Referat af Administrationsfællesskabet Broens generalforsamling

Onsdag den 16. juni 2021

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
5. Valg af medlemmer til A/F Broens bestyrelse.
6. Valg af 2 suppleanter til A/F Broens bestyrelse.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Behandling af indkomne forslag.
10. Eventuelt.

Bestyrelsesformand Erik Nielsen bød velkommen og præsenterede bestyrelsen.

1. **Valg af dirigent og referent.**
   Henrik Lægteskov-Carlsen blev valgt som dirigent, og Anne Grothkær blev valgt som referent.
   Henrik Lægteskov-Carlsen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet.

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 den 17. september 2020 holdt 3 bestyrelsesmøder. Det sidste som videomøde.

   Den 28. februar 2021 flyttede Lars Rex fra Broen og forlod derfor også vores bestyrelse. I bestyrelsen drøftede vi, om vi skulle inddrage en af bestyrelsens to suppleanter i bestyrelsesarbejdet, men valgte at køre videre uden indtil denne generalforsamling. På denne generalforsamling bringes bestyrelsen så igen op på fire medlemmer.

På sidste års generalforsamling var der stemning for at lade bestyrelsen arbejde videre med et forslag om uddeling af affaldsposer til Broens beboere. Resultatet af bestyrelsens arbejde blev implementeret den 10. december 2020, hvor der blev uddelt grønne affaldsposer til madaffald, sorte affaldsposer til restaffald og gæstekort til P-pladserne mærket "Gæster". De grønne affaldsposer får vi gratis hos Odense Renovation A/S, og de sorte affaldsposer har bestyrelsen købt til en fordelagtig pris. Gæstekortene får vi via Ejerforeningen Promenaden fra Q-Park. Samtidig med at vi indførte uddelingsordningen, fjernede vi de små trækasser til gæstekort fra Broens indgangspartier og undgår derved, at "forkerte" brugere får adgang til gæstekortene. På vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk under fanebladet "Dokumenter vedrørende Broen" kan man læse, hvordan flere affaldsposer og gæstekort rekvireres.

På sidste års generalforsamling var der desuden stemning for at lade bestyrelsen udarbejde et oplæg inkl. prisoverslag for etablering af automatiske døråbnere til de to hoveddøre fra terræn ind til postkasser og elevatorer. Bestyrelsens oplæg inkl. prisoverslag fremlægges under punkt 9 på dagsordenen for denne generalforsamling.

Den 30. september 2020 blev de to gamle og nedslidte pumper i grundvandsbrønden under Broen udskiftet med to nye pumper med sensorstyring og nyt kontrolpanel. Udskiftningen kostede kr. 57.500. I budgettet for 2020 var der afsat kr. 60.000 til udskiftningen. I 2019 blev de fire gamle og nedslidte pumper i de to spildevandsbrønde under Broen udskiftet, så vi nu har nye pumper i alle tre brønde under Broen. I forbindelse med udskiftningen i september af grundvandspumperne fik vi alle tre brønde i kælderen under Broen renset. Bestyrelsen forventer, at udskiftningen af pumper vil medføre en besparelse i vores elforbrug. Endnu en gang må vi indskærpe, at der ikke må kastes klude (heller ikke biologisk nedbrydelige), engangsklude, vådservietter, bleer, vatpinde eller kondomer i toilet eller afløb, idet disse emner sætter sig fast i spildevandspumperne og tilstopper dem. Så sørg for at alle i husstanden, besøgende og rengøringshjælp bliver gjort bekendt med dette.

Som nogle af jer sikkert har bemærket, så blev der i efteråret 2020 fyldt nøddesten i to af de tre små bede ved trappen ned til havnepromenaden (ved Broens nordøstlige hjørne), og samtidig blev der genplantet græsser i det nederste af de tre bede.

I begyndelsen af 2020 havde vi i forbindelse med kraftig regn og blæst vandindtrængning i tre lejligheder. Vi havde håndværkere til at finde og tætne utæthederne. Desværre viste det sig igen i forbindelse med kraftig regn og blæst i marts 2021, at der stadigvæk var nogle utætheder i et par af disse lejligheder og desuden et par nye steder. Vi håber nu, at vi har fundet og fået tætnet alle utætheder. I to af lejlighederne er der dog nogle følgeskader, som vi sammen med forsikringsselskabet Alm. Brand ser nærmere på. A/F Broen betaler for reparationen af utætheder i klimaskallen, medens Alm. Brand dækker følgeskaderne inde i lejlighederne.

Vores forsikringsselskab Alm. Brand har endvidere været involveret i tre andre sager. Den ene sag var i forbindelse med en defekt opvaskemaskine, hvor vandet fra opvaskemaskinen løb ned til underboen. Lejlighedsejeren har selv sørget for udskiftning af opvaskemaskine, medens forsikringsselskabet har dækket følgeskaderne. Den anden sag var i forbindelse med en defekt vandhane i køkkenøen i en anden lejlighed, hvor vandet ligeledes trængte ned til underboen. Her har lejlighedsejeren selv sørget for reparation af vandhane, medens forsikringsselskabet har betalt for affugtning hos underboen. Den tredje sag var i forbindelse med et IHC-anlæg, der blev ødelagt af en udefra kommende strømafbrydelse den 1. februar 2021. Her har forsikringsselskabet betalt for udskiftning af IHC-systemenheden.

Endvidere har vi fået udskiftet et altanglasværn, der var blevet ødelagt i forbindelse med græsklipning omkring Toldbodhuse. Total Ejendoms Service A/S, der står for græsklipning omkring Toldbodhuse, dækkede denne skade.

For to år siden var tre af dørene på tagterrasserne efterhånden blevet så ødelagt af vind og vejr, at vi valgte at udskifte dem med nye døre. I år har vi besluttet at udskifte de resterende tre døre på tagterrasserne med nye. Vores tømrer har bestilt nye døre, og udskiftningen vil snarest ske.

Omkring julen 2020 havde vi problemer med, at døråbningsautomatikken på kælderdøren i nr. 8 ikke altid virkede. Da der var tale om periodiske fejl i elektronikken, tog det nogle uger, inden Odense Låseservice A/S fandt årsagen til fejlen og fik denne rettet.

Den 30. december 2020 gik elevatoren i nr. 6 i stå på grund af en defekt frekvensomformer. KONE blev rekvireret, og en ny frekvensomformer blev bestilt. På grund af leveringstid stod elevatoren stille i 5-6 dage hen over nytår. Udskiftning af frekvensomformer kostede os kr. 45.925. Desværre har vi efterfølgende haft fire stop på elevatoren. To af stoppene skyldtes udefra kommende strømafbrydelse og kunne klares med et "reset" af styringen. Det tredje stop var på grund af slidte bremsebelægninger, og det sidste stop var et planlagt stop til justering af bremserne. De slidte bremsebelægninger har ikke indflydelse på elevatorens sikkerhed, men vi må forudse, at bremserne skal udskiftes inden længe.

Som meddelt på tidligere generalforsamlinger ligger dokumenterne "Databeskyttelsespolitik for A/F Broen" og "Databehandleraftale mellem A/F Broen og LEA Ejendomspartner A/S" på hjemmesiden www.promenadebyen-odense.dk under fanebladet "Dokumenter vedrørende Broen". Desuden har bestyrelsens medlemmer alle underskrevet dokumentet "Interne regler vedrørende informationssikkerhed for A/F Broens bestyrelse". Dokumentet er et supplement til vores databeskyttelsespolitik.

I lighed med tidligere år modtager hvert af A/F Broens bestyrelsesmedlemmer (inkl. Lars Rex) et honorar på 3.850 kr. for deres arbejde i det forgangne år.

Til sidst vil jeg benytte lejligheden til at sige mange tak til mine to bestyrelseskolleger Mette og Henrik for et godt og konstruktivt samarbejde i dette specielle corona-år samt tak til alle jer beboere i Broen for et rigtig godt naboskab.

Der var ingen spørgsmål til årsberetningen.

3. **Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.**

   Bestyrelsesformand Erik Nielsen forelagde årsregnskabet.

   Der var ingen spørgsmål til årsregnskabet.

   Årsregnskabet blev godkendt af forsamlingen, der var ingen, der stemte imod.

4. **Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.**

   Bestyrelsesformand Erik Nielsen forelagde driftsbudgettet.

Der var ingen spørgsmål til driftsbudgettet.

Driftsbudgettet blev godkendt af forsamlingen, der var ingen, der stemte imod.

5. **Valg af medlemmer til A/F Broens bestyrelse.**

Bestyrelsen havde forud for generalforsamlingen besluttet, at der i den kommende periode skal være 4 medlemmer i bestyrelsen (jf. vedtægternes punkt 16.1).

- Mette Lilholm Lorenzen (8, 6. tv.) var ikke på valg.
- Erik Nielsen (8, 7. tv.) var på valg og blev genvalg.
- Henrik Lægteskov-Carlsen (6, 3. tv.) var på valg og blev genvalgt.
- Dorthe Birkmose (6, 7. tv.) blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.
- Der var ingen modkandidater.

6. **Valg af 2 suppleanter til A/F Broens bestyrelse.**

- Cecilie Quist (6, 5. th.) blev valgt som 1. suppleant.
- Palle Hansen (8, 3. tv.) blev valgt som 2. suppleant.
- Der var ingen modkandidater.

7. **Valg af revisor.**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

8. **Valg af administrator.**

LEA Ejendomspartner A/S blev genvalgt.

Generalforsamlingen gav samtidig bestyrelsen mandat til i den kommende periode sammen med de øvrige bestyrelser at udskifte administrator, hvis bestyrelserne føler behov for det.

9. **Behandling af indkomne forslag.**

Bestyrelsens oplæg vedrørende automatiske døråbnere til hoveddørene fra terræn (Bilag 1) blev gennemgået af Erik Nielsen. Pris kr. 77.000 for begge døre fra terræn.

Birgit Hansen (8, 3. tv.): Hvordan reagerer systemet, hvis dørene blokeres.

Erik Nielsen svarede, at dørene ikke bør blokeres, men at erfaring fra kælderdørene viser, at automatikken tilsyneladende ikke lider skade ved kortvarig blokering.

Palle Hansen (8, 3. tv.): Det bliver nemmere med automatiske døråbnere, hvis man skal passere med en barnevogn eller med en rollator.

Afstemning: 5 var for og ingen var imod.

Der var ikke andre indkomne forslag.

10. Eventuelt.

Jørn Kildegaard (8, 5. th.): Spurgte til, hvornår bestyrelsen regner med, at Broens facade skal friskes op.
Erik Nielsen svarede, at pudset bliver slidt, og derfor får bygningen et trist udtryk. Facaden skal afrenses og males. Bestyrelsen satser på, at det kan blive inden for en periode af 2-4 år. Det bliver en bekostelig affære, og Broens bestyrelse vil evt. i samarbejde med Stævnens bestyrelse indhente tilbud på arbejdet.

Palle Hasen (8, 3. tv.): Spurgte til planerne om et vandafkalkningsanlæg i bygningen. Ved man, om "vandværket" er i gang med at etablere et centralt afkalkningsanlæg?
Erik Nielsen svarede, at bestyrelsen ikke har indtryk af, at det er noget, der står lige for.
Mette Lilholm Lorenzen mener, at vi får en forpligtigelse inden for de kommende år til at se på problemet.

Kent Pedersen (6, 2. tv.): Bemærkede, at foldedørene mod altanen går i stykker. Der blev en snak om, hvad vi evt. kan gøre, hvis vi ikke kan få reservedele til reparation.
Henrik Lægteskov-Carlsen tilføjede, at beslagene skal smøres med syrefri olie for at undgå slitage.
Jesper Søndergård Andersen (8, 5.tv.): Bemærkede, at I deres lejlighed er en fjeder knækket i foldedørspartiet.
Erik Nielsen oplyste, at Firmaet Leonhard Glas har repareret flere af foldedørene i Broen, og at leverandøren af foldedørene siger, at der ingen problemer er med at få reservedele.

Birgit Mehl (8, 4. th.): Blomsterbedet mod syd ser grimt ud.
Erik Nielsen svarede, at der i tidens løb er afprøvet forskellige græsarter m.v., men det har ikke været muligt at finde noget, der kan gro i bedet, så beslutningen bliver nok, at der vil blive lagt sten i bedet.

Kent Pedersen (6, 2. tv.): Stillede spørgsmål om ladestandere til el-biler.

Erik Nielsen bad ham om at gentage sit spørgsmål på Ejerforeningens generalforsamling.

Liselotte Lægteskov-Carlsen (6, 3. tv.): Udtrykte ønske om insekthoteller ved Broen.

Birgit Hansen (8, 3. tv.): Udtrykte ønske om, at få vilde blomster på de grønne områder.

Dirigenten Henrik Lægteskov-Carlsen takkede forsamlingen for god ro og orden under generalforsamlingen.

Referent: Anne Grothkær

Dirigent – Henrik Lægteskov-Carlsen