

Referat af ordinære Generalforsamling i Ejerforeningen Bryggerparken d. 18. Maj 2026.

Dagsorden 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 2025 med assistanceerklæring. Bilag 1.
d. Forelæggelse af vedligeholdelseplan 2026-2037 for ejendommen til godkendelse. Bilag 2
e. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår 2026. Bilag 3
   Bestyrelsen indstiller til at fællesudgifterne fastholdes på kr. 400.000 i 2026
f. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

   Nuværende medlemmer:
   Formand: Arndt Jørgensen (Nr. 22) – Genopstiller
   Bestyrelsesmedlem Åge Petersen (Nr. 25) – Genopstiller
   Bestyrelsesmedlem Marianne Lindeløv (Nr.4) – Genopstiller
   Bestyrelsesmedlem Esperanza Gutierrez (Nr. 5) – Genopstiller Ikke
   Bestyrelsesmedlem Peter Jensen (Nr. 9) – Genopstiller

   Valg af Suppleanter:

   Karina Jørgensen (Nr. 3) – Genopstiller ikke

g. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Revisionsfirmaet Albrechtsen
h. Valg af bogføringsfirma. Bestyrelsen foreslår valg af Revisionsfirmaet Albrechtsen

i. Indkomne forslag

   1. Forslag fra bestyrelsen omkring at etablering af løsning til opladning af El-biler på fælles P-plads.
      i Bilag 4

j. Eventuelt

Følgende lejligheder var til stede: 2, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27. I alt 17 ud af 28
Følgende var repræsenteret ved fuldmagt: 4.
Følgende deltog uden stemmeret: 20

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.

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

Arndt aflagde årsberetningen for foreningen:

Bestyrelsen har mødtes 3 gange i forbindelse med Regnskabsåret 2025.

Der blev i 2025, udført følgende forbedringer/vedligeholdelse:

- Kabelfejl på udendørsbelysning er blevet udbedret
- Buske og træer på volden er blevet beskåret ned.
- Et bræt er udskiftet i skraldeskur i blå blok.
- Hensættelse af 30000,- i regnskabet til uforudsete vedligeholdelsesopgaver
- Kun mindre løbende udgifter til planlagt vedligeholdelse.

Ellers har 2025 været en stille år uden store drift eller vedligeholdelsesopgaver.

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

Arndt gennemgik årsregnskabet. Årsregnskabet var sendt på e-mail 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 2025 viste et overskud på ca. 150.560, -.
Foreningens udgifter for 2025 var ca. 252.000, - Dette var en del over budget, dette skyldtes uforudset vedligeholdelse i forbindelse med kabelfejl mv. samt en hård vinter med ekstra snerydning / saltning.

Likvider pr. 31.12.2025 udgjorde kr. 615.265, -

Årsregnskabet blev godkendt af alle de fremmødte ejere.

Ad d) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Arndt gennemgik den fremsendte vedligeholdelseplan for 2026-2037 i forhold til hvilke opgaver der er budgetteret med.

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

Bestyrelsen fremlagde at der er indlagt en ny post til håndtering af lovpligtigt brandeftersyn i ejerforeningen i henhold til reglerne i BR18. Derfor er der lagt en post på 15.000, - hvert år for at sikre dette udføres.

Bestyrelsen har anbefalet at der udarbejdes en ny vedligeholdelseplan af et ingeniørfirma for at sikre at alle vedligeholdelsesposter er i vores driftsbudget og sikre vi undgår dyre uventede reparationer i fremtiden.

Bestyrelsen har anbefalet at vores maler opgaver samles i en opgave og at det udføres på samme tid i 2027. Der vil blive indhentet 3 tilbud på dette i slutningen af 2026.

Opretning af fliser, er blevet forhøjelet fra 100.000 til 200.000 da det forventes at omkostninger er dyrere end budgetteret.

Der vil stadigvæk sættes 30.000, - af hvert år til uforudsete opgaver i en vedligeholdelsesfond.

Vedligeholdelsesplanen blev enstemmigt godkendt.

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

Arndt gennemgik det fremsendte budget for 2026.

Bestyrelsen ligger op til en fastholdelse af niveauet på fællesudgifterne i 2026.

Arndt gennemgik herefter budgettet post for post:

- Forsikringen er fastlåst i 3 år. Der vil efter denne periode indhentes nye tilbud kom fra vores mægler, det billigste blev valgt. Budgettet indeholder forsikringsomkostning + 2 gange mulig selvrisiko.
- El er sat markant ned, da vi budgetteret med 20.000, - men har brugt omkring 10.000, -. Budgettet er nedjusteret til 12.500, - for at sikre en buffer.
- IT – er steget da hjemmesiden blev forlænget til 2030.

- Bogføring er fastholdt.
- Kontorhold, Porto & Gebyrer – øget til 8000,- da bank omkostninger og Master Card omkostninger til betalingsservice er steget.
- Bestyrelsen & Arbejdsdag – Der flyttes rundt på posterne, så bestyrelsen har 10.000, - til rådighed til betaling af bestyrelsesmøde, omkostninger til GF mv. Der er samt 5000,- af en afholdelse af en arbejdsdag i 2026.
- Gaver – Fastholdelse på 1000, -
- Der er ingen planlagte aktiviteter på vedligeholdelsesplanen for 2026
- Græsslåning, Snerydning, mv – Øges til 115.000 - for at matche omkostninger ved en hård vinter.
- Administrationsselskab – Der er budgeret med en omkostning på 60.000 til en aftale med et administrationsselskab.
- Ny vedligeholdelseplan / Brandeftersyn – Der er afsat 40.000 til budgettet til udarbejdelse af årligt brandeftersyn samt at få udarbejdet en vedligeholdelseplan for foreningens bygninger.
- Anskaffelser holdes på 4000,-

En enstemmig generalforsamling vedtog budgettet for 2026 udvisende samlede omkostninger for kr. 346.000

Bestyrelsen viste et likviditetsbudget, som viser at der ikke vil være penge til at dække driften i 2030, såfremt omkostninger og bidrag udvikler sig som forventet.

Ad f) Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen bestod pt. af 5 medlemmer:
Arndt nr. 22 (Formand)
Aage nr. 25 (Kontakt til håndværkere m.m.)
Marianne nr. 4 (Bestyrelsesmedlem, fuldmagt der godkender dette er modtaget fra Ejer)
Esperanza nr. 5 (Bestyrelsesmedlem)
Peter nr. 9 (Bestyrelsesmedlem)

Alle medlemmer var på valg, 4 genopstiller mens Esperanza og suppleant Karina stopper i deres roller.

De 4 blivende bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt, samt Nils fra nr. 24 overtager den ledige bestyrelsesplads.
Claus som ejer nr. 18 blev valgt som suppleant til bestyrelsen.

Bestyrelsen består derfor fremadrettet af:
Arndt Jørgensen nr. 22 (Formand)
Aage Petersen nr. 25
Marianne Lindeløv nr. 4
Nils Ravat Flaga nr. 24
Peter Jensen nr. 9

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

Bestyrelsen forventer at forsætte med at mødes ca. 1 gang i kvartalet. Næste bestyrelsesmøde vil være i oktober 2026.

Ad g) Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg af Revisionsfirmaet Albrechtsen, som enstemmigt blev genvalgt.

Ad h) Valg af bogføringsfirma

En enig generalforsamling valgte Revisionsfirmaet Albrechtsen som bogføringsselskab.

Ad i) Behandling af indkomne forslag.

Bestyrelsen havde rettidigt modtaget følgende forslag/spørgsmål:

1. Forslag fra bestyrelsen omkring at etablering af løsning til opladning af El-biler på fælles P-plads (Bilag 4)

Ad 1)

Bestyrelsen forklarede omkring udfordringerne ved den nye EU-lovgivning, der giver lejere og ejere krav på at kunne lade deres biler når de bor i en lejlighed.

Der er blevet efterspurgt 3 tilbud, men kun 2 er modtaget, et fra Clever og et fra Elaway. Disse blev gennemgået for fordele / ulemper blev diskuteret frem og tilbage.

Der blev først stemt om Clever tilbuddet, som krævede 95.000, - i investering for lade infrastrukturen.

Forslaget blev vedtaget med 14 stemmer for og 3 imod.

Derfor blev der ikke stemt om Elaway løsningen.

Det blev diskuteret at denne investeringsomkostning ville blive fordelt ens udover alle ejere, så alle modtager en 1/28 del af 95.000 når fakturaen er blevet betalt. Dette er desværre ikke lovligt at gøre i henhold til ejerlighedsloven paragraf 7 samt vores særvedtægter. Derfor skal omkostningen fordeles ud fra fordelingstallene.

Omkostningen til etablering af el-ladere vil der blive opkrævet sideløbende med vores fællesbidrag opkrævninger i 2027, dette betyder at der vil være en ekstra omkostning i Januar, April, Juli og Oktober 2027.

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:

- Der var forslag om at fremtidigt bør bestyrelsesposter blive valgt for en 2-årige periode, forskudt mellem bestyrelsesmedlemmer og formanden, så ikke hele bestyrelsen kan forsvinde på en gang. Dette kræver at foreningens vedtægter ændres.
- Bodil havde problemer med sit håndtag i skuret, Peter fra bestyrelsen ville hjælpe med fikse dette.
- Gurli, sagde at det var svært at se andre biler når man skal ud fra vores parkeringspladser. Bestyrelsen vil undersøge muligheder for eventuelle spejle eller andre løsninger.
- Pia og Flemming synes det er svært at se afmærkningen på vores parkeringsplads. Det er aftalt at vi vil se om at det hjælper at få højtryksspulet parkeringspladsen til næste arbejdsdag.

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

Ølstykke d. 18. Maj. 2026

Arndt Jørgensen Formand	Peter Jensen Bestyrelsesmedlem	Aage Petersen Bestyrelsesmedlem
Marianne Lindeløv Bestyrelsesmedlem	Esperanza Gutierrez Bestyrelsesmedlem	