Referat Generalforsamling A/F Broen 25. april 2018

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Årsregnskab.
4. Driftsbudget.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Indkomne forslag.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Jens Bo bød velkommen og valg af dirigent blev: Lars Rex.

Referent: Kirsten Wengler.

Lars Rex kunne oplyse, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til A/F Broens vedtægter.

2. Bestyrelsen beretning.

Jens Bo aflagde beretning:

Der har heldigvis ikke været de store sager siden sidste generalforsamling.

En sag, der har optaget mange, er dog cykelparkering. Trods møder og tunge overvejelser, så er den rigtige løsning ikke fundet. Mere om dette senere på generalforsamlingen.

Desuden har affald i kælderen givet hovedbrud. Det blev kraftigt overvejet at fjerne papir- og papcontainerne, da de "tiltrak" yderligere affald. Men af frygt for at affaldet i stedet for ville blive smidt i affaldsskakten og blokere disse, så er ordningen blevet beholdt.

Apropos at smide affald i skakten, så har vi lige haft en episode med nogle lejere, som ved fraflytning af deres lejlighed smed så meget - og så mange uvedkommende ting – ud, at skakten i nr. 6 blev tilstoppet. Heldigvis kunne de spores, så de har fået en fraflyttergave i form af en regning på 1500 kr., som går i fælleskassen.

Ellers har det hovedsageligt været vedligeholdelses- og reparationsopgaver, som har fyldt, og der er vi i Broen så heldige at have Kresten og Erik til at trække det store læs, hvilket vi er glade for.

Vi har fået lagt søsten i stedet for trædebregner på vestsiden af Broen.

Jeg vil som sædvanlig gerne takke Kresten og Erik for at lægge masser af tid og energi i at løse de mange opgaver, både med at koordinere de større opgaver og løse de mindre hverdagsopgaver.
Jeg vil også gerne takke Lene og Jørn, samt de tidligere beboere Joan og Karsten, for at donere møbler til os, som vi alle kan få glæde af. Også en tak for initiativer som fælles oprydningsdag, sensommerfest, nytårskur, fredagsbar og andre festlige tiltag, som er med til at gøre hverdagen skæggere.

Beretningen blev godkendt.

3. **Årsregnskab.**

Erik fremlagde årsregnskabet.

Vi har hidtil betalt for sprinklerstik i kælderen for hele Promenadebyen, så vi har i 2017 haft en ekstraordinær indtægt på 20.154 fra de andre A/F'er til at dække vores tidligere udgifter.

Vi betaler nu Techem for udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber. (LEA ønskede ikke længere den opgave).

Broens betaling til Ejerforening, Parkeringslaug, LEA og Techem er ca. 18 % mindre end de tilsvarende udgifter i 2014 (grundet diverse omlægninger i 2015, 2016 og 2017).

Regnskabet blev godkendt.

4. **Driftsbudget.**

Erik fremlagde budgettet.

Bestyrelsen har på forventet efterbevilling nedsat bidragene for de enkelte lejligheder. I 2017 havde vi 2 betalingsfrie måneder, men i 2018 er det månedlige bidrag reduceret med 10 %.

Indretning af cykelrum: Bestyrelsen havde sammen med Henrik Lægteskov-Carlsen set på mulige løsninger. Som forsøg vil man fjerne cykelstativerne på den ene langside (den mod syd), og så se hvordan det fungerer.
(Observationer i Stævnens cykelrum tyder på, at cyklerne stilles på støttefod og der kan være flere cykler hvis de ikke begrænses af et størrelsesmæssigt uhensigtsmæssigt cykelstativ.)

Bestyrelsen fremsatte forslag om renovering af forrum i kælderetagen:
Nøglechip flyttes til elevatoren.
Gulvene renoveres, væggene spartles og lofterne sænkes.
Liselotte Lægteskov-Carlsen foreslog at der blev etableret en automatisk døråbner fra parkeringskælder til forrum.
Forsamlingen gav bestyrelsen råderet over 200.000 til renoveringen (budgettet var på 180.000).

Henrik Lægteskov-Carlsen havde spørgsmål til vedligeholdelsesfonden størrelse.
Erik sagde at det var bestyrelsens holdning at den samlede egenkapital skulle svare ca. til et års omsætning.

Budgettet blev med den foreslåede ændring (automatisk døråbner) godkendt.

5. **Valg til bestyrelsen.**
   Jens Bo Kristiansen var på valg og blev genvalgt uden modkandidater.

6. **Valg af suppleanter til bestyrelse.**
   Lars Rex og Henrik Lægteskov-Carlsen var på valg og blev genvalgt uden modkandidater.

7. **Valg af revisor.**
   Vi fortsætter med Deloitte.

8. **Valg af administrator.**
   Vi fortsætter med Lea.

9. **Indkomne forslag.**
   Der var ikke indkommet forslag.

10. Eventuelt.

Kirsten foreslog at man skulle undersøge om der kunne installeres et fælles kalkfjernings-anlæg til bygningen. Anne havde hørt at der så kunne være problemer med drikkevandet.
Det blev bestemt at bestyrelsen skulle undersøge det nærmere – og hvis det var muligt kunne det bringes op til næste års generalforsamling.

Joan havde spørgsmål vedr. vedligehold af træværk – det blev senere drøftet på generalforsamlingen i ejerforeningen (træværket skal ikke oliebehandles).

Henrik fortalte at de grå områder ved vinduespartierne kunne vedligeholdes/plejes med bilvoks.

Lars Rex havde spørgsmål omkring manglende håndhævelse af husregler.

Formanden afsluttede og takkede for en generalforsamling i god ro og orden.

Referent: Kirsten Wengler

Dirigent – Lars Rex

Bestyrelsesformand – Jens Bo Kristiansen