



Referat af ordinære Generalforsamling i Ejerforeningen Bryggerparken d. 9. september 2020.

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
Bestyrelsen indstiller til at fællesudgifterne forhøjes fra kr. 250.000 til kr. 300.000. Yderligere information omkring dette vil blive gennemgået på generalforsamlingen.
- e. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
 1. Nuværende medlemmer:
 2. Ib Christensen, nr. 11 – genopstiller ikke.
 3. Sandi Rosell, nr. 16 – genopstiller ikke.
 4. Georg Nielsen, nr. 23 – stiller op til genvalg
 5. Pia R. Kristoffersen, nr. 21 (suppleant) – stiller op til genvalg
 6. Der er behov for flere kandidater eventuelt også blot som suppleant, da E/F pt. Ikke har tilstrækkeligt med Bestyrelsesmedlemmer.
- 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.
 1. Fjernvarme/Varmepumpe
 2. Renovation
 3. Vedligehold af skrænt på indvendig side
 4. Udluftningsventiler på loftsrum
- i. Eventuelt

Følgende lejligheder var tilstede: 1, 2, 5, 6, 8, 10, 13, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 27 og 28.

Følgende var repræsenteret ved fuldmagt: 24.

Ad a) Valg af dirigent og referent.

Bjarne tilbød at stille op til dirigent, Bjarne 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 regnskabet var påvirket af at der var udført malerarbejde, hvilket der har været hensat til løbende og budgetteret med. Ellers havde det været et rolig år uden de store begivenheder, set fra et økonomisk synspunkt. Bestyrelsen havde mødtes 1 gang, for at gennemgå årsregnskabet, budget og vedligeholdes budget.

Kassereren gennemgik herefter årsregnskabet og de enkelte regnskabsposter.

Resultatet udgjorde for 2019 omkostninger for kr. 373.506, dette svarer til en besparelse i forhold til budgettet på kr 11.744, hvilket hovedsageligt skyldes følgende poster:

- Græsslåning, snerydning, saltning mm. merudgift på kr. 2.594 i forhold til budget
- Mindre udgifter end budgetteret for følgende poster:
- Lavere vedligeholdelsesomkostninger med kr. 8.304 (Spec. Af omkostning fremgår af årsregnskab note 1)
- eksterne omkostninger kr. 1.000
- div. Forbrug besparelse på kr. 3.000
- Diverse. Anskaffelser kr. 2.000
- Samt el med ca. kr. 1.400.

Likvider pr. 31.12.2019 udgjorde kr. 43.718.

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 de 2 fremsendte budgetter med fællesudgifter på henholdsvis kr. 250.000 og kr. 300.000 (vedlagt til indkaldelse som Bilag 2 & 3), og forklarede blandt andet omkring at vicevært indeholdt de anslåede omkostninger til snerydning, hækklipping, græsslåning, saltning med mere.

Derudover gennemgik kassereren den opdaterede vedligeholdelsesplan (vedlagt indkaldelse som bilag 2 og 3), den er blevet opdateret april 2020. Tidligere har malerarbejdet jf. OBH gruppens anbefaling skulle udføres hvert 9/10 år. Ved indhentning af tilbud i 2019 på malerarbejde er det sammen med maleren, der har besigtiget 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 et øget behov for hensættelse til fremtidig vedligeholdelse. På baggrund heraf indstiller bestyrelsen til Generalforsamlingen at fællesudgifterne hæves til kr. 300.000.

Endvidere foreslår bestyrelsen at udskiftningen af postkasser udskydes til 2021 eller 2022, for at holde omkostningerne nede.

Kassereren gennemgik herefter budgettet post for post, og i forhold til 2019 er ændringerne hovedsageligt:

- Internet, øget med kr. 11.650 grundet udvikling af ny hjemmeside.
- Forsikring hævet med kr. 1.000
- Græsslåning, snerydning m.m. øget med kr. 5.000 til 75.000 kr.
- Diverse forbrug mindsket med kr. 1.500
- Diverse anskaffelser mindsket med kr. 2.000
- Vedligeholdelse mindsket med kr. 143.000 eller 183.000 alt efter hvornår postkasser udskiftes.

Efter kort diskussion om hvorvidt nye ejereogså skulle betale forhøjede fællesudgifter for 2020, blev der truffet beslutning om at man skulle stemme for at fællesudgifter hæves til 300.000 og at dette er gældende for alle ejere. Endvidere ville ekstraopkrævningen (fra 250.000 til kr. 300.000) blive opkrævet i oktober, november og december. En enstemmig generalforsamling vedtog hævelse af fællesudgifter til kr. 300.000

Ad e) Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen består pt. af 3 medlemmer:

Georg nr. 23 Formand

Sandi nr. 16 Næstformand

Ib nr. 11 Bestyrelsesmedlem, er desværre gået bort kort inden afholdelsen af GF, hvorfor et nyt bestyrelsesmedlem skal vælges.

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: Har varetaget 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 er suppleant til bestyrelsen.

Arndt nr. 22, meldte sig til bestyrelsen samt Sandi indvilgede i at blive i bestyrelsen indtil hendes lejlighed bliver solgt. 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: Arndt mail: arndt.joergensen@gmail.com

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

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:

1. Fjernvarme/Varmepumpe
2. Renovation
3. Vedligehold af skrænt på indvendig side
4. Udluftningsventiler på loftsrum
5. Plante buske og træer på fællesareal for skygge m.m samt evt. nye træer ved p-areal
6. Højde på hæk ændres fra 1,8 til 1,9 meter.

Ad 1)

Kassereren gennemgik at forslaget var Ib's, der mente at man skulle undersøge muligheder for fælles anskaffelse af fjernvarme eller varmepumper da regeringen har udmeldt at man skal gå væk fra naturgas til opvarmning af bolig. Arndt ville undersøge mulighederne herfor og der vil blive undersøgt mulighed for informationsmøde omkring Fjernvarme. Sandi hjælper til med at undersøge mulighederne herfor.

Ad 2)

Ligesom pkt. 1 var Ib ophavsmanden bag dette forslag, dette er også udmeldt af regeringen at man i 2021 skal sortere op til 10 forskellige affaldstyper. Men da der ikke er mere klarhed om dette er det ikke muligt for bestyrelsen at foretage yderligere på nuværende tidspunkt. Bestyrelsen holder øje med udviklingen og påvirkningen for E/F.

Ad 3)

Beskæring af den indvendige øverste del af skrænten. Der blev oplyst om at normalt er det den enkelte ejer der skal vedligeholde indersiden af skrænten. Men da den på flere steder er så høj at der er umuligt at vedligeholde dette for den enkelte ejer, foreslås det at E/F bekoster beskæring af toppen af skrænten.

Følgende stemte for at E/F afholder omkostninger herfor: 24, 19, 22, 13, 25, 5, 26, 21, 27, 8, 2, 10, 1, 17, 16 og 23.

Bestyrelsen undersøger med gartneren.

Ad 4)

Georg kunne oplyse at man i nr. 7 har konstateret manglende udluftningsventiler på loftet hvilket har medført forhøjet fugt i loftet (gipsplader), dette skal repareres for E/F egne midler, da det ikke er dækket af forsikringen. Det er derfor vigtigt at hvis man konstaterer at der mangler udluftningsventiler (Kun på boliger med loft) at man tager fat i bestyrelsen så man kan få dette monteret.

Ad 5)

Bestyrelsen undersøger pris for beplantning af fællesareal til GF i 2021.

Vedr. planter ved hæk, vander gartneren disse ved behov (tør sommer eller lignende) og vurderer om der er behov for udskiftning.

Ad 6)

Ændring af højde på hæk fra 1,8 meter til 1,9 meter. Jf. Hegnsloven kan hæk i skel maksimalt være 1,8 meter. Hvorfor hvis forslaget vedtages vil en nabo kunne klage over hækkens højde og kræve at denne bliver klippet. Det anbefales at man tager en dialog med sin nabo hvis man ønsker en anden højde på hækken. Følgende lejligheder stemte for forslaget: 1, 2, 5 og 26 forslaget blev afvist.

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.

Birgitte nr. 8 nævnte om man var interesseret i socialt arrangement på frivillig basis for foreningens beboer. Der var enighed om at planlægge et socialt arrangement i sidste halvdel af august 2021, i form af sammenskudsgilde. Nærmere information følger fra det frivillige udvalg.

Derudover blev der talt om malerarbejdet, og at nogle af hoveddørene skulle undersøges om mulighed for ommaling. Sandi undersøger med maleren.

Udskiftning af pærer ved fællesbelysning:

Rød blok: Brian nr. 2, tager sig af udskiftning af pærer i den røde del.

Blå Blok. Georg nr. 23, tager sig af udskiftning af pærer i den blå del.

Brian nævnte endvidere at hvis man ønskede at spare penge på bortkørsel af storskrald ville han gerne bortskaffe det såfremt E/F anskaffede en passende trailer. Bestyrelsen undersøger nærmere og vender retur. Sandi nævnte endvidere mulighed for at tilmelde sig storskraldsordning hvor man modtager sms/mail inden deadline for bestilling af storskrald. Ved hjælp til dette kan Sandi kontaktes.

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

Ølstykke d. 9. september 2020

Georg Nielsen
Formand

Arndt Jørgensen
Næstformand

Sandi Rosell
Bestyrelsesmedlem

BILAG 2

Budget 2020 (Fællesudgifter kr. 300.000)

	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020	Forskel DKK Budget	Forskel % Budget
Revision	7.908	8.000	8.000	-	0%
Kasserer	12.500	12.500	12.500	-	0%
Internet	448	350	12.000	11.650	3329%
Forsikring	49.540	49.000	50.000	1.000	2%
Kontorartikler	-	500	500	-	0%
Eksterne omkostninger i alt	70.396	70.350	83.000	12.650	18%
Græsslåning & snerydning	72.594	70.000	75.000	5.000	7%
Diverse forbrug	-	3.000	1.500	(1.500)	-50%
Diverse anskaffelser	-	2.000	-	(2.000)	-100%
El	15.575	16.000	16.000	-	0%
Vedligeholdelse	199.696	208.000	25.000	(183.000)	(208.000)
Fællersarealer i alt	287.865	299.000	117.500	(181.500)	-61%
Lokaleleje	-	500	-	(500)	-100%
Drikkevarer	-	400	300	(100)	-25%
Øvrige udgifter	3.000	3.000	3.000	-	(3.000)
Generalforsamling i alt	3.000	3.900	3.300	(600)	-15%
Bestyrelseshonorar	5.500	5.500	5.500	-	0%
Diverse udgifter til bestyrelsen	1.500	3.000	3.000	-	
Bestyrelse i alt	7.000	8.500	8.500	-	0%
Gebyrindtægter	-	-	-	-	#DIVISION/0!
Gebyrudgifter	4.659	2.500	5.000	2.500	100%
Gebyrer i alt	4.659	2.500	5.000	2.500	100%
Renteindtægter	-	-	-	-	#DIVISION/0!
Renteudgifter	586	1.000	1.000	-	(1.000)
Renter i alt	586	1.000	1.000	-	0%
Periodens resultat	373.506	385.250	218.300	(166.950)	-43%
Opsparing	(123.506)	(135.250)	81.700	216.950	-160%
Omkostninger i alt	250.000	250.000	300.000	50.000	20%

Indbetalinger jf. |

300.000,00

Fællesudgifter pr. lejlighed

Nummer	Fordelingstal	Kvartårlig bidrag	Årlig bidrag 2020
1	1.139	2.935	11.740
2	1.118	2.881	11.524
3	1.118	2.881	11.524
4	959	2.471	9.884
5	1.139	2.935	11.740
6	1.118	2.880	11.520
7	1.126	2.901	11.604
8	959	2.471	9.884
9	938	2.417	9.668
10	1.118	2.880	11.520
11	1.139	2.935	11.740
12	959	2.471	9.884
13	938	2.417	9.668
14	1.118	2.881	11.524
15	1.139	2.935	11.740
16	959	2.471	9.884
17	938	2.417	9.668
18	938	2.417	9.668
19	959	2.471	9.884
20	959	2.471	9.884
21	938	2.417	9.668
22	938	2.417	9.668
23	959	2.472	9.888
24	1.139	2.935	11.740
25	1.125	2.899	11.596
26	952	2.454	9.816
27	1.139	2.934	11.736
28	1.139	2.934	11.736

29.107,00

75.000,00

300.000,00

Vedligeholdelsesplan Fællesudgifter kr. 300.000

NR.	Bygningsdel/Budget	Tilbud/Skøn	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
1	Fundamenter/Synlige sokler (Puds)	Vedl. løbende via driften												-
2	Facader / Gavle	Vedl. løbende via driften												-
3	Vinduer / Yderdøre / Terasse og altandøre	Overslag						191.448						361.448
	- 162 vinduer													-
	- 28 dobbeltdøre													-
	- 17 enkeltstående													-
	- 28 dørkarme													-
	- Vindskeder ved gavforysning													-
	- Sternbrædder og udhængsbeklædning													-
	- Toiletvogn							4.505						8.505
	- Div. Udsiftning af lister							10.135						19.135
4	Maling af 28 hoveddøre, indgår i pkt. 3	Overslag												-
5	Gelænder ved udvendig trappe.	Overslag		4.370		4.546		4.730		4.921		5.120		27.887
6	Maling af skure, fællesskur og affaldsrum	Overslag		88.725					99.919					188.644
7	Opretning af fliser gangstier mellem boliger	Overslag								20.000				20.000
8	Udvendig belysning	Vedl. løbende via driften												-
9	Energimærkning	Skøn						20.000						20.000
10	Postkasser	Skøn		40.000										40.000
11	Fællesarealer	Vedl. løbende via driften												-
12	Uforudsete udgifter til ekstraordinær vedligehold	Vedl. løbende via driften												-
														-
			-	133.095	-	4.546	-	230.818	99.919	24.921	-	5.120	-	685.618

Ad 1, 2, 8, 11 og 12: Der hensættes årligt kr. 25.000 til diverse vedligehold i E/F Budget