

Referat af bestyrelsesmøde i A/F Broen den 13. februar 2018.

Deltagere: Jens Bo, Kresten og Erik.

Mødet holdt hos: Kresten.

Referent: Erik.

Dagsorden:

1. Årsregnskab for 2017
2. Budget for 2018
3. Generalforsamling den 25. april 2018
4. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 12. december 2017
 - 4.1. Etablering af dør mellem kældertrappe og hovedtrappe
 - 4.2. Vand- og varmeregnskaber
 - 4.3. Brandspjæld i affaldsrum
 - 4.4. Udskiftning af bremsespoler i elevator i nr. 8
 - 4.5. Cykelstativer
 - 4.6. Serviceaftale vedrørende skraldesug
 - 4.7. Reparation af altandør
5. Nye punkter til dette møde
 - 5.1. Vandskade i nr. 6, 5. tv.
 - 5.2. Vandskade i nr. 6, 6. tv.
 - 5.3. Papir- og papcontainerne i P-kælderen
6. Eventuelt
7. Mødekalender

1. Årsregnskab for 2017

Udkast til årsregnskab for 2017 var forud for mødet rundsendt til bestyrelsesmedlemmerne. Udkastet blev gennemgået på mødet. Bestyrelsen havde en del spørgsmål, bemærkninger og ændringsforslag til udkastet. Erik kontakter LEA Ejendomspartner A/S med henblik på afklaring og rettelser.

2. Budget for 2018

Udkast til budget for 2018 var forud for mødet rundsendt til bestyrelsesmedlemmerne. Udkastet blev gennemgået på mødet. Bestyrelsen havde en del bemærkninger og ændringsforslag til udkastet. Bestyrelsen besluttede desuden, at den på generalforsamlingen den 25. april 2018 vil stille forslag om, at rummene foran elevatorerne i kælderetagen

renoveres. Forslaget vil omfatte rensning og overfladebehandling af gulve, spartling og overfladebehandling af vægge, etablering af nedsænkede lofter samt etablering af chiplæser på elevatorerne i kælderetagen. Bestyrelsen vil derfor på generalforsamlingen foreslå, at der i budgettet tages penge (kr. 180.000) fra henlæggelserne (vedligeholdelsesfonden) til denne renovering. Erik kontakter LEA Ejendomspartner A/S med henblik på en endelig tilretning af budgettet. På bestyrelsesmødet den 12. december 2017 besluttede bestyrelsen, at de månedlige medlemsbidrag til A/F Broen reduceres med 10% fra 1. januar 2018 – forslaget om renovering ændrer ikke på beslutningen om denne reduktion.

3. Generalforsamling den 25. april 2018

Dagsorden for den ordinære generalforsamling i A/F Broen den 25. april 2018 blev gennemgået. I henhold til de ændrede vedtægter er det den siddende bestyrelse, der beslutter, hvor mange medlemmer, der skal sidde i bestyrelsen efter generalforsamlingen. Bestyrelsen besluttede at lade antallet på 3 forblive uændret. Erik tager kontakt til mulig dirigent- og referentperson og aftaler klokkeslæt med de øvrige A/F'er, P-laug og E/F.

4. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 12. december 2017

4.1. Etablering af dør mellem kældertrappe og hovedtrappe

En dør/åbning 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. Odense Kommunes tekniske forvaltning har i et endeligt svar meddelt, at væggen ikke må fjernes helt, men at der skal være en dør, så en eventuel røgudvikling begrænses mest muligt. På baggrund af dette svar og de overvejelser, som bestyrelsen i arbejdet med denne sag i øvrigt har gjort sig om konstruktionsmæssige, brandtekniske, sikkerhedsmæssige og økonomiske forhold, samt udmeldinger fra flere beboere så besluttede bestyrelsen at skrinlægge dette projekt. Punktet er hermed afsluttet.

4.2. Vand- og varmeregnskaber

Erik har tidligere (den 5. juli 2017) holdt møde med en regnskabsmedarbejder og sælgeren fra Techem (leverandøren af de nye målere). På mødet blev retningslinjerne/procedurene for den fremtidige udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber for Broen gennemgået. I forbindelse med fjernaflæsningen af målerne omkring årsskiftet 2017/2018 og påbegyndelse af arbejdet med at lave årsopgørelser har det vist sig, at den aftalte procedure ikke helt kan følges. Techem har derfor foreslået en mindre ændring i proceduren. På bestyrelsesmødet diskuterede vi Techems forslag og besluttede at følge dette. Som kompensation for, at vores oprindelige ønsker til procedure ikke helt kan opfyldes, har Erik efter bestyrelsesmødet aftalt

med Techem, at vi får en mindre rabat i det årlige honorar til Techem. Den tidligere aftale om, at bestyrelsen i A/F Broen får årsopgørelserne for 2017 til gennemsyn, inden de udsendes til Broens beboere, gælder stadig.

4.3. Brandspjæld i affaldsrum

Som følge af affaldssugenes ombygning besluttede bestyrelsen på bestyrelsesmødet i maj 2017 at få tilbud fra GK Danmark A/S på årlig kontrol/test af brandspjældene i Broens affaldsrum. A/F Broen har i forvejen servicekontrakt med GK Danmark A/S vedrørende udsugningsanlæggene på Broens tag. Den 15. december 2017 blev brandspjældene eftersat af GK Danmark A/S, og den 11. januar 2018 blev den eksisterende serviceaftale vedrørende udsugningsanlæggene på Broens tag udvidet til også at omfatte brandspjældene i Broens affaldsrum. Punktet er hermed afsluttet.

4.4. Udskiftning af bremsespoler i elevator i nr. 8

I forbindelse med et driftsstop i marts 2017 på elevatoren i nr. 8 blev det konstateret, at bremsespolerne snart skal udskiftes for ikke at få for mange driftsstop på elevatoren. Et tilbud fra KONE viser, at en udskiftning af bremsespoler koster kr. 21.360 (ekskl. moms). Bestyrelsen besluttede på bestyrelsesmødet den 30. marts 2017 at vente med udskiftning, til vi har et bedre overblik over hyppigheden af driftsstop. Vi har ikke efterfølgende haft driftsstop på elevatoren på grund af bremsespolerne. Der er ikke nogen sikkerhedsmæssig fare forbundet med udsættelse af udskiftningen. Punktet er hermed afsluttet – men tages naturligvis op, hvis/når der igen opstår problemer med bremsespolerne.

4.5. Cykelstativer

På den sidste generalforsamling blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe, der skal undersøge behovet og mulighederne for nye cykelstativer i cykelrummet. I løbet af efteråret 2017 blev arbejdsgruppen sammensat af fem personer: den oprindelige forslagsstiller Henrik Lægteskov-Carlsen, Birgit Mehl, der har stået for de tidligere cykeloprydninger, og de tre bestyrelsesmedlemmer Jens Bo, Kresten og Erik. Arbejdsgruppen har den 10. september 2017 modtaget supplerende materiale fra Henrik Lægteskov-Carlsen, og Erik har den 5. december 2017 haft besøg af en sælger fra Hitsa A/S og fra denne modtaget et skriftligt tilbud på to alternative løsninger. Jens Bo, Kresten og Erik har på bestyrelsesmødet den 12. december 2017 set på de aktuelle forhold i Broens cykelrum samt diskuteret fordele og ulemper ved de forskellige forslag. Henrik, Birgit og Erik har den 22. januar 2018 ligeledes set på de aktuelle forhold (og besøgt Stævnens cykelrum) samt diskuteret fordele og ulemper. Under det sidste møde foreslog Henrik en løsning, hvor cykelstativerne fjernes helt fra langsiden i cykelrummet (på samme måde som det er gjort i Stævnens cykelrum), og

hvor de nuværende cykelstativer bibeholdes på de to korte sider. Birgit har desuden påpeget, at problemstillingen hænger nøje sammen med jævnlige cykeloprydninger. Arbejdsgruppen har derfor besluttet, at problemstillingen skal vendes på den kommende generalforsamling den 25. april 2018, inden endelig beslutning træffes.

4.6. Serviceaftale vedrørende skraldesug

Bestyrelsen har den 10. oktober 2017 modtaget et tilbud fra Dansk Skraldesug ApS på service af vores affaldsskakte og indkastlåger. Odense Renovation A/S har tidligere givet udtryk for, at de vil tilbyde en serviceaftale vedrørende anlæg i kælderen, affaldsskakte og indkastlåger. Odense Renovation A/S har ligeledes givet udtryk for, at dette tilbud fremsendes, inden den finske leverandørs garantiperiode på det nye anlæg udløber. Bestyrelsen besluttede derfor på bestyrelsesmødet den 17. oktober 2017 at vente med at tage endelig stilling, til vi har modtaget tilbud fra Odense Renovation A/S. Den 13. februar 2018 har Odense Renovation A/S oplyst, at de forventer et tilbud klar inden længe.

4.7. Reparation af altandør

Fra Azets Ejendomsadministration ApS, der administrerer lejligheder for Promenadebyen 1 ApS, har bestyrelsen den 5. december 2017 modtaget en henvendelse vedrørende en skadet altandør i en af de lejligheder, de administrerer (nr. 6, 7. tv.). Erik besigtigede altandøren den 12. december 2017. Henvendelsen blev behandlet på bestyrelsesmødet samme dag, og Jens Bo meddelte Azets Ejendomsadministration ApS i mail den 22. december 2017, at da skaden ikke var anmeldt i forbindelse med 5-års-gennemgangen, er muligheden for at få bygherren til at reparere døren forpasset, og at vi derfor ikke kan gøre yderligere i sagen. Ønsker ejeren at reparere døren, bliver det derfor for egen regning. Punktet er hermed afsluttet.

5. Nye punkter til dette møde

5.1. Vandskade i nr. 6, 5. tv.

Fra Azets Ejendomsadministration ApS, der administrerer lejligheder for Promenadebyen 1 ApS, har bestyrelsen den 21. december 2017 modtaget en henvendelse vedrørende en vandskade i en af de lejligheder, de administrerer (nr. 6, 5. tv.). Det aftales samme dag, at den håndværker, der allerede har besigtiget skaden for Azets Ejendomsadministration ApS, forsøger at udbedre skaden på A/F Broens regning (en løs zinkplade). Den 18. januar 2018 og den 23. januar 2018 henvender Azets Ejendomsadministration ApS sig igen og meddeler, at der synes at være yderligere problemer. Den 13. februar 2018 besigtiger håndværkere fra Allan Led Hansen samt Kresten og Erik skaden i nr. 6, 5. tv. såvel som en tilsvarende skade i

nr. 6, 6. tv. (se punkt 5.2. nedenfor). Der er samme dag adgang til lejligheden ovenover (nr. 6, 7. tv.) samt tagterrassen med henblik på at finde årsagen til vandskaderne. Nogle mulige årsager blev fundet. Det blev aftalt med håndværkerne, at de efterfølgende får lavet de nødvendige reparationer.

5.2. Vandskade i nr. 6, 6. tv.

Fra Azets Ejendomsadministration ApS, der administrerer lejligheder for Promenadebyen 1 ApS, har bestyrelsen den 8. januar 2018 modtaget en henvendelse vedrørende en vandskade i en af de lejligheder, de administrerer (nr. 6, 6. tv.). Skaden inspiceres af Kresten og Erik den 9. januar 2018. Denne vandskade behandles sammen med skaden i nr. 6, 5. tv. (se punkt 5.1. ovenfor).

5.3. Papir- og papcontainerne i P-kælderen

Forud for mødet havde Kresten skriftligt (den 30. januar 2018 og den 3. februar 2018) redegjort for problemer vedrørende affaldshåndtering i P-kælderen og i havneområdet generelt. Bestyrelsen diskuterede problemstillingerne. Punktet tages med på dagsordenen for bestyrelsernes fællesmøde den 19. marts 2018.

6. Eventuelt

Intet under dette punkt.

7. Mødekalendar

Bestyrelsesmøder:

- Mandag den 16. april 2018 kl. 17.00 hos Erik
- Tirsdag den 15. maj 2018 kl. 17.00 hos Jens Bo
- Mandag den 13. august 2018 kl. 17.00 hos Kresten

Fællesmøde for alle bestyrelser i Promenadebyen:

- Mandag den 19. marts 2018 kl. 19.00

Generalforsamlinger:

- Onsdag den 25. april 2018 i Restaurant Næsbyhoved Skov

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, indsendes senest torsdag den 1. marts 2018 til den eller de respektive bestyrelser.