Referat af ordinær generalforsamling i Administrationsfællesskabet Broen

Torsdag den 17. september 2020

Der var repræsentanter for 11 af ejerlejlighederne i Broen samt fuldmagt fra yderligere 3.

1. Valg af dirigent og referent.
   Som dirigent blev Lars Rex valgt, og som referent blev Anne Grothkær valgt.
   Kresten Mehl varetog dirigentposten i de første 10 minutter.
   Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
   Bestyrelsesformand Erik Nielsen aflagde følgende årsberetning:

   A/F Broens bestyrelse har siden sidste års generalforsamling holdt 8 bestyrelsesmøder. Herudover har vi deltaget i fællesmøde sammen med bestyrelserne for de andre A/F'er, ejerforeningen og parkeringslauget i november 2019.

   I starten af 2019 blev forrummene i kælderen renoveret. Gulv, vægge og døre blev malet, der blev etableret nedsænket loft med ny belysning, dørene ud til P-kælderen blev udstyret med automatik til døråbning, og dørene til elevatorerne blev udstyret med chiplæser. Budgettet for renoveringen – 200.000 kr. – blev på nær et par hundrede kroner overholdt. Her skal det så pointeres, at dørene med automatisk døråbning ikke må blokeres eller tvangsstyres, idet automatikken herved kan tage skade. Det samme gælder i øvrigt også elevatordørene. Her har fysisk påvirkning i flere tilfælde været årsag til driftsstop og unødvendige udgifter.

   Ligeledes i starten af 2019 blev de fire 10 år gamle nedslidte spildevandspumper i kælderen udskiftet med nye pumper. En udgift på ca. 115.000 kr. Det har efterfølgende vist sig, at udskiftningen har givet os en ikke ubetydelig besparelse i udgiften til el. Desværre har vi her i 2020 haft et par tilfælde af tilstoppede spildevandspumper i spildevandsbrønden under nr. 8. I begge tilfælde var der tale om klude, der havde tilstoppet en af pumperne. Alt spildevand fra lejlighedernes toiletter, brusenicher, badekar, håndvaske, køkkenvaske m.m. ender i en spildevandsbrønd i P-kælderen, hvorfra det af en pumpe bliver pumpet videre til kommunens kloaksystem. Her skal vi derfor pointere, at der ikke må smides klude, engangsklude, bleer, vådservietter, vatpinde, kondomer eller hår i toilet eller afløb. En biologisk nedbrydelig klud må heller ikke smides i toilettet, idet den ikke nedbrydes på de få sekunder, det varer at komme fra toilettet ned til spildevandspumpen, hvor den så sætter sig fast i pumpen, som derved tilstoppes.

   I forbindelse med det årlige eftersyn af alle vores pumper i kælderen her i september måned 2020 blev det besluttet, at de to grundvandspumper ligeledes skal udskiftes. I budgettet for 2020 er der afsat 60.000 kr. til denne udskiftning. Pumperne bliver udskiftet i den nærmeste fremtid.

   Som nogle af jer sikkert har bemærket, så er tagterrassens vejrbidte trædøre i 2019 blevet udskiftet

med vedligeholdelsesvenlige ståldøre, og der er blevet monteret stållister til beskyttelse af elevatorernes indgangspartier i kælder og stuetage.

Et problem med træk i en lejlighed viste sig at skyldes mangelfuld isolering i lejlighedens elskab. Isoleringen blev udbedret, og problemet med træk blev dermed løst.

I forbindelse med kraftig blæst og regn fik vi i 2019 og her i begyndelsen af 2020 en del vandindtrængning omkring vinduespartier i nogle af Broens lejligheder. Sager som vi stadig arbejder med, og hvor vi fortsat mangler at få udbedret nogle følgeskader på gulv og vindueskarme. Tætning af utætheder betaler vi selv, medens følgeskader dækkes af vores bygningsforsikring.

I efteråret 2019 blev der ryddet op i de to depotrum på Broens vestside (siden over imod Sejlet). Beboere i nr. 6 kan benytte det sydlige depotrum, og beboere i nr. 8 kan benytte det nordlige depotrum til opbevaring af tagbagagebærer, skibokse, ekstra hjul til bilen, klapvogne m.m. Men sørg for at holde orden og at sætte mærkesedler med navn og adresse på jeres genstande.

I foråret 2020 havde vi en del støvgener som følge af nedbrydningen af cementsiloerne på Tysklandkaj. Bestyrelsen i Ejerforeningen Promenaden fik forhandlet sig frem til en godtgørelse fra nedbrydningsfirmaet Kingo Karlsen A/S. Godtgørelsen til A/F Broen svarede til den ekstraudgift, som vi havde til vinduespudserens ekstraarbejde ved vinduespudsningen i juni måned.

I forbindelse med græsklipning omkring Toldbodhuse i sommeren 2020 slog en vildfaren sten et af glasværnene på altanen i stuelejligheden i nr. 6 i stykker. Total Ejendoms Service A/S, der står for græsklipning omkring Toldbodhuse, har indvilliget i at betale for udskiftning af glasset.

Ligeledes i sommeren 2020 blev affaldssuget i nr. 8 tilstoppet. Den skyldige beboer kunne spores, og det blev aftalt, at vedkommende betaler for arbejdet med at fjerne skaktstoppet. Vigtigheden af at bruge de rigtige affaldsposer skal derfor her pointeres. Under dagsordenens punkt 10 "Eventuelt" vil bestyrelsen gerne vende et spørgsmål vedrørende affaldsposer med jer.

I løbet af 2019 har bestyrelsen vedtaget en persondatabeskyttelsespolitik for A/F Broen og indgået en databehandleraftale med vores administrator LEA Ejendomspartner A/S. Begge dokumenter ligger på vores hjemmeside "www.promenadebyen-odense.dk" under fanebladet "Dokumenter vedrørende Broen". Vi mener, at vi hermed lever op til bestemmelserne i den nye Persondataforordning.

Endelig kan det her nævnes, at Ejerforeningen Promenadens bestyrelse har besluttet at indføre Q-Parks elektroniske e-park-app til brug i forbindelse med parkering på vores gæsteparkeringspladser. En løsning der vil give større fleksibilitet i brugen af pladserne. På generalforsamlingen i Ejerforeningen Promenaden redegøres der nærmere om denne beslutning.

I lighed med tidligere år modtager hvert af A/F Broens bestyrelsesmedlemmer et honorar på 3.850 kr. for deres arbejde i 2019.

Til sidst vil jeg benytte lejligheden til at sige tak til mine bestyrelseskolleger Kresten, Lars og Henrik for et godt og konstruktivt samarbejde i det forgangne år samt tak til alle jer beboere i Broen for et rigtig godt naboskab.

Idet Kresten har meddelt, at han ikke genopstiller til bestyrelsen, vil vi i bestyrelsen takke Kresten for den megen energi og tid, han gennem alle årene har lagt i arbejdet for A/F Broen og alle os beboere.

I forbindelse med årsberetningen overbragte Erik Nielsen en kurv til Kresten Mehl som tak for mange års arbejde i A/F Broens bestyrelse.
Der var ingen spørgsmål til bestyrelsen vedr. årsberetningen.

3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
   Bestyrelsesformand Erik Nielsen gennemgik årsregnskab og status for 2019.
   Der var ingen spørgsmål til årsregnskab og status.
   Årsregnskab og status blev godkendt.

4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
   Bestyrelsesformand Erik Nielsen gennemgik driftsbudget for 2020.
   Der var ingen spørgsmål til driftsbudget.
   Driftsbudgettet blev godkendt.

5. Valg af medlemmer til A/F Broens bestyrelse.
   - Erik Nielsen var ikke på valg.
   - Henrik V. Lægteskov-Carlsen var ikke på valg.
   - Lars Rex var på valg.
   - Kresten Mehl var på valg men ønskede ikke at modtage genvalg.

   Bestyrelsen foreslog Mette Lilholm Lorentzen (nr. 8, 6.tv.) som nyt bestyrelsesmedlem.
   Lars Rex og Mette Lilholm Lorentzen blev valgt uden modkandidater.

6. Valg af 2 suppleanter til A/F Broens bestyrelse.
   - Som 1. suppleant blev Steen Høier nr. 8, 7.th. valgt.
   - Som 2. suppleant blev Palle Hansen nr. 8, 3.tv. valgt.

7. Valg af revisor.
   Det blev besluttet, at fortsætte med Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

8. Valg af administrator.
   Det blev besluttet, at fortsætte med LEA Ejendomspartner A/S.

9. Behandling af indkomne forslag.
   Fra Ejerforeningen Promenadens bestyrelse var der modtaget forslag til vedtægtsændringer.
   Forslaget behandles på generalforsamlingen i Ejerforeningen Promenaden.

10. Eventuelt.
    Efter oplæg fra dirigenten spurgte Erik Nielsen på bestyrelsens vegne, om det vil være en idé, at bestyrelsen i den kommende periode udarbejder et forslag til etablering af automatiske døråbnere til hoveddørene på terræn med brug af chip. Overslag i pris er ca. kr. 60.000-70.000.
    Forsamlingen var stemt for, at bestyrelsen arbejder videre med dette forslag.

Flere deltagere gjorde opmærksom på, at der er problemer med døråbning (via dørtelefon) af hoveddøren på terræn til opgang 6.
Bestyrelsen lovede at sætte reparatør på opgaven.

Ligeledes efter oplæg fra dirigenten fortalte Erik Nielsen om det nyetablerede skraldesug på terræn. I den forbindelse spurgte han, om beboerne er interesseret i, at bestyrelsen på sigt skal anskaffe og udlevere plastposer til restaffald og madaffald.
Forsamlingen var stemt for, at bestyrelsen arbejder videre med dette forslag.

Der blev talt en del om "parkeringskort" til gæsteparkering. På sigt skal disse kort væk fra indgangspartierne ved opgang 6 og 8, og i stedet skal beboerne rekvirere kortene hos et af bestyrelsesmedlemmerne. Herved kan vi undgå, at en hel del kort kommer i "forkerte hænder".
Lars Rex foreslog, at alle beboere får Q-Parks e-park-app installeret. Han gennemgik herefter, hvordan e-park-appen virker.

Kresten Mehl fortalte, at der i Broens cykelparkering står en del cykler, som ikke bliver brugt.
Kresten foreslår, at der foretages oprydning i områder med cykelparkering.
Dette var der tilslutning til.

Dirigenten Lars Rex takkede generalforsamlingen for god ro og orden.

Referent: Anne Grothkær

Dirigent – Lars Rex

Bestyrelsesformand – Erik Nielsen