236	7.412	824
21	2.015	4.030	8.060	7.252	808
22	2.015	4.030	8.060	7.252	808
23	2.060	4.120	8.240	7.416	824
24	2.445	4.890	9.780	8.804	976