Referat af Administrationsfællesskabet Broens generalforsamling

Torsdag den 21. april 2022

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.
Bestyrelsesmedlemmerne Henrik Lægteskov-Carlsen, Mette Lilholm Lorenzen og Dorthe Birkmose have meldt afbud til generalforsamlingen.
På generalforsamlingen deltog 15 personer, der repræsenterede 10 husstande.

1. **Valg af dirigent og referent.**
   Kresten Mehl (8, 4. th.) blev valgt som dirigent, og Anne Grothkær (8, 7. tv.) blev valgt som referent.
   Kresten Mehl konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig.

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 16. juni 2021 holdt 4 bestyrelsesmøder. I perioden efter sidste års generalforsamling og indtil nu har Henrik Lægteskov-Carlsen været A/F Broens repræsentant i Parkeringslauget Promenaden, hvor han

Penneo dokumentnøgle: X4YN1-0UZD8-I3UFT-YYZ2S-2SC2U-NWA47

er valgt som bestyrelsesformand, og jeg har tilsvarende været A/F Broens repræsentant i Ejerforeningen Promenaden og her valgt som bestyrelsesformand.

På sidste års generalforsamling blev det besluttet at etablere automatiske døråbnere til de to hoveddøre fra terræn ind til postkasser og elevatorer. Vi kan nu glæde os over, at dørene er blevet forsynet med automatiske døråbnere, og at vi derfor ikke længere skal bruge fysisk kraft på at åbne dørene. I forbindelse med etablering af døråbnere fik vi desuden de to døre malet. Som det fremgår af regnskabet for 2021, tages udgiften til etablering af automatiske døråbnere fra "Henlæggelser" under egenkapitalen. Udgiften er på kr. 77.071.

I bedet langs Broens sydlige gavl ind imod byen har vi fået lagt nøddesten, efter at vi ad flere omgange i årenes løb har forsøgt at få forskellige beplantninger til at gro. Omlægning af bedet har kostet kr. 13.125.

Desværre har vi i 2021 og her i begyndelsen af 2022 i forbindelse med kraftig regn og blæst haft vandindtrængning i ikke mindre end 5 lejligheder. For 3 af lejlighedernes vedkommende har vi fundet utæthederne og fået dem tætnet samt fået repareret følgeskaderne inde i de pågældende lejligheder. Vi betaler selv for arbejdet med at tætne facaden, medens vores forsikringsselskab Alm. Brand betaler for arbejdet med at reparere følgeskaderne bortset fra en selvrisiko på kr. 7.808, som A/F Broen betaler. For de resterende 2 lejligheders vedkommende arbejder vi fortsat på at finde årsagerne til vandindtrængningen.

I forretningen i nr. 10 havde vi i september 2021 desværre også vandskader. Her gik det ud over det nedsænkede loft i butikken samt en del møbler og tæpper i butikslokalet. Årsagen viste sig at være utætheder i afløbssystemerne fra tagafløbet og fra lejlighederne oven over forretningen. Vores forsikringsselskab Alm. Brand dækkede vores udgifter til tætning af afløbssystemer og udskiftning af ødelagt loftsbeklædning. Møbler og tæpper i butikslokalet dækkes af forretningens egen forsikring.

Ud over udgiften til omlægning af bedet ved bygningens sydlige gavl samt de uforudsete udgifter til tætning af utætheder i bygningens facader er regnskabet for 2021 desuden belastet af en udgift på kr. 45.925 til udskiftning af frekvensomformer i elevatoren i nr. 6 samt af en udgift på kr. 13.568 til udskiftning af defekt trykmåler i spildevandsbrønden ved nr. 8. Alt i alt har udgifterne til vedligeholdelse i 2021 således været væsentlig større end

Penneo dokumentnøgle: X4YN1-0UZD8-I3UFT-YYZ2S-2SC2U-NWA47

forventet. Håndværkere fra ikke mindre end 24 forskellige firmaer har udført arbejde og serviceopgaver på Broen i 2021, og mange af dem har været her ad flere omgange.

For at spare på udgiften til el er de traditionelle lysstofrør i elevatorerne udskiftet til LED-rør.

Bestyrelsen havde planlagt, at 3 døre fra tagterrasser på 8. sal skulle have været udskiftet i 2021. På grund af gentagne fejlleverancer samt stort arbejdspres på vores tømrer er dørene dog først blevet udskiftet i marts i år. Dørene blev udskiftet på grund af begyndende råd.

Begyndende råd i nogle strøer under brædderne i træbelægningen på nogle af bygningens tagterrasser og altaner har også været medvirkende til, at bestyrelsen har søgt rådgivning hos advokat for at få fastlagt, hvem der har vedligeholdelsespligten. Det ligger nu fast, at vedligeholdelsespligten for træbelægningens strøer og brædder på de private tagterrasser og i udestuer er den enkelte lejlighedsejers ansvar, medens vedligeholdelsespligten for træbelægningens strøer og brædder på bygningens altaner og den fælles tagterrasse er A/F Broens ansvar.

Et emne, der har vejet tungt i bestyrelsens arbejde i den forgangne periode, har været spørgsmålet om mulighed for etablering af ladestandere til elbiler i parkeringskælderen eller oppe på terræn. Under dagsordenens punkt 9 samt på de to følgende generalforsamlinger i henholdsvis parkeringslaug og ejerforening vil emnet blive belyst nærmere. Her skal det dog bemærkes, at A/F Broens bestyrelse er langt i processen, men at vi ikke egenhændigt kan disponere over parkeringskælderen og arealerne oppe på terræn. Vi tror dog på, at vi sammen med de andre A/F-bestyrelser og bestyrelserne i parkeringslaug og ejerforening snarest kan finde nogle konkrete løsninger.

Her og nu vil jeg minde om, at I på vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk kan læse referater af bestyrelsesmøder og under fanebladet "Broen > Dokumenter vedrørende Broen" bl.a. kan finde vores "Husorden" og "Broens Databeskyttelsespolitik" samt information om, hvordan I kan bestille sorte affaldsposer til restaffald, grønne affaldsposer til madaffald samt gæstekort til vores gæsteparkeringspladser.

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

Penneo dokumentnøgle: X4YN1-0UZD8-I3UFT-YYZ2S-2SC2U-NWA47

Til sidst vil jeg benytte lejligheden til at takke mine tre bestyrelseskolleger Mette, Henrik og Dorthe for et godt og konstruktivt samarbejde i det forgangne år. Som det fremgår af dagsordenen, har Mette og Dorthe begge meddelt, at de ikke ønsker at genopstille til bestyrelsen på valget i dag. Som en speciel tak for deres arbejde for A/F Broen fik de to overrakt vin i forbindelse med sidste bestyrelsesmøde. Desuden vil jeg takke Kresten Mehl for dit store arbejde med nøgler, nøglechip, batterier i dørlåse, navneskilte til postkasser og dørtelefoner samt belysning i elevatorer. Kresten har ligeledes som tak fået vin. Endelig men ikke mindst vil jeg takke alle jer beboere i Broen for et rigtig godt naboskab.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til årsberetningen.

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

Bestyrelsesformand Erik Nielsen forelagde årsregnskabet.
Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger 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.
Bestyrelsen foreslår en forhøjelse af beboernes månedlige indbetalinger med 20% gældende fra 1. juli 2022. Forhøjelsen er ikke medtaget i det forelagte driftsbudget. Forhøjelsen skal ses i lyset af, at der indenfor en nærmere årrække skal foretages en facaderenovering.
Der var en "snak" om, hvornår og hvordan facaderenoveringen kan sættes i gang.
Bestyrelsesformand Erik Nielsen forklarede, at bestyrelsen forestiller sig, at arbejdet kan påbegyndes i 2024. Det er en meget dyr og omstændelig arbejdsproces, og det vil muligvis pga. økonomien være en fordel at dele arbejdet på 2 regnskabsår.
Det forelagte driftsbudget samt forhøjelsen af beboernes månedlige indbetalinger med 20% gældende fra 1. juli 2022 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).

- Erik Nielsen (8, 7. tv.) var ikke på valg.

Penneo dokumentnøgle: X4YN1-0UZD8-I3UFT-YYZ2S-2SC2U-NWA47

- Henrik Lægteskov-Carlsen (6, 3. tv.) var ikke på valg.
- Mette Lilholm Lorenzen (8, 6. tv.) og Dorthe Birkmose (6, 7. tv.) var på valg men ønskede ikke genvalg.

Som nye medlemmer til bestyrelsen blev følgende valgt:

- Christian Haim Raben (6, 5. th.).
- Jørn Kildegaard Andersen (8, 5. th.).

Der var ingen modkandidater.

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

- Palle Hansen (8, 3. tv.) blev valgt som 1. suppleant.
- Kirsten Wengler (8, 2. th.) 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.

9. Behandling af indkomne forslag.

- **Forslag fra Kirsten Wengler (8, 2. th.) vedrørende mulighed for etablering af et blødgøringsanlæg.**

  Der var en "snak" om fordele og ulemper ved et blødgøringsanlæg. Konklusionen blev, at de sundhedsmæssige erfaringer med brug af vand fra blødgøringsanlæg på længere sigt p.t. ikke er belyst godt nok. Vi forfølger det ikke lige nu, men vi kan tage det op igen om nogle år, når de sundhedsmæssige erfaringerne ved brug af vand fra blødgøringsanlæg er blevet mere fyldestgørende.

- **Orientering om muligheden for ladestandere i P-kælderen.**

  Bestyrelsesformand Erik Nielsen orienterede om resultatet af de undersøgelser, som vi har lige nu. Vi har i Broen et overskud af el, der kan understøtte op til 10 ladestandere i området under Broen. Der var en "snak" om, hvorvidt P-pladser, der ligger i en anden del af kælderen, kan få etableret ladestandere med strøm fra

Penneo dokumentnøgle: X4YN1-0UZD8-I3UFT-YYZ2S-2SC2U-NWA47

Broens eltavle. Det blev også diskuteret, hvad der er af sikkerhedskrav i en P-kælder. Bestyrelsen arbejder videre med projektet sammen med Promenadebyens øvrige bestyrelser.

10. Eventuelt.

Kresten Mehl (8, 4. th.) foreslog en "cykeloprydning" i P-kælderen. Forsamlingen mente, at det evt. kan være en opgave for aktivitetsudvalget.

Dirigenten Kresten Mehl takkede forsamlingen for god ro og orden under generalforsamlingen.

Den 22. april 2022

Referent: Anne Grothkær

_____

Dirigent – Kresten Mehl

_____

Bestyrelsesformand – Erik Nielsen

Penneo dokumentnøgle: X4YN1-0UZD8-I3UFT-YYZ2S-2SC2U-NWA47

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Erik Nielsen
Bestyrelsesformand
På vegne af: A/F Broen
Serienummer: PID:9208-2002-2-577822077403
IP: 83.92.xxx.xxx
2022-04-28 14:41:02 UTC
NEM ID

Kresten Mehl
Dirigent
På vegne af: AF Broen
Serienummer: PID:9208-2002-2-165261280607
IP: 213.237.xxx.xxx
2022-04-28 16:50:28 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: X4YN1-0UZD8-I3UFT-YYZ2S-2SC2U-NWA47

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**