

Ejerforeningen Bryggervangen

År 2010, torsdag d. 29. april kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Bryggervangen i ejendommens gård.

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Anne-Mette Thordal (formand i stedet for Malene Vestergaard, der var udtrådt af bestyrelsen), Kathrine Rasmussen og Niels Hassøe (der var indtrådt i stedet for Dorthe Jensen og Kristian Madsen, der var udtrådt af bestyrelsen). Fra administrator Dansk Financia A/S deltog Per Solberg Hansen.

Ved adgangskontrol var konstateret, at 51 ejerlejligheder var repræsenteret enten ved personligt fremmøde eller ved fuldmagt. I alt var repræsenteret et fordelingstal på 240/692 (34,7%).

I henhold til indkaldelse og foreningens vedtægter behandledes følgende.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent

Anne-Mette Thordal bød velkommen og foreslog Per Solberg Hansen som dirigent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig for så vidt angik alle punkter på dagsordenen.

2. Formandens beretning for det forløbne år

Anne-Mette Thordal aflagde beretning, der vedhæftes dette referat.

Beretningen blev drøftet og herefter taget til efterretning.

3. Regnskab med revisors påtegning samt budget.

Regnskab

Per Solberg Hansen gennemgik årsregnskabet for 2009 udvisende et samlet resultat på kr. -1.913.667 mod budgetteret kr. -857.060, en egenkapital på kr. 1.889.001 og hensættelser på kr. 2.020.000 pr. 31/12 2009.

Det nævntes, at årsagen til budgetoverskridelse primært findes i posterne renholdelse og vicevært, elektricitet og vedligeholdelse. Som nævnt i beretningen er der skiftet varmemester/vicevært, hvilket har medført lidt ekstra omkostninger. Udgift til elektricitet er påvirket af, at lys i kælder og trappeopgange på grund af defekt styring har været tændt hele tiden og derfor nu er udskiftet jf. i øvrigt også note om vedligeholdelsesudgifter i regnslabelt.

Regnskabet blev godkendt.

Budget

Budgetforslag for 2010 blev gennemgået og vedtaget.

4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag

Forslag om tv / internet

Der var sammen med indkaldelse udsendt forslag om udskiftning af tv- og internetudbyder. Forslaget var fremsat på baggrund af, at nuværende leverandør Dansk Bredbånd har hævet priserne, og der er i stedet indhentet tilbud fra Andels.net / Østerbro Antenneforening.

Der var fremsat to forslag:

- ENTEN A. Udbud af internet og tv overgår fra Dansk Bredbånd til hhv. Andels.net og Østerbro Antenneforening. Forslaget medfører etableringsudgifter for kr. 80.000. Beboerne vælger selv det indhold, der ønskes abonnement på.
- ELLER B. Udbud af internet overgår fra Dansk Bredbånd til Andels.net. TV forbliver hos Dansk Bredbånd. Dette forslag medfører ligeledes etableringsudgifter for kr. 80.000.

Forslagene blev gennemgået og der vist en præsentation på projektor.

Efter debat foretoges afstemning, hvorefter dirigenten med forsamlingens samtykke konstaterede, at forslag A var vedtaget. Bestyrelsen bemyndiges således til at opsigte aftale med Dansk Bredbånd for så vidt angår internet og tv og i stedet indgå aftale med Andels.net og Østerbro Antenneforening. Ligeledes bemyndiges bestyrelsen til at afholde etableringsudgifter kr. 80.000.

Forslag om udskiftning af varme- og vandrør

Bestyrelsen stillede forslag om udskiftning af ejendommens varme- og vandrør, herunder eksisterende varme- og vandrør, radiatorer og rørføring i ejendommens kælder og varmecentral.

Der henvistes til forslag udsendt sammen med indkaldelsen.

Herefter fik Jacob Lemche fra ejerforeningens rådgivningsfirma Peter Jahn & Partnere ordet for en gennemgang af forslaget og en nærmere beskrivelse af konsekvenserne og økonomien. Bestyrelsen redegjorde endvidere for de forventede besparelser, såfremt forslaget blev vedtaget og gennemført.

Det nævntes, at der var foretaget besigtigelse af en række lejligheder forud for forslaget udarbejdelse, men at den egentlige detailprojektering, herunder fastsættelse af rørføringen i de enkelte lejligheder først ville blive udført, såfremt forslaget blev vedtaget.

Under debatten oplyste direktør Jeppe Aillaud fra JDA Ejendomme A/S (der ejer 12 af ejendommens nye tagboliger), at deres lejligheder forsynes med vand og varme fra nye installationer og et separat anlæg, som blev etableret i forbindelse med indretningen af tagboligerne. Jeppe Aillaud argumenterede derfor for, at JDA Ejendomme A/S ikke skulle deltage i udgifter til udskiftning af rør og installationer i andre lejligheder.

Dirigenten nævnte, at han ikke på forhånd var bekendt med denne problemstilling og således ikke havde undersøgt dette nærmere på forhånd. Den videre behandling af forslaget og afstemningen måtte derfor ske under den forudsætning, at alle ejere skal deltage i alle udgifter efter fordelingstal jf. i øvrigt ejerlejlighedslovens § 6, men såfremt en nærmere undersøgelse af de nævnte forhold for taglejlighederne konkluderer, at disse taglejligheder ikke skal deltage i udgifterne til forslagets gennemførelse, måtte dette ikke medføre merbetaling for de resterende ejere.

Slutteligt drøftedes finansiering. Det fremførtes af flere ejere, at ejerforeningen har forholdsvis store egen reserver i form af egenkapital og henlæggelser. Bestyrelsen stillede forslag om, at anvende kr. 2.050.000 af ejerforeningens egenkapital og reserver til delvis finansiering, såfremt det vedtoges at udskifte både vand- og varmerør.

Det samlede projekt er budgetteret til kr. 13.300.000, hvilket med fradrag af førnævnte egenfinansiering kr. 2.050.000 medfører et finansieringsbehov på kr. 11.250.000. Dette ønskes finansieret med en byggekredit, der erstattes af et fælleslån ved projektets afslutning, dog således at de ejere, der ikke ønsker at deltage i

fælleslån, kan indbetale deres andel kontant og dermed ikke betale ydelser til fælleslån. I tilfælde af ejerskifte, herunder ved tvangsauktion, overgår restgæld vedrørende byggekredit / fælleslån til ny ejer uden for købesummen i det omfang restgælden ikke indfries.

Ved et finansingsbehov på kr. 11.250.000 andrager det beløb, som skal indbetales ved indfrielse af fælleslån kr. 11.260 pr. fordelingstal (samlet fordelingstal 692). De fleste lejligheder har fordelingstal 4, dvs. kr. 65.000. Ved deltagelse i fælleslån skønnes den månedlige udgift til kr. 125 pr. fordelingstal.

Der var stillet 3 delforslag:

- ENTEN A. Udskiftning af såvel vand- og varmerør, budgettet totaludgift kr. 13,3 mio. hvoraf kr. 2.050 tkr. finansieres via egenkapital og henlæggelser.
- ELLER B. Udskiftning af varmerør alene - kr. 7,5 mio.
- ELLER C. Regulering af fællesudgifter, således at projektudgifter kan rummes inden for det ordinære budget.

Efter debat foretoges skriftlig afstemning om forslag A:

	Antal	Fordelingstal
FOR	44	210
MOD	5	20
STEMTE IKKE	2	10
I ALT	51	240

Dirigenten konstaterede herefter, at bestyrelsens forslag om udskiftning af varme- og vandværk til samlet budgetramme kr. 13,3 mio. var vedtaget (heraf kr. 11,250 mio. finansieret med fælleslån).

Afstemning om forslag B og C bortfaldt derfor.

Endvidere bemærkedes, at bestyrelsen med forslaget vedtagelse er bemyndiget til at forhandle og indgå aftale med pengeinstitut om finansiering.

5. Valg af bestyrelse og suppleanter

Dirigenten oplyste at bestyrelsen i h.t. vedtægterne skal bestå af 3-5 medlemmer og at Malene Vestergaard, Kristian Madsen, Dorthe Jensen og Kathrine Rasmussen som nævnt i indkaldelsen enten var udtrådt eller på valg. Ingen af disse ønskede genvalg.

Fra forsamlingen opstillede Anders Vendrup og Rikke Rasmussen, der vælges.

Bestyrelsen består således af:

1. Anne-Mette Thordal, Ourøgade 23, 3.th. - på valg i 2011 (formand)
2. Niels Hassøe, Ourøgade 27, st.tv. - på valg i 2011
3. Anders Vendrup, Sankt Kjelds Gade 27, 1. th. - på valg i 2012
4. Rikke Rasmussen, Ourøgade 23, 2. tv. - på valg i 2012

Bestyrelsen kontaktes på mail: bestyrelse@bryggervangen.com

Dirigenten konstaterede, at der skulle vælges 2 suppleanter.

Som suppleanter valgtes:

1. Britt Gindeberg, Bryggervangen 14, st. th.
2. Peter Autzen, Bryggervangen 12, st. tv.

6. Valg af administrator

Dansk Financia A/S genvalgtes.

7. Valg af stats.aut. revisor

Revisionsfirmaet Mazars genvalgtes.

8. Eventuelt

Under eventuelt drøftedes en række generelle forhold. Generalforsamlingen afsluttedes med tak til haveudvalget og de afgående bestyrelsesmedlemmer.

Herefter var der ikke flere der ønskede ordet, og generalforsamlingen blev hævet.

Efter generalforsamlingen var ejerforeningen vært ved et socialt arrangement med spisning.

Som dirigent:

Per Solberg Hansen

I bestyrelsen:

Anne-Mette Thordal

Niels Hassøe

Anders Vendrup

Rikke Rasmussen

Ny administrator og ny varmemester

Det seneste år har været præget af meget udskiftning blandt vores samarbejdspartnere, idet vi i den forgangne periode har fået både ny administrator og ny varmemester.

På generalforsamlingen i 2009 fik bestyrelsen lov af forsamlingen til at skifte administrator fra Advokaternes Ejendomsadministration til Dansk Financia – en beslutning som vi i bestyrelsen var meget glade for. Det har naturligvis trukket en del ressourcer i bestyrelsen at skifte administrator, ligesom Dansk Financia også har brugt en del ekstra ressourcer på at sætte sig ind i vores forening. Men indsatsen har tjent sig selv hjem, og bestyrelsen har i Dansk Financia fået en sparringspartner som støtter og rådgiver os i vores arbejde.

Kort før sommerferien valgte vores daværende vicevært at forlade posten for at søge nye udfordringer. Dette kom som en overraskelse for bestyrelsen, og vi måtte handle hurtigt henover sommeren for at finde en ny mand til posten, og i denne relation var Dansk Financia til stor hjælp. Vi havde 5 kandidater til samtale og valgte at ansatte Kenno Wendelboe, som er en erfaren varmemester med et tiltalende væsen. Vores beslutning vidste sig at være helt god, og Kenno er faldet rigtig godt til på ejendommen, og han tager mange gode initiativer og sætter endvidere en ære i at holde ejendommen pæn. Skiftet af varmemester har således vist sig at være en stor plus for ejendommen og bestyrelsesarbejdet, idet Kenno er god til at påtage sig opgaver og færdiggøre disse på egen hånd.

Vi håber ligeledes, at vores ejere også er glade for vore nye samarbejdspartnere (administrator og varmemester), men skulle der være forhold som kunne være bedre, så hører vi gerne herom på bestyrelsesmailen.

Status på projekter vedtaget på generalforsamlingen 2008 og 2009

På generalforsamlingen 2009 blev en række projekter vedtaget. Størsteparten af disse er nu afsluttet.

- **Nye lejligheds døre eller hvidmaling af de eksisterende.** På generalforsamlingen i 2009 blev det besluttet at dørene til lejlighederne enten skulle udskiftes eller hvidmales – begge dele for ejernes regning. Bestyrelsen indhentede tilbud på udskiftning af dørene og valgte det mest fordelagtige. Der var en imponerede tilslutning hertil, idet 96 lejligheder valgte at få udskiftet deres døre. Dør udskiftningen blev færdig i januar 2010. Der er stadig 10-15 ejere, som ikke har fået malet deres dør hvid, og disse har fået en påmindelse fra bestyrelsen herom. I denne påmindelse er ejerne også blevet gjort opmærksom på, at døren skal males inden 15. april. Bestyrelsen følger op.
- **El i opgangene.** Lyset og el-installationerne i vores opgange blev som vedtaget på generalforsamlingen renoveret i 2009. Lyset blev udskiftet til at være sensorbetjent, således at det tænder automatisk – det sparer os penge, ligesom det er bekvemt ikke at skulle trykke på kontakten, hvis man f.eks. har hænderne fulde ☺
- **Varmecentral samt udskiftning af varme- og vandrør.** I 2012 skal ejendommens nuværende anlæg omlægges fra damp til fjernvarme. I samme forbindelse bør foreningen udskifte ejendommens vand og varme rørføring, da rørene er 75 år gamle. På generalforsamlingen i 2009 blev det besluttet at hensætte kr. 1.670.000) til omlægning af varmecentral til fjernvarme og udskiftning af varmesystem (rørføring). Endvidere blev det besluttet at hensætte 350.000 kr. i regnskabsårene 2009, 2010 og 2011. Bestyrelsen blev pålagt sammen med vores rådgiver at undersøge, hvad det vil koste at udskifte vandrørerne på samme tid samt hvordan rørene kan trækkes og om de lukkede

skakter evt. kan benyttes. Bestyrelsen vil på årets generalforsamling sammen med vores rådgivende ingeniør redegøre for dette.

- **Lukning af affaldsskakterne.** På generalforsamlingen i 2009 blev det vedtaget at affaldsskakterne skulle lukkes. Bestyrelsen gik efter sommerferie i dialog med Københavns kommune herom og kommunen er efter besigtigelse af ejendommen positive overfor at give dispensation til at lukke skakterne. Projektet er grundet bestyrelsens begrænsede ressourcer sat på standby.
- **Gårdrenovering.** Dette blev vedtaget på generalforsamlingen i 2008 og der blev afsat 800.000 kr. til dette projekt. På generalforsamlingen i 2009 gav bestyrelsen sammen med vores rådgiver en orientering om hvordan vores nye gård kommer til at se ud. Selve projektet afventer affaldssituationen, hvilken bestyrelsen er i dialog med København kommune om.

Andre færdiggjorte projekter

Udover de på generalforsamlingen vedtagne projekter har bestyrelsen i de seneste år gennemført en række mindre renoveringsopgaver på ejendommen.

- **Nye nøgler.** I efteråret 2009 blev alle nøglecylindre i gadedøre, kælderdøre samt porten udskiftet. Med udførelsen af dette arbejde har vi igen kontrol over hvem som har nøgle til vores ejendom, hvilket er en tryghed for os alle.
- **Renovering af Ourøgade og Bryggervangen.** I 2009 blev vi af kommunen påbudt at udbedre huller i asfalten på Ourøgade. Kenno hjalp med at koordinere dette arbejde med kommunen, nabo ejendommen samt entreprenøren og Ourøgade fik således ny asfalt. Da entreprenørfirmaet alligevel var ude på ejendommen fik vi endvidere hullerne i Bryggervangen udbedret og imødekom dermed det påbud som kommunen har varslet at de ville komme med i 2010.
- **Altanrenovering.** Renoveringen af beton altanerne på Sankt Kjelds Gade og Bryggervangen, der blev vedtaget på generalforsamlingen i 2008, blev i foråret 2009 færdiggjort til aftalt tid og pris. Arbejdet blev besigtiget af bestyrelsen og beboerne fik mulighed for at fremkomme med bemærkninger til arbejdet – dette førte til 3 mindre reklamationer som alle blev udbedret af Skanbo uden beregning.
- **Ventilation i vaskeriet.** Vi har endvidere fået opsat ventilation i vaskeriet for at undgå fugtskader og tilsikre en bedre tørring af tøjet.

Andre initiativer

Bestyrelsen har gennem året igangsat en række andre initiativer samt afholdt nogle arrangementer for ejendommens beboere. Disse initiativer omfatter:

- **Vis ejendommen frem.** Ambitionen er, at bestyrelsen hvert kvartal viser ejendommen frem for nye beboere – gamle beboere som har lyst til at lære ejendommen bedre at kende er naturligvis også velkomne. Initiativet har været kørt i efteråret og vinteren, men hvi har måttet sætte det på standby her i foråret. Vi regner med at vende stærkt tilbage efter generalforsamlingen.
- **Byttehjørne.** Bestyrelsen har sammen med Københavns Kommune fået etableret et byttehjørne i kælderen i hjørnet under Bryggervangen 12. Her kan beboerne stille ting og sager, som er for gode at smide ud idet andre evt. kan få gavn heraf. Vi håber, at I er glade for initiativet.
- **Nyhedsbrev.** Hvert kvartal publicerer bestyrelsen et nyhedsbrev ligesom der løbende lægger nyheder ud på hjemmeside. Som noget nyt udkommer vores nyhedsbrev nu på

- engelsk og den engelske udgave omdeles til de beboere som har ønsket dette. Hvis du eller din lejer ønsker at modtage den engelske udgave, så kan I skrive til bestyrelsen.
- Vores nye initiativrige varmemester er gået i gang med at opfriske kældergulvene – vi har måttet udskyde maling af gulvene her i vinter, da malingen ikke kan hærde ordentligt, når det udsættes for vejsalt. Vi forventer, at de sidste gulve males inden sommerferien.
 - **Sociale arrangementer.** 2009 var året, hvor haven fyldte 30 år, og dette blev fejret med et nyt træ til haven og en grillssammenkomst for ejendommens beboere. I december indbød bestyrelsen ejendommen beboere til juletræstænding og bestyrelsen bød ved samme lejlighed på lidt mundgodt. Fastelavn 2010 blev en ny tradition indført. Bestyrelsen inviterede ejendommens børn til at slå katten af tønden – desværre var vejret ikke helt med os, da der stadig lå meget sne og temperaturen var lidt lav, men det var heldigvis ikke for koldt til at hygge sig ☺

Udskiftning i bestyrelsen

I årets løb har der været udskiftning i bestyrelsen, idet vi kort efter sommerferie mistede to af vores gode kræfter Dorte og Kristian, der begge fik for travlt på jobbet til også at kunne hjælpe med bestyrelsesarbejdet. Vi vil gerne benytte denne lejlighed til at takke Dorte og Kristian for deres tid i bestyrelsen.

I efteråret gik vi således i gang med at hverve nye bestyrelsesmedlemmer, og vi var heldige at finde to skønne personer, som har hjulpet til frem til generalforsamlingen – vi håber, at Peter (Bryggervangen 12, 2. tv) og Britt (Bryggervangen 14, st. th) ønsker at fortsætte i bestyrelsen som fuldbårde medlemmer/suppleanter efter den ordinære generalforsamling.

Jeg selv (Malene Vestergaard Petersen) er trådt tilbage som formand og udtrådt af bestyrelsen den 22. januar, hvor jeg gik på barselsorlov. Jeg fik en lille dreng den 16. februar. Jeg vil gerne takke den øvrige bestyrelse for et godt samarbejde gennem de sidste 3 år – det har været både hyggeligt og lærerigt at være en del af bestyrelsen, og jeg har været meget glad herfor. Anne-Mette Thordal-Christensen har overtaget formandsposten – dette var et naturligt skridt, idet Anne-Mette siden sommer har fungeret som næstformand. Jeg ved formandsposten er i gode hænder hos Anne-Mette.

Som Malene skriver ovenfor har bestyrelsen gennem året mistet mange gode kræfter, og jeg (Anne-Mette Thordal-Christensen) håber derfor, at den kommende generalforsamling kan være lejlighed til, at nye friske kræfter træder ind i bestyrelsen. Vi har også i de kommende år brug for en driftig og initiativrig bestyrelse, der kan fortsætte en god drift af ejendommen.

Med venlig hilsen

Malene Vestergaard Petersen og Anne-Mette Thordal-Christensen