Generalforsamling A/F Broen den 22. april 2015

I alt var 17 lejligheder repræsenteret heraf 3 ved fuldmagt. Dette betyder at 2.711/4.538 per fordelingstal var repræsenteret.

Endvidere deltog som repræsentant for LEA Ejendomspartner Kim F. Johannson (herefter KFJ).

Dagsorden:
1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse
5. Forslag:
    1) Inddækning af p området i stuetagen. For at undgå tyverier og for at have den for Broens beboere. Det sidste ved at skulle bruge nøglebrik.
    Forslaget er under færdiggørelse som tilbud. Fremsendes separat.

    2) Modtaget forslag fra Erik Nielsen.

6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Valg af administrator
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent:

KFJ blev valgt til dirigent og konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og dagsordenen var ifølge vedtægterne.

2. Bestyrelsens beretning:

Broens bestyrelses beretning

a. Igen i år har 5 års gennemgang og stormskade fyldt meget. Dels i form af opfølgning i forhold til entreprenører og håndværkere og dels juridiske spørgsmål (hvem skal betale?).
b. Der har været 3 vandskader. 2 tilfælde kunne spores tilbage til mangelfuld udbedring ved 5års gennemgang. I det ene tilfælde betalte forsikringen, i det andet måtte A/F betale.
c. Et lynnedslag brændte frekvensomformeren af til elevatoren i nr. 6. Dette accepterede forsikringen at betale.
d. Pga. af varsling af stor præmieforhøjelse af forsikringen i Stævnen har vi valgt i Broen at få LEA til at indhente alternative forsikringstilbud, så vi er forberedt, hvis vi også varsles en høj præmiestigning.
e. Igen i år problemer med skraldesug, men efter der er monteret inderrør i suget i nr. 6, har det tilsyneladende hjulpet.

f. Bestyrelsen har besluttet at få lavet en stikprøvekontrol af varmebeholdernes anoder. Fælleskassen betaler stikprøvekontrollen. Skal anoder efterfølgende skiftes er det for egen regning.
g. Så er det også året, hvor papordningen er blevet nedlagt. Der er stadig mulighed for at komme af med små-pap efter nærmere regler.
h. Der er blevet opsat pullerter for at forhindre kørsel på gangarealerne med risiko for beskadigelse af membranen over kælderen.
i. Der er blevet opsat stikkontakter i forkælderene nr. 6 og 8, så der kan støvsuges der fremover.
j. Parkeringskælderen var tæt på at blive belagt med dækningsafgift, men heldigvis fik parkeringslauget reddet trådene ud. Nu mangler vi bare, at få tilskødet vores parkeringspladser. De er pt. tilskødet Raundahl og Moesby samt IBI v/Finn Brikjær, som et led i byggeriet af tårn 4 og 5. Som jeg forstår det er det kun midlertidigt.
k. Der er som sagt sat gang i tårn 4 og 5. Et konsortium bestående af Raundahl og Moesby (40% ejerandel) samt Finn Birkjær (60% ejerandel) vil i tårn 4 bygge relativt små lejligheder. Tårn 5 forventes at være med større lejligheder, da kommunen har behov for lejligheder i størrelsen +120 kvm.
   Byggeriet startede med nogen gnidninger mellem ejerforening og konsortiet, da de uden aftale med os koblede sig på vores strøm og vand. Det gav bølger men blev løst. Efterfølgende inviterede konsortiet EF til informationsmøde og forholdet er væsentligt forbedret.
l. Ejerforeningen har bedt Børge, Kresten og Erik om at være ressourcepersoner i forbindelse med en arbejdsgruppe, der koordinerer/holder kontakt med kommunen om udvikling af Promenaden.
   Kommunen vil vente på det rigtige projekt for tårn 6, 7 og 8, så der kan godt gå år før de bygges.

   Derfor vil vores økonomi stadig ikke være stor nok til at ansætte en vicevært. Vi efterlyser derfor frivillige, som vil give en hånd med ved forskellige opgaver.

   - STOR TAK til alle jer, som har gjort en indsats. F.eks. med oprydning og med pasning af trædebregner.

   Specielt vil jeg sige tak til Kresten og Erik, som har trukket det store læs i det forløbne år.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab

KFJ fremlagde regnskabet for 2014.

Dette blev efterfølgende godkendt.

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse

KFJ fremlagde budgettet for 2015.

Der blev spurgt ind til, hvorfor man forventer en udgift på kr. 15.000,- vedrørende 5 års gennemgangen når denne burde være afsluttet. Kresten Mehl svarede at de kr. 15.000,- er et budgetteret beløb til advokatbistand i et forsøg på at få administrationsfællesskabet friholdt for udgifterne vedrørende 5 års garantiarbejderne. De skulle afholdes af Odense Havneudvikling a/s, men dette selskab var under konkurs i Sjælsø A/S. Sagen føres af Focus Advokater, Jesper Hauschildt.

Omkring elforbruget bemærkede man at udgiften var blevet forøget til denne post. Til dette svarede bestyrelsen, at man havde installeret LED belysning og man ikke kunne mindske belysningen yderligere på fællesområderne pga. brandmyndighedernes krav. Man har undersøgt muligheden for yderligere tiltag, men har måttet sande, at udgiften ikke står mål med den forventede besparelse.

Omkring udgiften til ejerforeningen drøftede man kort, at man grundet den senere sammenlægning ikke ønskede at der var bundet for mange penge i Ejerforeningen. Dette blev videregivet til Broens repræsentant i ejerforeningen.

Budgettet blev vedtaget med forbehold for den tilpasning som nedsættelsen af medlemsbidraget til Parkeringslauget resulterede i.

Nyt budget er vedlagt.

5. Forslag:

1) Inddækning af cykel p-området i stueetagen.
Forslaget blev motiveret ved Kresten Mehl. På baggrund af den efterfølgende debat fremsatte man et ændringsforslag så forslaget blev omformuleret til:

> ”Bestyrelsen bemyndiges til, på baggrund af det forelagte tilbud fra Hauge Smedie, i to etaper først at foretage inddækning af p-området i stueetagen og efterfølgende, på baggrund af en vurdering af behovet, at opstille cykelstativer”
>
> Forslaget blev efterfølgende enstemmigt vedtaget.

2) Modtaget forslag fra Erik Nielsen.
Forslaget blev motiveret af Erik Nielsen og efterfulgt af debat. Der blev stillet spørgsmål til hvad en eventuel lejer ville bruge depotrummer til samt de støjgener brugen kunne medføre for ejendommens beboere. Endvidere kom man ind på hvor fællesskabet skal gøre af de ting som for nuværende befinder sig i rummet samt det praktiske i, at en vandhane som befinder sig i rummet vil skulle flyttes.

Den efterfølgende afstemning blev at 537/2.711 stemte for, 247/2.711 stemte blank og 1.927/2.711 stemte imod.

Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

6. Valg til bestyrelsen

Kresten Mehl fik genvalg for en 2 årig periode. Ny i bestyrelsen blev Erik Nielsen for en 2 årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:
Jens Bo Kristiansen er formand
Erik Nielsen er næstformand og repræsenterer Broen i E/F
Kresten Mehl er sekretær
Som 1. suppleant blev Jesper Iversen valgt.
Som 2. suppleant blev Jan Sander valgt

7. Valg af revisor
Deloitte blev genvalgt som revisor

8. Valg af administrator
A/F kan ikke vælge administrator, det er Ejerforeningen Promenaden, som vælger administrator.

9. Eventuelt

- Beslag vinduer – Der blev spurgt ind til beslag/ stormsikring til vinduer fra Velfac hvor Kresten Mehl kunne fortælle at disse skulle være på vej. Bestyrelsen rykker for disse.
- Rensning af facade – der blev spurgt ind til om man fra bestyrelsens side har planlagt at afvaske facaden, da et medlem mente, at denne trængte til dette. Det har man p.t. ingen planer om.
- Hjemmeside – et medlem mente, at den nuværende hjemmeside er uoverskuelig og tingene er svære at finde og foreslog om det var en ide at AF Broen fik deres egen hjemmeside.

Generalforsamlingen sluttede herefter.

Referat: Kim F. Johannson, LEA Ejendomspartner AS