

REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING

A/F BROEN

Onsdag den 24. april 2019

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:

- Forslag til etablering af afkalkningsanlæg. Bilag A.
- Godkendelse af driftsbudget.

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

Det er besluttet at udvide bestyrelsen fra 3 til 4 medlemmer (jf. vedtægternes punkt 16.1.).

- Erik Nielsen, er på valg, modtager genvalg.
- Kresten Mehl, er på valg, modtager genvalg.
- Lars Rex, er ikke på valg.
- Nyt medlem. Bestyrelsen foreslår Henrik V. Lægteskov-Carlsen.

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

- 1. suppleant.
- 2. suppleant.

7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Behandling af indkomne forslag.

Der er modtaget forslag fra:

- Ejerforeningen Promenaden. Bilag 1.

Forslaget behandles på Ejerforeningen Promenadens generalforsamling.

Forslag fra medlemmerne skal – for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling – være indgivet til bestyrelsen senest den 1. marts 2019.

10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Erik Nielsen bød velkommen.

Til dirigent blev valgt: Lars Rex.

Referent: Kirsten Wengler.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Ved Erik Nielsen:

På sidste års generalforsamling i A/F Broen blev Jens Bo Kristiansen genvalgt til bestyrelsen for en 2-årig periode, men allerede en uge efter generalforsamlingen meddelte Jens Bo, at hans hustru Jane og hunden Rosa havde besluttet, at familien skulle flytte til Ker-teminde. Vi besluttede derfor at lade bestyrelsens 1. suppleant Lars Rex deltage i bestyrelsens møder fra maj 2018, selv om Jens Bo først forlod bestyrelsen den 1. september 2018. Lars har således haft en indkøringsperiode sammen med Jens Bo på små fire måneder.

A/F Broens bestyrelse har siden sidste års generalforsamling holdt 6 bestyrelsesmøder. Herudover har vi deltaget i 2 fællesmøder sammen med bestyrelserne for de andre A/F'er, ejerforeningen og parkeringslauget. Et i november 2018 og et i marts 2019.

På sidste års generalforsamling besluttede vi på forsøgsbasis at fjerne de fleste af cykelstativerne i vores cykelrum for på den måde at opnå en større fleksibilitet i rummet. Cykelstativerne blev fjernet i december 2018, og bestyrelsen har ikke fået negative tilbagemeldinger i den anledning.

På sidste års generalforsamling besluttede vi desuden, at forrummene i kælderen skulle renoveres. Arbejdet er blevet udført i starten af dette år, og udgiften kommer derfor først med i 2019-regnskabet. Vi kan nu glæde os over, at rummene er blevet mere indbydende, samt at det i sidste års budget afsatte beløb på kr. 200.000 kom til at passe.

Desuden blev det på sidste års generalforsamling besluttet, at bestyrelsen skulle undersøge muligheden for at installere et fælles afkalkningsanlæg til Broens lejligheder. Nærmere om dette under dagsordenens punkt 4.

I årets løb har vi haft problemer med indsvivende vand i forbindelse med stærk regn og blæst i to lejligheder i nr. 6 og en lejlighed i nr. 8. Problemerne i forbindelse med lejlighederne i nr. 6 håber vi er løst, medens der stadig arbejdes på at finde årsagen til vandindtrængningen i lejligheden i nr. 8.

Desuden var en utæt rørinstallation i teknikrummet i lejligheden over forretningslokalet årsag til en større vandskade i forretningen. Skaden er udbedret og udgiften betalt af vores forsikrings selskab.

En henvendelse fra en beboer i nr. 8 vedrørende en for ringe sugeevne i emhætten i den pågældende lejlighed har ført til, at ventilationsanlægget på taget over den pågældende lejlighed er blevet justeret.

I det sidste år har vi haft to tilfælde af tilstoppede affaldsskakte. I det ene tilfælde kunne bestyrelsen selv klare opgaven og kunne tilmed lade vores administrator inkassere kr. 1.500 hos synderen. I det andet tilfælde havde vi brug for hjælp fra Dansk Skraldesug. I dette tilfælde var årsagen store stykker flamingo. Det er vigtigt at pointere, at affald altid skal være i de dertil beregnede affaldsposer, når det smides i affaldsskakten.

Ligeledes er det vigtigt at pointere, at der ikke må skylles rengøringsklude og lignende ud gennem toilettet. Alt afløbsvand fra køkkenvask, håndvask, bruseniche og toilet ender i en spildevandsbrønd i kælderen, hvorfra det med indhold pumpes videre ud i kommunens spildevandsledninger. I en periode omkring årsskiftet 2018/2019 havde vi af flere omgange problemer med, at rengøringsklude var skyllet ud gennem et toilet og havde sat sig fast i en af pumperne, der efterfølgende skulle tages op og renses med ganske store omkostninger til følge.

I denne forbindelse kan det nævnes, at Broens spildevandspumper, der alle var meget slidte efter 10 års drift, er blevet udskiftet med nye pumper. Omkostningen til denne udskiftning, der har fundet sted i år, er indeholdt i budgettet for 2019.

Brugen af firmaet Techem Danmark til fjernaflæsning af vores vand- og fjernvarmemålere samt udarbejdelse af årlige forbrugsregnskaber har nu strakt sig over 2 år. Efter nogle mindre indkøringsproblemer i 2017 kan vi konstatere, at alt tilsyneladende har fungeret helt efter hensigten i 2018.

Bestyrelsen har det sidste år arbejdet med den nye Persondataforordning og på det sidste bestyrelsesmøde godkendt en databehandleraftale mellem A/F Broen og vores administrator LEA Ejendomspartner. Aftalen ligger på vores hjemmeside.

Bestyrelsen har i forbindelse med overvejelser vedrørende bestyrelsens arbejdsform besluttet at udvide antallet af bestyrelsesmedlemmer fra 3 til 4, som det også fremgår af dagsordenens punkt 5.

I oktober 2018 kunne vi glæde os over, at ejerforeningen fik synliggjort de maritime navne på vort og de fire andre huse i Promenadebyen.

Til sidst vil jeg benytte lejligheden til at sige tak for et godt og konstruktivt samarbejde til mine bestyrelseskollegaer Kresten og Lars samt tak til alle jer beboere i Broen for et godt naboskab.

Der var ingen bemærkninger til beretningen.

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

Erik fremlagde årsregnskabet.

Regnskabet blev godkendt uden bemærkninger.

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

Erik fremlagde driftsbudgettet.

- Forslag til etablering af afkalkningsanlæg, Bilag A.

Der var udarbejdet forslag til etablering af afkalkningsanlæg, således at hårdhedsgraden i vandet kunne reduceres fra 19 til 6.

Det er en forholdsvis ny teknologi, så bestyrelsen foreslog at vi afventede etablering af et sådant anlæg i Mesanen (er ved at blive etableret nu) – og at der kom mere knowhow. Så bestyrelsen foreslog at vi afventede et par år.

Jørn Kildegaard fra nr. 8 var enig i at vi skulle vente.

Liselotte fra nr. 6 spurgte til støjgener (det forventer man ikke).

Lisbeth fra nr. 6 spurgte til erfaring med smagen af drikkevandet – der er forskellige meldinger – smagen kan blive lidt flad, så man skal vist vænne sig til det.

Carsten fra nr. 6 arbejder ved VandCenter Syd og mente at det måske blev indført centralt fra indenfor en tidshorisont på 10 år.

Konklusionen blev: at vi afventer mere knowhow og hvordan det går med installationen i Mesanen.

Driftsbudgettet blev herefter godkendt.

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

Det er besluttet at udvide bestyrelsen fra 3 til 4 medlemmer (jf. vedtægternes punkt 16.1.).

- Erik Nielsen, blev genvalgt.
- Kresten Mehl, blev genvalgt.
- Lars Rex, er ikke på valg.
- Nyt medlem. Henrik V. Lægteskov-Carlsen fra nr. 6. blev valgt.

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

- 1. suppleant: Jesper Søndergård Andersen fra nr. 8 blev valgt.
- 2. suppleant: Carsten Hammer Jørgensen fra nr. 6 blev valgt.

7. Valg af revisor.

Vi fortsætter med Deloitte.

8. Valg af administrator.

Vi fortsætter med LEA.

9. Behandling af indkomne forslag.

Der er modtaget forslag fra:

- Ejerforeningen Promenaden. Bilag 1.
Forslaget behandles på Ejerforeningen Promenadens generalforsamling.

10. Eventuelt.

Henrik og Lisbeth fra nr. 6 fortalte om en tvist med Q-park om at anvende flere sedler på én gang. Erik præciserede at det må vi ikke. Det er max 6 timer, der må parkeres.

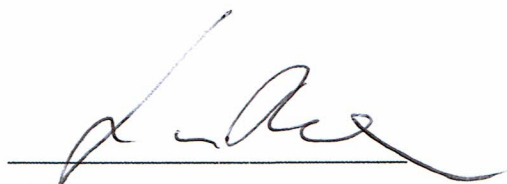
Jørn fra nr. 8: spurgte til facaderenovering: Erik fortalte at den hvide farve på de små sten slides af og på et tidspunkt skal de renses og overfladebehandles.

Palle fra nr. 8: Vedr. afskalning til højre for indgangen i nr. 6: Murer er bestilt.

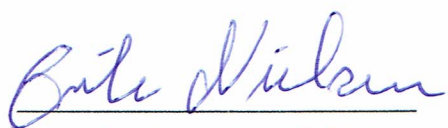
Palle fra nr. 8: omkring hunde i det nye byggeri på Toldbodhusevej og hundenes efterladenskaber på vores areal. Erik fortalte at bestyrelsen er opmærksom på problemet.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Referent: Kirsten Wengler

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars Rex', written over a horizontal line.

Dirigent – Lars Rex

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Erik Nielsen', written over a horizontal line.

Bestyrelsesformand – Erik Nielsen