



Referat af ordinære Generalforsamling i Ejerforeningen Bryggerparken d. 25. maj 2023.

Dagsordenen for den ordinære Generalforsamling 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 2022 med assistancerklæring. Bilag 1.
- d. Forelæggelse af vedligeholdelseplan for ejendommen til godkendelse. Bilag 2
- e. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår 2023. Bilag 3
Bestyrelsen indstiller til at fællesudgifterne fastholdes på kr. 300.000
- f. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Nuværende medlemmer:

Formand: Arndt Jørgensen (Nr. 22) – Genopstiller
Næstformand: Kristina Kristiansen (Nr. 3) – Genopstiller ikke
Bestyrelsesmedlem Åge Petersen (Nr. 25) – Genopstiller
Bestyrelsesmedlem Marianne Lindeløv (Nr.4) – Genopstiller
Bestyrelsesmedlem Esperanza Gutierrez (Nr. 5) – Genopstiller

Der er behov for flere kandidater, hvis vi skal have en 5 personers bestyrelse.

- g. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Furesø Revision
- h. Valg af bogføringsfirma. Bestyrelsen foreslår valg af Furesø Revision
- i. Indkomne forslag
 1. Flemming forslag omkring EL-lader på parkeringspladsen
 2. Forslag omkring inkludering af vedligeholdelse af parkeringsplads (510 kvm) i vedligeholdelsesplan
 - i. En rengøring samt imprægnering af vores flisebelægning vil koste omkring 40.000:
 1. Nanostone Plus $5995 + 460 * 75 = 40.495$
 2. AlgeNord Komplet: $3830 + 470 * 72 = 37.670$
- j. Eventuelt

Følgende lejligheder var til stede: 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27 og 28.
Følgende var repræsenteret ved fuldmagt: 1 og 4.

Ad a) Valg af dirigent og referent.

Arndt (Nr. 22) tilbød at stille op til dirigent, Arndt blev enstemmigt valgt.

Marianne (nr.4) tilbød at være referent, Marianne blev enstemmigt valgt.

Dirigenten rolle er at sikre at generalforsamlingen sker i henhold til foreningens vedtægter samt at der styr på stemmeberettigede og eventuelle afstemninger.

Arndt forklarede at grundet forsinket regnskab, så var indkaldelsesfristen i vedtægterne ikke overholdt, og spurgte de fremmødte om der var nogle der ville erklære generalforsamlingen for ugyldig. Der var ingen blandt de fremmødte som havde lyst til dette.

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

Arndt aflagde årsberetningen for foreningen:

Bestyrelsen har mødtes 5 gange i forbindelse med Regnskabsåret 2022. 2 gange i 2022 og 3 gange i 2023.

Der blev i 2022, udført følgende forbedringer/vedligeholdelse:

- Indkøb af nye postkasser, disse blev monteret ved hjælp af beboerne i 2023
- Hensættelse af 30000,- i regnskabet til uforudsete vedligeholdelsesopgaver

Bestyrelsen arbejder stadigvæk med at få alle vedligeholdelsesopgaver specificeret så det er muligt at indhente nye tilbud. Før alt er specificeret og klart vil vi forsætte som normalt.

Vedr. Højde på hæk. Vi henholder vi os til hegnsloven som er 180 cm. Hækkene skal klippes i løbet af sommeren. Hvis højden ikke overholdes, vil bestyrelsen få professionelle til at gøre det for beboerens egen regning jfr. foreningens vedtægter.

Tidligere kasserer Kristina er fraflyttet Bryggerparken og er dermed ikke længere en del af bestyrelsen. Der var et regnskabsmæssigt efterslæb som skulle løses i forbindelse med dette. Bestyrelsen prøvede at løse det selv, men havde ikke kompetencerne til at løse dette. Derfor blev bogføringen udbudt til Furesø Revision, som har løst opgaven.

Generelt har der været fokus på at få styr på sikring af korrekt opkrævning af foreningsbidrag hvert kvartal. Indtrykket har været at det under tidligere bestyrelser/kasserer har været lidt af en rodebutik, hvor der ikke har været nok kontrol og kontakt til ejerne / beboerne.

Dette er slut nu, der er lavet regler for hvordan eventuelle restance til foreningen håndteres. Hvis en ejer ikke betaler sit bidrag i januar 2023, så vil der blive lavet en opkrævning på denne restance i marts 2023, denne restance håndtering vil forsætte fremadrettet indtil eventuel restance er betalt, eller anden aftale med ejeren er lavet.

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

Arndt gennemgik årsregnskabet. Årsregnskabet var omdelt til beboerne i Bryggerparken inden afholdelse af generalforsamlingen.

Arndt indledte med at regnskabet ikke have de store overraskelser ud fra et økonomisk synspunkt sammenlignet med budgettet.

Arndt gennemgik herefter årsregnskabet og de enkelte regnskabsposter.

Resultatet for 2022 viste et overskud på ca. 81.000,-.

Foreningens udgifter for 2022 var total 221.042,- Dette svarer til en besparelse i forhold til budgettet på kr. 37.158.

Af særlige poster kan fremhæves:

- Græsslåning, snerydning, saltning mm. Udgift kr. 70.335. Dog er der modtaget fakturaer i 2023 for udført arbejde i 2022, derfor har vi skyldige omkostninger på 21.719 til snerydderen.

Likvider pr. 31.12.2022 udgjorde kr. 236.622,-

Årsregnskabet blev godkendt af alle de fremmødte ejere.

Ad d) Forelæggelse af vedligeholdelseplan for ejendommen til godkendelse

Arndt gennemgik den fremsendte vedligeholdelseplan for 2023-2035 i forhold til hvilke opgaver der er budgetteret med.

Især omkring vedligeholdelse af vores vold er der pt ikke budgetteret med noget, og derfor vedligeholdes den ikke.

Det er kun specificeret opgaver på vedligeholdelsesplanen som bør indgå i budget mv.

Bestyrelsen vil arbejde på at få oversigt over hvilke dele af ejendommen og grunden som ikke er en del af vores plan i 2023.

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

Arndt gennemgik det fremsendte budget for 2023.

Bestyrelsen ligger op til en fastholdelse af niveauet på fællesudgifterne i 2023.

Arndt gennemgik herefter budgettet post for post, og i forhold til 2022 er ændringerne hovedsageligt:

- Bogføring: Øges til 20.000,- grundet forventningen om at anvende ekstern bogføringshjælp.
- Internet: Både hjemmeside og domain skal fornyes i 2023. Øget til 5000,-
- Forsikring nedsat med kr. 15.000, dette skyldes besparelsen i forbindelse med forsikringsskifte.
- Græsslåning, snerydning m.m. øget til på kr. 90.000 for at matche omkostninger ved en hård vinter.
- Diverse forbrug nedsat med 3000,- da denne ikke er blevet anvendt.

- Vedligeholdelse sat til kr. 40.000, -, dette skyldes at den planlagte vedligeholdelse af gelændere ved opgange samt at vi fremadrettet budgetter med 30.000, - til uforudsete omkostninger.
- Renteudgifter: forventes at forsvinde, da vi ikke skal betale negative renter af et større indestående på vores konti i banken.

En enstemmig generalforsamling vedtog budgettet for 2023 udvisende samlede omkostninger for kr. 234.500.

Ad f) Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen bestod pt. af 5 medlemmer:

Arndt nr. 22 (Formand)

Kristina nr. 3 (Næstformand)

Aage nr. 25 (kontakt til håndværkere m.m.)

Marianne nr. 4 (Bestyrelsesmedlem, fuldmagt der godkender dette er modtaget fra Ejer)

Esperanza nr. 5 (Bestyrelsesmedlem)

Alle medlemmer var på valg, og 4 genopstillede, Kristina er fraflyttet Bryggerparken og stiller derfor ikke op til bestyrelsen.

Pia fra nr. 21 blev valgt ind som 5. bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen består derfor fremadrettet af:

Arndt Jørgensen nr. 22 (Formand)

Aage Petersen nr. 25

Marianne Lindeløv nr. 4

Esperanza Gutierrez nr. 5

Pia Ravn Kristoffersen nr. 21

Alle henvendelser til bestyrelsen bør ske via fællesmail 'en: bestyrelsen@bryggerparken.dk

Bestyrelsen forventer at fortsætte med at mødes 1 gang i kvartalet. Næste bestyrelsesmøde vil være i september 2023.

Ad g) Valg af revisor.

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

Ad h) Valg af kasserer / bogføring

Bestyrelsen har grundet manglende kompetencer lagt op til at bogføringen bliver lagt ud til Furesø Revision.

En enig generalforsamling valgte Furesø Revision som bogføringsselskab.

Ad i) Behandling af indkomne forslag.

Bestyrelsen havde rettidigt modtaget følgende forslag/spørgsmål:

1. Undersøgelse af mulighed for EI-stander
2. Forslag om omkostning til rengøring af P-plads

Ad 1)

Flemming nr. 20 har brugt en masse tid på at undersøge mulighederne for at vi kan få et par el-standere på vores parkeringsplads.

Flemming havde materiale med både fra ECDrive og fra Clever.

Der var en del diskussion frem og tilbage om fordele og ulemper.

Det ene kostede ca. 75.000 for 2 standere og ECDrive havde gratis opsætning.

Der var ingen der var direkte imod det, men mange var forbeholdne.

Konklusionen var at der blev lavet et arbejdsudvalg bestående af Flemming nr. 20 og Brian Nr. 2 samt Arndt nr. 22

Følgende skal sikres:

- Ingen udefra skal kunne bruge dem!

- Udgiften til hoved el ledning skal undersøges!
- Foreningens drift skal hvis det er muligt holdes uafhængig af el-standere

Ad 2)

Der var et forslag om rengøring / vedligeholdelse af vores Parkeringsplads, dette ville koste ca. kr.40.000.

Forslag blev nedstemt!

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.

Følgende emner blev drøftet:

- Diskussion om unge mennesker som sidder ved vores bordebenke sæt på græsplænen.
 - Bestyrelsen er ikke foreningens vagtkorps.
 - Hvis nogle føler usikre eller chikaneret af unge mennesker, så må man jo tage fat i Politiet.
- Spørgsmål omkring Bevægelsescensor / Lampe løsning
 - Denne er droppet af bestyrelsen da efterspørgslen ikke var der blandt ejere/beboere
 - Det gøres samtidigt opmærksom på at eventuelle ændring eller opsætning af lampe etc. på ejendommens bygninger kræver godkendelse fra bestyrelsen.
- Forslag omkring at arbejdsweekend tages op igen
 - 1 gang forår og 1 gang efterår.
 - Bestyrelsen vil arbejde videre med dette.
- Snak om at der var fugle i tagrenderne
 - Vedligeholdelse af tagrender bliver undersøgt af bestyrelsen
- Snak om regnvand på stuegulvet fra terrassedøren
 - Det er ejendommens ansvar at der ikke kan komme vand udefra og ind, derfor såfremt man har sådan et problem, så skal man kontakte bestyrelsen for at få en håndværker ud og kigge på døren.
- Diskussion om vedligeholdelse af volden mv.
 - Bestyrelsen vil undersøge hvad vi har vedligeholdelse ansvar for og hvad kommunen håndterer.
- Snak om skurdøre der er svære at åbne / lukke
 - Kontakt bestyrelsen via fælles e-mailen hvis du har problemer med skurets døre.
- Hyggedag ligesom sidste år
 - Der blev snakket om at fortsætte fællesarrangementet fra sidste år i August.
 - Selvstændig indbydelse til dette
- Affaldssortering
 - Aage fra bestyrelsen havde materiale med til de fremmødte omkring affaldssortering samt en kalender for tømning af de forskellige containere.
 - Det er VIGTIGT, at vi alle sammen overholder reglerne. Foreningen får en kæmpe bøde, hvis en affaldscontainer skal tages til side og sendes til finsortering pga. vi ikke kan finde ud af at sortere vores affald.
- Forsikringsager
 - Tag fat i bestyrelsen og få forsikringsformularen som skal sendes til vores forsikringsmægler. Vi skal undgå direkte kontakt til forsikringselskabet. Altid igennem vores mægler.
 - Bestyrelsen vil opdatere hjemmesiden omkring forsikringsager fremadrettet.

Mødet blev hævet, lidt over kl. 21, bestyrelsen siger tak for god ro og orden.

Ølstykke d. 25. maj 2023

Arndt Jørgensen
Formand

Pia Ravn Kristoffersen
Bestyrelsesmedlem

Aage Petersen
Bestyrelsesmedlem

Marianne Lindeløv
Bestyrelsesmedlem

Esperanza Gutierrez
Bestyrelsesmedlem