

Referat af Administrationsfællesskabet Broens ordinære generalforsamling

torsdag den 18. april 2024

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 17 personer, der repræsenterede 11 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 ordinære generalforsamling den 20. april 2023 holdt fire bestyrelsesmøder samt et møde sammen med A/F Stævnens bestyrelse med facadebehandling som emne. Desuden har vi deltaget i to fællesmøder sammen med de øvrige bestyrelser i Promenadebyen, hvor det primære tema var overtagelse af P-kælder og arealer oppe på terræn. Herudover har Kenth repræsenteret A/F Broen i parkeringslaugets

bestyrelse, og jeg har repræsenteret A/F Broen i ejerforeningens bestyrelse og i denne været valgt som bestyrelsesformand.

I de sidste 2-3 år er der konstateret begyndende råd i strøerne under træbelægningen på nogle af Broens altaner. Der er indtil nu blevet udskiftet strøer på 5 altaner, og yderligere 5 altaner er på venteliste. Den tømrer, som vi havde til at udskifte strøer på altaner, blev syg i begyndelsen af 2023, og det skulle vise sig, at det blev et langvarigt sygdomsforløb, så vi har derfor nu fundet en anden tømrer, der vil påtage sig opgaven. Hvis der er andre altaner, hvor strøerne er begyndt at rådne med fjedrende og/eller løse brædder som følge, bedes I give bestyrelsen besked herom.

I det sidste års tid har vi desværre fortsat haft problemer med vandindtrængning i nogle af Broens lejligheder i forbindelse med kraftig regn og blæst. Arbejdet med at få løst disse problemer er blevet forsinket som følge af fjøromtalte tømrers sygdom/fravær men er nu genoptaget med en ny tømrer på opgaven. I disse sager betaler vi selv for arbejdet med at finde og få tætnet utæthederne, medens vores forsikringsselskab Alm. Brand betaler for arbejdet med at reparere eventuelle følgeskader inde i lejlighederne.

I 2023 blev de fastnetbaserede elevatortelefoner udskiftet med nye telefoner baseret på SIM-kort. Udskiftningen kostede kr. 30.000, men udgiften vil være tjent hjem igen i løbet af 3-4 år, idet vi efter udskiftningen ikke længere skal betale YouSee-abonnement. Et abonnement der tidligere kostede ca. kr. 8.000 årligt.

To hvide frontplader på en af Broens altaner blev i 2023 skadet af vinduespudderens lift. Pladerne er blevet udskiftet, og udgiften er blevet dækket af vores forsikringsselskab Alm. Brand og vinduespudderens forsikringsselskab Topdanmark.

I 2023 indgik vi en serviceaftale med firmaet Stennevad A/S vedrørende årligt eftersyn af faldsikringslinen på Broens tag. En aftale der blev indgået sammen med de øvrige A/F'er for derved at opnå en fordelagtig pris. Hvert A/F betaler naturligvis kun for sin del af aftalen.

Tilsvarende er vi sammen med nogle af de andre A/F'er for tiden ved at indhente tilbud på en serviceaftale vedrørende tageftersyn.

I 2023 indgik vi desuden en aftale med firmaet Bekey. Aftalen indebærer, at hoveddørene fra terræn ind til nr. 6 og nr. 8 er blevet forsynet med automatik, så bude fra FK Distribution selv kan lukke sig ind og aflevere reklamer og ugeaviser i vores hvide postkasser, og at bude fra Nemlig.com, Skagenfood, Aarstiderne, Plantorama m.fl. kan aflevere varer uden for din dør, selvom du ikke er hjemme. Yderligere information om ordningen ligger på vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk under menuen "Dokumenter vedrørende Broen". Aftalen er gratis for A/F Broen.

På bestyrelsesmødet i februar i år besluttede bestyrelsen at udskifte de eksisterende elpærer til LED-pærer i trappegange og på reposer. De nye LED-pærer koster i alt til hele Broen ca. kr. 15.000, og bestyrelsen står selv for udskiftningen. Udskiftningen vil fremover give en årlig besparelse i elforbruget på mellem kr. 10.000 og kr. 15.000. Desuden har LED-pærene en 2-3 gange længere levetid end de eksisterende pærer og koster stort set det samme pr. stk.

Den 1. juli 2023 blev vores månedlige indbetalinger sat 20% op primært for at spare op til en kommende facadebehandling af Broen. Bestyrelsen har besluttet at søge professionel hjælp hos en rådgivende ingeniør til denne opgave og samarbejder desuden med A/F Stævnens bestyrelse i denne sag. Vi stiler efter at få facaderne behandlet i 2025. Hvor omfattende behandlingen skal være, ved vi endnu ikke, ligesom vi heller ikke ved, hvad behandlingen vil komme til at koste. Bestyrelsen regner med, at vi på den ordinære generalforsamling næste år har et overblik over opgavens omfang. Om vores opsparing til den tid er stor nok til at dække udgiften til facadebehandling, eller om vi skal sætte de månedlige indbetalinger yderligere op, opkræve et kontant beløb hos hver enkelt lejlighedsejer eller optage et lån, ved vi heller ikke. Som det fremgår af bestyrelsens forslag til budget for 2024, regnes der med uændrede indbetalinger i 2024.

Som på sidste års generalforsamling vil jeg igen i år minde om, at I på vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk kan læse referater af bestyrelsesmøder og under menuen "Dokumenter vedrørende Broen" bl.a. kan finde vores "Vedtægter", "Husorden" og "Broens Databeskyttelsespolitik". Desuden kan I finde information om Bekey-aftalen, om hvordan I kan bestille sorte affaldsposer til restaffald, grønne affaldsposer til madaffald samt gæstekort til gæsteparkeringspladserne, og om hvordan I kan oprette et brugerkonto til appen "e-park by Q-Park".

Desuden vil jeg meddele, at hvert bestyrelsesmedlem i A/F Broens bestyrelse i lighed med sidste år 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 Kenth for et godt og konstruktivt samarbejde i det forgangne år. Desuden vil jeg takke Kresten Mehl for hans arbejde med nøgler, nøglechips, batterier i dørlåse, navneskilte til postkasser og dørtelefoner samt belysning i elevatorer. Ligeledes vil jeg takke Joran Lilholm for hans initiativ og arbejde med at planlægge et besøg af håndværkere fra firmaet Leonhard Glas A/S for de lejlighedsejere, der ligesom ham selv havde problemer med glasfoldedøre mellem udestue og altan. Endelig men ikke mindst vil jeg takke alle jer beboere i Broen for et godt naboskab.

Der var ikke 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.

Henrik V. Lægteskov-Carlsen (6, 3. tv.): Hvorfor er der stigning i bidraget til Ejerforeningen og til P-lauget? Erik Nielsen svarede: På den ekstraordinære generalforsamling i Ejerforeningen den 28. november 2023 gav forsamlingen Ejerforeningens bestyrelse bemyndigelse til at få undersøgt årsagerne til vandindtrængning i P-kælder samt forskydninger i betonbelægning oppe på terræn inden for en beløbsramme på kr. 350.000. Dette beløb er derfor afsat i Ejerforeningens budget for 2024. Desuden hører spørgsmålet hjemme på Ejerforeningens og P-laugets generalforsamlinger.

Bestyrelsesformand Erik Nielsen meddelte, at der med Danske Bank er indgået en fornuftig aftale, der indebærer, at vores kassebeholdning vil give en renteindtægt på ca. kr. 22.000 i 2024. Denne renteindtægt er ikke medtaget i det forelagte budget, da aftalen er lavet, efter budgettet var udsendt.

Det forelagte driftsbudget 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.
- Kenth Pedersen (6, 2. tv.) var ikke på valg.
- Jørn Kildegaard (8, 5. th.) blev genvalgt.
- Christian Raben (6, 5. th.) blev genvalgt.

Der var ingen modkandidater.

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

- Hans Henrik Dahl Andersen (6, 7. th.) blev valgt som 1. suppleant.
- Palle Hansen (8, 3. tv.) blev valgt som 2. suppleant.

Der var ingen modkandidater.

7. Valg af revisor.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

8. Valg af administrator.

Bestyrelsesformand Erik Nielsen kunne meddele, at samarbejdet med LEA Ejendomspartner A/S var velfungerende, og at de samarbejdsproblemer, der tidligere havde været, er blevet løst ved at flytte administrationsopgaverne fra Koldingafdelingen til Odenseafdelingen.

LEA Ejendomspartner A/S blev genvalgt.

9. Behandling af indkomne forslag.

Der var ikke modtaget forslag til behandling.

10. Eventuelt.

Hans Henrik Dahl Andersen (6, 7. th.): Hvorfor kører elevatoren i opgang 6 ned i kælderen, når den ikke er i brug? Erik Nielsen gav en teknisk forklaring på, hvorfor teknikeren fra KONE har foretaget denne programmering af elevatoren i opgang 6. Elevatoren i opgang 8 har ikke de samme tekniske problemer, så den bliver på den etage, hvor den bliver efterladt.

Kresten Mehl (8. 4. th.): I relation til Hans Henriks spørgsmål oplyste Kresten, at man ikke må hoppe i elevatoren, da dette kan medføre driftsstop.

Birgit Hansen (8. 3. tv.): Nogle af rørene ved vores varmtvandsbeholder er blevet grønne. Er der andre, der har samme problem? Der blev en snak om, hvad det er, og hvad man kan/skal gøre ved det, samt hvordan man skal tømme sine radiatorer for luft. Ved et spørgsmål om hvilket VVS-firma der kan anbefales, var svaret: Dansk Installations Teknik A/S eller Byens VVS & Blik ApS.

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

Den 19. april 2024

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 registreret, 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: 77.214.xxx.xxx

2024-04-23 10:00:40 UTC



Erik Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/F Broen

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

IP: 188.182.xxx.xxx

2024-04-23 11:29:24 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 tidsstempelt 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/validator**