

Referat af bestyrelsesmøde i A/F Broen den 21. februar 2017.

Deltagere: Jens Bo, Kresten og Erik.

Mødet holdt hos: Kresten.

Dagsorden:

1. Årsregnskab for 2016
2. Budget for 2017
3. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 9. december 2016
 - 3.1. "Snublesnore" mod duer
 - 3.2. Vand- og varmemålere
 - 3.3. Skader som følge af piloteringsarbejde
 - 3.4. Ønske om varmepumpeanlæg
 - 3.5. Ny grill til den fælles tagterrasse
 - 3.6. Energimærkning
 - 3.7. Etablering af dør mellem kældertrappe og hovedtrappe
 - 3.8. Isolering over cykelrum
 - 3.9. Rørgennemføringer fra P-kælder til stuelejligheder
4. Nye punkter til dette møde
 - 4.1. Serviceaftale for pumper
 - 4.2. Vand- og varmeregnskaber
5. Generalforsamling
6. Eventuelt
7. Mødekalender

1. Årsregnskab for 2016

Årsregnskabet for 2016 blev gennemgået. Resultatet af årets primære drift (efter hensættelse på kr. 250.000 til vedligeholdelse) er et underskud på kr. 22.763, hvor der var budgetteret med et underskud på kr. 88.450. Den væsentligste årsag til forskellen mellem det realiserede resultat og det budgetterede resultat skyldes mindre vedligeholdelsesudgifter. Under posten hensættelser er der brugt kr. 84.703 til facadebehandling. Egenkapitalen pr. 31.12.2016 (inkl. hensættelser) er kr. 534.169.

2. Budget for 2017

Udkastet til budget for 2017 blev gennemgået. I forhold til udkastet blev beløbene til renovation, vicevært, elevator og vedligeholdelse justeret, og der blev yderligere afsat beløb til betaling af energimærke og årligt honorar til Techem for udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber. I udkastet til budgettet var administrationshonoraret til Lea allerede reduceret. Der regnes i 2017 ikke med hensættelser til vedligeholdelse. Det månedlige medlemsbidrag i 2017 foreslås uændret i forhold til medlemsbidraget i 2016 dog således, at der ikke skal betales medlemsbidrag i den måned, hvor der skal betales for udskiftning af vand- og varmemålere, samt i "julemåneden" december.

3. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 9. december 2016

3.1. "Snublesnore" mod duer

Ideen drejer sig om en form for "snublesnore" udspændt over håndlisterne på altanernes og terrassernes værn. Bestyrelsen er nu nået til den erkendelse, at problemet med duer er blevet mindre i takt med, at der bygges mere omkring os. Desuden er altanernes håndlister udformet forskelligt på de enkelte bygninger, så en enkelt løsning, der passer til alle bygninger, ikke er så lige til. Bestyrelsen har derfor besluttet at afslutte denne sag.

3.2. Vand- og varmemålere

Vand- og varmemålere skulle have været udskiftet den 20. og 21. februar 2017. På grund af leveringsproblemer hos producenten af varmemålere blev hovedparten af udskiftningerne udskudt på ubestemt tid. Techem, der står for udskiftningen, havde dog nogle enkelte varmemålere på lager, så den 20. januar 2017 blev der udskiftet målere i seks lejligheder. Alt udstyr til dataopsamling blev opsat samme dag. Der gives besked til de husstande, der mangler udskiftning, så snart vi kender datoerne for de resterende udskiftninger.

3.3. Skader som følge af piloteringsarbejde

Skaderne i lejligheden i Broen (nr. 8, 1. th.) er blevet sagsbehandlet sammen med skaderne i Stævnen. Erik følger op på sagen og giver ejeren af lejligheden besked.

3.4. Ønske om varmepumpeanlæg

En beboer (nr. 8, 6. th.) har installeret et mindre internt varmepumpeanlæg i depotrummet i sin lejlighed. Bestyrelsen har givet tilladelse til installationen under en række specifikke forudsætninger/betingelser. Alle forudsætninger/betingelser er opfyldt bortset fra, at

beboeren mangler at indgå aftale med et anerkendt firma om årlig kontrol/test af et brandspjæld. Bestyrelsen besluttede at give beboeren frist til generalforsamlingen den 26. april 2017 til at få denne aftale på plads. Erik har efter mødet givet beboeren besked om dette.

3.5. Ny grill til den fælles tagterrasse

I forbindelse med sensommerfesten i september blev det konstateret, at grillen fra den fælles tagterrasse var kassabel på grund af rust i den indre konstruktion. Grillen er blevet skrottet. Kresten sørger for indkøb af ny grill.

3.6. Energimærkning

Broens tidligere energimærkning udløb den 12. februar 2017. KEEN Miljø & Energirådgivning ApS har lavet nyt energimærke, der gælder fra den 11. februar 2017 til den 11. februar 2027. Erik har lagt energimærket på vores hjemmesiden under "Broen - Dokumenter vedrørende Broen". Denne sag er hermed afsluttet.

3.7. Etablering af dør mellem kældertrappe og hovedtrappe

En dør i væggen mellem kældertrappe og hovedtrappe vil kunne gøre det muligt at komme fra den ene trappe til den anden uden at skulle ud af bygningen. Ifølge Rambøll, Odense, er der ingen konstruktions- eller styrkemæssige forhold til hinder for etablering af en sådan dør. Sagen er nu sendt til behandling hos Odense Kommunes tekniske forvaltning. Kresten følger op på sagen.

3.8. Isolering over cykelrum

Beboerne i nr. 6, 1. th. har sendt en forespørgsel til bestyrelsen vedrørende kolde gulve. Beboerne gør opmærksom på, at der er meget fodkoldt i deres lejlighed, der ligger over cykelrummet. Bestyrelsen har undersøgt sagen nøje og kan konstatere, at etageadskillelsen mellem cykelrum og lejlighed er udført helt i overensstemmelse med projektmateriale og tegninger. Etageadskillelsen er godkendt af de offentlige myndigheder i forbindelse med byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse. Ved gennemgang af materialet fra henholdsvis 1 års gennemgangen og 5 års gennemgangen af bygningen er der ikke fundet/påpeget forhold/problemer vedrørende etageadskillelsen. Erik har givet beboerne besked. Sagen er hermed afsluttet. Se dog punkt 3.9. Rørgennemføringer fra P-kælder til stuelejligheder.

3.9. Rørgennemføringer fra P-kælder til stuelejligheder

Kresten og Erik har kontrolleret tætninger ved eksisterende rørgennemføringer fra P-kælder til stuelejligheder samt fra cykelrum og forretning til 1. sals lejligheder. Rørgennemføringer til stuelejlighederne var i orden, derimod var der ufuldstændig tætning ved rørgennemføringer til 1. sals lejlighederne. Kresten tætnet i de to lejligheder (6, 1. th. og 8, 1. th.).

4. Nye punkter til dette møde

4.1. Serviceaftale for pumper

Fra nystartet firma, Syddansk Pumpeservice ApS, har vi fået tilsendt tilbud på serviceaftale vedrørende vores 2 spildevandsbrønde og 1 grundvandsbrønd (i alt 6 pumper). Bestyrelsen gennemgik tilbuddet. Tilbuddet er en anelse dyrere end den nuværende aftale, og da bestyrelsen ikke på anden måde fandt tilbuddet bedre end den nuværende aftale, valgte bestyrelsen at takke nej til tilbuddet. Denne sag er hermed afsluttet.

4.2. Vand- og varmeregnskaber

Hidtil er Broens fællesforbrug af vand og varme blevet betalt af A/F Broen. Fællesforbruget er så på samme måde som alle andre af Broens udgifter blevet fordelt på lejlighederne efter fordelingstal. I forbindelse med omlægning af vand- og varmeregnskaberne til Techem har bestyrelsen besluttet, at Broens fællesforbrug af vand og varme fremover skal fordeles direkte på lejlighederne efter fordelingstal. Dette bevirker, at fællesforbruget ikke skal via Lea og årsregnskabet for A/F Broen. Slutresultatet for den enkelte lejlighed er uændret. Erik sørger for at informere Lea og Techem om denne procedure.

5. Generalforsamling

Kresten laver forslag om etablering af dør mellem kældertrappe og hovedtrappe i opgang 6 og 8 med henblik på fremlæggelse og afstemning på generalforsamlingen.

Erik kontakter muligt emne til dirigentjobbet.

Kresten kontakter muligt emne til referentjobbet.

Erik sørger for relevant tekst vedrørende genvalg og fuldmagter på indkaldelserne.

6. Eventuelt

Der har været problemer med at få varme i radiatorerne på fællesarealerne. Efter mødet er det konstateret, at problemet skyldes luft i radiatorerne. Erik "udluffer" radiatorerne.

7. Mødekalender

Bestyrelsesmøder:

- Torsdag den 30. marts 2017 kl. 17.00 hos Erik (ny dato)
- Mandag den 8. maj 2017 kl. 17.00 hos Jens Bo (ny dato)
- Tirsdag den 22. august 2017 kl. 17.00 hos Kresten

Fællesmøde for alle bestyrelser i Promenadebyen:

- Mandag den 27. marts 2017 kl. 19.00

Generalforsamlinger:

- Onsdag den 26. april 2017

Referent: Erik.