Referat af Administrationsfællesskabet Broens ordinære generalforsamling torsdag den 24. april 2025

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 forslag vedrørende facaderenovering.
5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
6. Valg af medlemmer til A/F Broens bestyrelse.
7. Valg af 2 suppleanter til A/F Broens bestyrelse.
8. Valg af revisor.
9. Valg af administrator.
10. Behandling af indkomne forslag.
11. Eventuelt.

Bestyrelsesmedlem Hans Henrik Andersen deltog ikke i Broens generalforsamling.
På generalforsamlingen deltog 22 personer, der repræsenterede 13 husstande.

Bestyrelsesformand Erik Nielsen bød velkommen.

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 ordinære generalforsamling den 18. april 2024 holdt fire bestyrelsesmøder samt været på en fælles rundtur i Broen. På rundturen blev Broens faciliteter og tekniske installationer besigtiget. Desuden har vi deltaget i et møde sammen med de øvrige bestyrelser i Promenadebyen, hvor det primære tema var etablering af en arbejdsgruppe, der skal arbejde med de problemer, vi har med vandindtrængning i P-kælderen og med betonelementer oppe på terræn, der sætter sig. Mere om dette på generalforsamlingen i Ejerforeningen Promenaden. Desuden har A/F Broens bestyrelse deltaget i møder vedrørende facaderenovering sammen med A/F Stævnens bestyrelse. Herudover har Kenth repræsenteret A/F Broen i P-laugets bestyrelse, og jeg har repræsenteret A/F Broen i ejerforeningens bestyrelse og i denne været valgt som bestyrelsesformand.

   Da Christian allerede i august 2024 meddelte bestyrelse, at han og hans familie havde besluttet at sælge deres lejlighed og flytte til Sjælland, besluttede bestyrelsen at inddrage 1. suppleant Hans Henrik Andersen i bestyrelsesarbejdet for på den måde at få et passende overlap mellem de to. Da Christian og hans familie først fik solgt deres lejlighed i Broen med overtagelse den 1. marts 2025, blev der således et ganske langt overlap. Bestyrelsen har derfor besluttet at udbetale bestyrelseshonorar til begge. Dvs. der udbetales 5 honorarer, hvor der kun er budgetteret med 4. Det drejer sig om kr. 3.950 pr. person.

Penneo dokumentnøgle: 59AYJ-40WFY-HNK4M-VGM98-7MLXY-VBM8A

Det emne, der har fyldt mest i bestyrelsens arbejde i det forløbne år, har været projektet vedrørende en kommende facaderenovering. Her har A/F Broens bestyrelse arbejdet tæt sammen med A/F Stævnens bestyrelse. Desuden har OBH Rådgivende Ingeniører hjulpet de to bestyrelser med indledende undersøgelser og rådgivning. Herunder har de to A/F-bestyrelser deltaget i inspektion af de to bygninger sammen med Carsten Schønemann Bennetzen fra OBH Rådgivende Ingeniører den 15. maj 2024 og i møde med Carsten den 7. oktober 2024 samt i informationsmøde for alle lejlighedsejere den 10. april 2025. Men meget mere om dette emne under dagsordenens punkt 4.

I løbet af 2024 blev alle elpærer i Broens trappegange og reposer udskiftet til LED-pærer. Bestyrelsen regner med, at udskiftningen vil medføre en besparelse på minimum kr. 15.000 pr. år som følge af et mindre elforbrug. Udgiften til de nye LED-pærer beløber sig til ca. kr. 15.000, og bestyrelsen har selv stået for udskiftningen.

På kontoen for løbende vedligeholdelse har den største enkeltudgift i 2024 været udgiften til udskiftning af elektronikdele i ventilationsanlæggene på Broens tag. I slutningen af maj måned 2024 blev alle seks ventilationsanlæg på taget skadet af et tordenvejr eller en anden uregelmæssighed i elforsyningen. Den samlede udgift til fejlfinding og udskiftning af dele beløb sig til kr. 62.365. Vores forsikringsselskab Alm. Brand godkendte skaderne som dækningsberettigede, men på grund af forsikringsselskabets regler om afskrivning som følge af teknisk forældelse af elektronikdele og på grund af vores selvrisiko fik vi kun udbetalt kr. 3.339 fra forsikringsselskabet.

Vandindtrængning i flere af Broens lejligheder har også i 2024 belastet kontoen for løbende vedligeholdelse med udgifter til tømrer, tagdækker og blikkenslager. Bestyrelsen håber dog nu, at alle utætheder er fundet og lukket, så følgeskaderne inde i lejlighederne kan blive repareret.

Begyndende råd i strøerne under altanbrædderne på 4 altaner har også medført udgifter til tømrer for arbejde med udskiftning af strøer. ***Hvis der er andre altaner, hvor strøerne er begyndt at rådne med fjedrende og/eller løse altanbrædder som følge, bedes de pågældende lejlighedsejere give bestyrelsen besked herom.***

I 2024 har vi desuden haft en mindre udgift til reparation af dørtelefonanlægget i opgang 6.

I begyndelsen af 2025 har vi desværre haft udgift til reparation af en altan på 1. sal, der to gange blev påkørt med skader som følge. Vores forsikringsselskab Alm. Brand godkendte skaderne som dækningsberettigede, med da udgiften til reparation af de to skader i alt kr. 16.799 er mindre end to gange vores selvrisiko, har vi selv skulle betale for reparationen.

Mest ærgerlige er dog de udgifter, vi selv er årsag til. Bl.a. har vi inden for det sidste halve år haft udgifter på kr. 21.500 til rensning af spildevandspumper, der er blevet tilstoppet af vådservietter. ***Så sørg for at der ikke smides vådservietter eller andre klude i toilettet,*** *idet alt vand fra lejlighederne bliver pumpet ud i det kommunale spildevandssystem ved hjælp af spildevandspumper i Broens kælder.*

Sørg ligeledes for at der ikke smides flasker eller andre større genstande i vores affaldsindkast på reposerne ved lejlighederne, *idet sådanne genstande kan blokere affaldssystemet med udgift for os beboere i Broen. Dette har vinflasker desværre været årsag til 2 gange i 2024. Sørg desuden for at benytte de rigtige affaldsposer til restaffald og madaffald, idet tilfældige indkøbsposer kan sætte sig fast i affaldssystemet. De rigtige affaldsposer kan rekvireres gratis via mail til: broen@promenadebyen-odense.dk.*

Penneo dokumentnøgle: 59AYJ-40WFY-HNK4M-VGM98-7MLXY-VBM8A

I maj 2024 fjernede bestyrelsen de to sorte postkasser, der stod i Broens indgangspartier, idet bestyrelsen mente, at de var blevet overflødige efter indførelse af Bekey-ordningen og i øvrigt ikke pyntede.

I 2024 indgik vi sammen med de andre A/F-bestyrelser i Promenadebyen som noget nyt en aftale med Nr. Lyndelse Tagdækning A/S om tageftersyn hvert andet år. Det første eftersyn blev udført i forgårs den 22. april 2025. Som en del af aftalen bliver afløbsbrøndene på taget og på fællesterrassen renset i forbindelse med eftersynet.

Til information er vores el-aftale hos Energi Fyn A/S ændret fra "KvartalsEl" til "Erhverv SpotEl" med virkning fra den 1. februar 2025.

Som på sidste års generalforsamling vil vi igen i år minde om, at I på vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk bl.a. kan finde referater af bestyrelsesmøder samt vores "Vedtægter" og "Husorden". Desuden kan I finde information om appen "e-park by Q-Park" og om, hvordan I kan bestille sorte og grønne affaldsposer samt gæstekort til P-pladserne mærket "Gæster", og meget andet.

Som et supplement til vores hjemmeside har Henrik Dibbern i 2024 oprettet en Facebook-gruppe med navnet: "Promenadebyen Broens beboere".

Til sidst vil jeg benytte lejligheden til at takke mine fire bestyrelseskolleger Jørn, Kenth, Hans Henrik og Christian for et godt og konstruktivt samarbejde i det forgangne år. Desuden vil bestyrelsen takke Kresten Mehl for hans arbejde med nøgler, nøglechips, batterier i dørlåse, navneskilte til postkasser og dørtelefoner samt belysning i elevatorer. Endelig men ikke mindst vil vi takke alle jer beboere i Broen for et godt naboskab.

Spørgsmål til beretningen:
Palle Hansen (8, 3. tv.) stillede spørgsmål vedrørende elpriser. Erik Nielsen forklarede, at vi i samråd med Energi Fyn har skiftet fra "KvartalsEl" til "Erhverv SpotEl", der forventes at være billigst.

3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
Bestyrelsesformand Erik Nielsen forelagde årsregnskabet.
Spørgsmål til årsregnskabet:
Palle Hansen (8, 3. tv.): Hvor meget af egenkapitalen skal bruges til facaderenovering? Dirigenten flyttede spørgsmålet til dagsordenens punkt 4.
Årsregnskabet blev godkendt af forsamlingen. Der var ingen, der stemte imod.

4. Bestyrelsens forslag vedrørende facaderenovering.
Bestyrelsesformand Erik Nielsen fortalte om arbejdet og projektet, som A/F Broens og A/F Stævnens bestyrelser har udarbejdet sammen med OBH Rådgivende Ingeniører. Desuden henviste Erik Nielsen til de tre bilag, der var udsendt sammen med indkaldelsen.
Bestyrelsen beder om mandat til at lade OBH arbejde videre med projektet, så der på en ekstraordinær generalforsamling ultimo 2025 kan tages endelig stilling til projektet på et mere sikkert grundlag.
Spørgsmål til redegørelsen:
Henrik V. Lægteskov-Carlsen (6, 3. tv.) spurgte, om man ikke kunne spare udgiften til at tage "træskodderne" ned og efterfølgende sætte dem op igen. Erik Nielsen svarede, at man muligvis kan spare oliebehandlingen, men at nedtagning og genmontering er nødvendig for at rense, male og imprægnere murværket bag "træskodderne".

Penneo dokumentnøgle: 59AYJ-40WFY-HNK4M-VGM98-7MLXY-VBM8A

Palle Hansen (8, 3. tv.): Hvor meget af egenkapitalen skal bruges til facaderenovering? (Spørgsmål flyttet fra dagsordenens punkt 3). Erik Nielsen kunne oplyse, at egenkapitalen pr. 31. december 2024 er ca. 1,3 mio. kr., og det budgetterede overskud i 2025 er ca. 0,3 mio. kr. Dvs. ved starten af 2026 er egenkapitalen ca. 1,6 mio. kr. Heraf kan der tages ca. 1,0 mio. kr., så der er en passende beholdning tilbage i kassen til den almindelige drift.
Forsamlingen gav bestyrelsen det ønskede mandat. Der var ingen, der stemte imod.

5. **Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.**
   Bestyrelsesformand Erik Nielsen forelagde driftsbudgettet.
   Der var ingen spørgsmål.
   Det forelagte driftsbudget blev godkendt af forsamlingen. Der var ingen, der stemte imod.

6. **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 på valg, modtog ikke genvalg.
   - Kenth Pedersen (6, 2. tv.) var på valg, var villig til genvalg.
   - Jørn Kildegaard (8, 5. th.), var ikke på valg.
   - Hans Henrik Andersen (6, 7. th.), var ikke på valg.

   Kenth Pedersen (6, 2. tv.) blev genvalgt.
   Henrik Dibbern (8, 6. th.) blev valgt som nyt medlem i bestyrelsen.
   Der var ingen modkandidater.

7. **Valg af 2 suppleanter til A/F Broens bestyrelse.**
   - Palle Hansen (8. 3. tv.) blev valgt som 1. suppleant.
   - Helle Bøge Bondo (6, 5. th.) blev valgt som 2. suppleant.

   Der var ingen modkandidater.

8. **Valg af revisor.**
   Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

9. **Valg af administrator.**
   LEA Ejendomspartner A/S blev genvalgt.

10. **Behandling af indkomne forslag.**
    Der var ikke modtaget forslag til behandling (bortset fra dagsordenens punkt 4).

11. **Eventuelt.**
    Der var ingen punkter til eventuelt.

Bestyrelsesmedlem Kenth Pedersen sagde tak til den afgående bestyrelsesformand Erik Nielsen for et godt bestyrelsesarbejde gennem 10 år. Erik Nielsen fik overbragt en ”kurv” fra bestyrelsen.

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

Den 25. april 2025
Referent: Anne Grothkær

_____ _____

Dirigent – Kresten Mehl Bestyrelsesformand – Erik Nielsen

Penneo dokumentnøgle: 59AYJ-40WFY-HNK4M-VGM98-7MLXY-VBM8A

PENNEO

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

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

Kresten Mehl
Dirigent
Serienummer: 48200644-4326-4fae-96a5-2e0d69997c85
IP: 77.214.xxx.xxx
2025-05-01 11:06:10 UTC

Mit ID

Erik Nielsen
Bestyrelsesformand
Serienummer: b095a832-7e45-4681-a0db-822abb8c01c1
IP: 80.63.xxx.xxx
2025-05-01 14:14:48 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 59AYJ-40WFY-HNK4M-VGM98-7MLXY-VBM8A

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.