

# Referat af Administrationsfællesskabet Broens generalforsamling

Torsdag den 20. april 2023

## 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.

Bestyrelsesmedlem Jørn Kildegaard havde meldt afbud til generalforsamlingen.

På generalforsamlingen deltog 16 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 21. april 2022 holdt fire bestyrelsesmøder og desuden deltaget i to fællesmøder sammen med de øvrige bestyrelser i Promenadebyen – et i november sidste år og et i februar i år. I denne sammenhæng skal det også nævnes, at Henrik Lægteskov-Carlson har været A/F Broens repræsentant i Parkeringslauget Promenadens bestyrelse og været dennes bestyrelsesformand, og at jeg*

*tilsvarende har været A/F Broens repræsentant i Ejerforeningen Promenadens bestyrelse og været dennes bestyrelsesformand.*

*Som nævnt på sidste års generalforsamling blev tre døre på tagterrasser på 8. sal i marts måned 2022 udskiftet med nye døre som følge af begyndende råd. Udgiften til udskiftningen belaster vedligeholdelsesposten i årets regnskab med kr. 55.781.*

*Begyndende råd har ligeledes været årsag til, at vi har måttet udskifte strøer under træbelægningen på nogle af bygningens altaner. I 2022 blev der udskiftet strøer på to lejligheders altaner, og i 2023 er der blevet udskiftet strøer på yderligere tre lejligheders altaner, og så er der stadigvæk en lejlighed på ventelisten. Hvis der er andre altaner, hvor strøerne er begyndt at rådne med fjedrende og/eller løse altanbrædder som følge, bedes I give bestyrelsen besked herom.*

*I lighed med tidligere år har vi desværre også i 2022 i forbindelse med kraftig regn og blæst haft vandindtrængning i lejligheder. Det drejer sig om to lejligheder den ene i nr. 6, hvor vi håber på, at utætheden er fundet og tætnet. Den anden lejlighed er i nr. 8, og her arbejdes der på at finde utæthederne. For disse sager betaler vi selv for arbejdet med at finde og få tætnet utæthederne i facaden, medens vores forsikringsselskab Alm. Brand betaler for arbejdet med at reparere følgeskaderne inde i lejlighederne.*

*Den 20. juli 2022 så en ung mand "sig gal på tilværelsen". Det gik ud over personer og ting i og omkring Promenadebyen – blandt andet glaspartier i lejligheden i nr. 6, stuen. Den unge mand har ingen relation til lejligheden eller dens beboere. Manden blev hurtigt anholdt af Fyns Politi, og vores forsikringsselskab Alm. Brand dækkede skaderne på glaspartierne i nr. 6, stuen.*

*I løbet af sommeren 2022 skiftede vi vinduespudserfirma. Skiftet gav anledning til nogle indkøringsproblemer for den nye vinduespudser, så vi i 2022 kun fik pudset vinduer 3 gange, hvor vi fremover i lighed med tidligere år vil få pudset vinduer 4 gange om året. I forbindelse med vinduespudsningen i marts måned i år kolliderede vinduespudserens lift med en af vores altaner med en ødelagt hvid frontplade på altanen til følge. Skaden er blevet meldt til vinduespudserens forsikringsselskab.*

I sensommeren 2022 blev der ryddet op i Broens cykelparkeringsområder, og efterladte cykler blev afhentet af Fyns Politis Hittegodskontor. Det gav mere plads til vores cykler, og bestyrelsen har med lidt godt fra H.J. Hansen sagt mange tak til tovholderne Kirsten og Birgit samt deres hjælpere Kurt og Kresten for deres store arbejde.

På bestyrelsesmødet i februar 2023 besluttede bestyrelsen at udskifte de eksisterende fastnetbaserede elevatortelefoner med nye elevatortelefoner baseret på SIM-kort. Telefonerne blev udskiftet her i april måned. Udskiftningen koster kr. 30.000 men vil være tjent hjem igen i løbet af 3-4 år i form af sparet telefonabonnement.

På samme bestyrelsesmøde besluttede bestyrelsen desuden at sige ja tak til et samlet tilbud fra Stennevad A/S på årligt eftersyn af faldsikringsliner på Promenadebyens 5 hustage. For Broens vedkommende er den årlige udgift til eftersynet kr. 2.400.

Under dagsordenens punkt 4 vedrørende dette års driftsbudget lægger bestyrelsen op til en forøgelse af vores månedlige indbetalinger med 20% pr. 1. juli 2023 – svarende til en forøgelse på kr. 517 pr. måned for en gennemsnitslejlighed (på 146 m<sup>2</sup>). Vi ved godt, at de månedlige indbetalinger også blev forøget pr. 1. juli 2022, men set i lyset af en forventet stor udgift til en kommende facadebehandling og som følge af det sidste års store prisstigninger ser vi det som et helt nødvendigt tiltag.

Ladestanderproblematikken blev behandlet på sidste års generalforsamling i P-lauget, og det blev besluttet, at P-laugets bestyrelse skulle udarbejde forslag til en samlet løsning for hele Promenadebyen. En arbejdsgruppe refererende til P-laugets bestyrelse har udarbejdet et grundigt oplæg, og emnet er på dagsordenen for P-laugets generalforsamling i dag. Det forslag, som A/F Broens bestyrelse havde, hvor overskudsstrømmen fra Broen kunne bruges til 8-10 ladestandere i P-kælderen omkring Broen, har derfor været sat "på standby" i det sidste års tid.

Her og nu vil jeg minde om, at I på vores hjemmeside [www.promenadebyen-odense.dk](http://www.promenadebyen-odense.dk) kan læse referater af bestyrelsesmøder og under menuen "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, og hvordan I kan oprette en brugerkonto til app'en "e-park by Q-Park".

*Desuden vil jeg her meddele, at hvert bestyrelsesmedlem af A/F Broens bestyrelse modtager et honorar på kr. 3.950 for deres arbejde i det forgangne år.*

*Til sidst vil jeg benytte lejligheden til at takke mine tre bestyrelseskolleger Jørn, Christian og Henrik for et godt og konstruktivt samarbejde i det forgangne år. Som det fremgår af dagsordenen, har Henrik meddelt, at han ikke ønsker at genopstille til bestyrelsen på valget i dag. Som en speciel tak for dit arbejde i A/F Broens bestyrelse får du her lidt vin. Desuden vil jeg takke Kresten for hans store arbejde med nøgler, nøglechip, batterier i dørlåse, navneskilte til postkasser og dørtelefoner samt belysning i elevatorer. Kresten har ligeledes som tak allerede fået lidt vin. Endelig men ikke mindst vil jeg takke alle jer beboere i Broen for et rigtig godt naboskab.*

Kresten Mehl gjorde opmærksom på, at strøerne under altanbrædderne på altanen mod nord på 6. sal også bør udskiftes på grund af begyndende råd. Erik Nielsen tog dette til efterretning.

Der var ikke yderligere 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.

Steen Høier: Hvad er planen med hensyn til en facaderenovering? Skal vi ud og optage et lån? Erik Nielsen meddelte, at bestyrelsen gennem de seneste år har indhentet tilbud fra forskellige firmaer, men at der endnu ikke er truffet nogen endelig beslutning om omfang og tidspunkt.

Kresten Mehl: Det er et omkostningstungt byggeri, vi bor i. Der er nu udviklet nye metoder til renovering – metoder der giver længere holdbarhed.

Liselotte Lægteskov-Carlsen: Hvornår blev facaden sidst rensset? Et direkte svar blev ikke meddelt på generalforsamlingen – men det var i 2016 (efterfølgende oplyst af Erik Nielsen).

Det forelagte driftsbudget samt forhøjelsen af ejernes månedlige indbetalinger med 20% gældende fra 1. juli 2023 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.) blev genvalgt.
- Christian Raben (6, 5. th.) var ikke på valg.
- Jørn Kildegaard (8, 5. th.) var ikke på valg.

Som nyt medlem til bestyrelsen blev følgende valgt:

- Kenth Pedersen (6, 2. tv.).

Der var ingen modkandidater.

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

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

Der var ikke modtaget forslag til behandling.

#### **10. Eventuelt.**

Joran Lilholm (8, 6. tv.) har i sin lejlighed problemer med foldedørene mellem udestuen og altanen. Han har kontaktet Leonhard Glas i Fredericia. Hvis andre i Broen også har problemer med foldedøre, vil det være billigere for os, hvis reparatøren kan "besøge" flere lejligheder samme dag.

Det viste sig, at der var flere ejere, som gerne ville have "besøg" af en reparatør.

Konklusion: Joran vil gerne koordinere med Leonhard Glas – så kontakt Joran **senest onsdag den 31. maj 2023** på tlf.: **21 81 21 44** eller mail: [joranlilholm@hotmail.com](mailto:joranlilholm@hotmail.com) for at komme med på ”besøglisten”. Du skal oplyse dit eget telefonnummer, når du kontakter Joran.

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

Den 25. april 2023

Referent: Anne Grothkær

---

Dirigent – Kresten Mehl

---

Bestyrelsesformand – Erik Nielsen

# 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."

## Kresten Mehl

### Dirigent

På vegne af: A/F Broen

Serienummer: 48200644-4326-4fae-96a5-2e0d69997c85

IP: 94.145.xxx.xxx

2023-04-27 12:52:53 UTC



## Erik Nielsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/F Broen

Serienummer: b095a832-7e45-4681-a0db-822abb8c01c1

IP: 83.92.xxx.xxx

2023-04-27 15:57:39 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>