

Referat af bestyrelsesmøde i A/F Broen den 25. oktober 2021.

Deltagere: Erik, Mette, Henrik og Dorthe.

Mødet holdt hos: Mette.

Referent: Erik.

Dagsorden:

1. Perioderegnskab for perioden 01.01.2021 – 30.09.2021
2. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 7. juli 2021
 - 2.1. Vandindtrængning i nr. 6, 3. tv. og nr. 6, 4. tv.
 - 2.2. Døråbningsautomatik på hoveddøre fra terræn
 - 2.3. Udskiftning af terrassedøre
 - 2.4. Facadebehandling
 - 2.5. Vedligeholdelse af strøer og brædder på altaner og terrasser
 - 2.6. Bed langs Broens sydlige gavl
3. Nye punkter til dette møde
 - 3.1. Vandindtrængning i nr. 10
 - 3.2. Vandindtrængning i nr. 6, 7. tv.
4. Eventuelt
5. Mødekalender

1. Perioderegnskab for perioden 01.01.2021 – 30.09.2021

Forud for bestyrelsesmødet var perioderegnskabet udsendt til bestyrelsens medlemmer. På mødet blev regnskabet gennemgået og godkendt. Driften i årets første ni måneder har givet et overskud på kr. 24.392. Overskuddet er noget mindre end budgetteret, idet udgifter til reparation/tætning af bygningens facader de steder, hvor der har været problemer med vandindtrængning, samt udgifter til ny frekvensomformer til elevatoren i nr. 6 og etablering af bed med nøddesten ved bygningens gavl har belastet regnskabet. Udgiften til etablering af døråbningsautomatik på hoveddørene i stueplan har naturligvis også belastet regnskabet, men denne udgift er helt i overensstemmelse med det forslag, der blev vedtaget på generalforsamlingen den 16. juni 2021. Egenkapitalen pr. 30. september 2021 er kr. 584.034.

2. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 7. juli 2021

2.1. Vandindtrængning i nr. 6, 3. tv. og nr. 6, 4. tv.

Arbejdet med udbedring af følgeskaderne efter vandindtrængning i nr. 6, 3. tv. (udskiftning af gulv i

soveværelse) er i gang. Udgifterne til arbejdet betales af vores forsikringselskab Alm. Brand. Arbejdet med udbedring af følgeskaderne efter vandindtrængning i nr. 6, 4. tv. (spartling og maling af vinduesrammer i gangareal og stue) er bestilt og igangsættes snarest. Udgifterne til arbejdet betales ligeledes her af vores forsikringselskab.

2.2. Døråbningsautomatik på hoveddøre fra terræn

Hoveddørene i stueetagen er nu blevet udstyret med døråbningsautomatik. Eneste udestående er, at dørpartierne skal spartles og males for at skjule de huller, der er i træværket efter de tidligere dørpumper. Maler er bestilt og arbejdet igangsættes snarest. Udgiften til døråbningsautomatikken er i overensstemmelse med det beløb, der blev godkendt på generalforsamlingen den 16. juni 2021 (i alt kr. 77.000 for de to døre).

2.3. Udskiftning af terrassedøre

Tømreren har nu endelig fået leveret de tre rigtige terrassedøre. De først leverede døre vendte forkert og blev derfor returneret til leverandøren. Tømreren vil montere dørene (1 til depotrum i nr. 6, 7. th., 1 til brandtrappe i nr. 8, 7. tv. og 1 til depotrum i nr. 8, 7.th.) i den nærmeste fremtid. Erik følger op på sagen.

2.4. Facadebehandling

Bestyrelsen vil kontakte to eller tre firmaer med henblik på at få forslag til og pris for alternative behandlinger af bygningens facader (rensning og overfladebehandling/maling). Bestyrelsen regner med at have et beslutningsgrundlag klar til generalforsamlingen den 21. april 2022.

2.5. Vedligeholdelse af strøer og brædder på altaner og terrasser

Bestyrelsen diskuterede forskellige aspekter vedrørende vedligeholdelse af træbelægningen og de underliggende strøer på bygningens 6 tagterrasser, 30 "glasbure" og 72 altaner. Herunder om det er A/F Broen eller de enkelte lejlighedsejere, der har vedligeholdelsespligten. Vores vedtægter kan læses/tolkes på forskellig måde. Bestyrelsen besluttede derfor at lade en advokat se nærmere på vedtægternes paragraffer vedrørende vedligeholdelse af træbelægning og underliggende strøer i relation til Broens tagterrasser, "glasbure" og altaner. Erik kontakter en advokat med speciale i ejerforeninger.

2.6. Bed langs Broens sydlige gavl

De sørgelige rester af græsser i bedet langs Broens sydlige gavl er nu blevet udskiftet med nøddesten. Udgiften til omlægning af bedet er i overensstemmelse med det indhentede tilbud på kr. 13.125. Punktet er hermed afsluttet.

3. Nye punkter til dette møde

3.1. Vandindtrængning i nr. 10

I slutningen af september måned trængte der vand ned gennem loftet i butikken i nr. 10. Det nedsænkede loft i butikken samt en del møbler og tæpper i butikker er blevet skadet. Skaderne er anmeldt til vores forsikringsselskab Alm. Brand og til forretningens forsikringsselskab. Alm. Brand har sat Byens VVS & Blik ApS på opgaven med at finde årsagen til vandindtrængningen, der menes at komme fra utætheder i afløbssystemerne (faldstammerne) fra tagafløbet og lejlighederne over forretningen. Erik følger op på sagen.

3.2. Vandindtrængning i nr. 6, 7. tv.

Den 1. oktober 2021 og flere gange senere er der trængt vand ned gennem loftet i lejligheden i nr. 6, 7. tv. Firmaet Allan Led Hansen er sat på opgaven med at finde årsagen til vandindtrængningen. Firmaet har den 25. oktober lokaliseret og tætnet en del utætheder i bygningsdele over lejligheden. Vi håber nu, at alle utætheder er tætnet. Fra bestyrelsen følger Dorthe (der bor i lejligheden) og Erik op på sagen.

4. Eventuelt

Henrik orienterede bestyrelsen om, at han er blevet valgt som ny formand for Parkeringslauget Promenadens bestyrelse som afløser til Erik, der er trådt ud af parkeringslaugets bestyrelse. Et centralt emne for parkeringslaugets bestyrelse er at finde mulige løsninger for etablering af ladestandere til elbiler. Bestyrelsen diskuterede de forskellige aspekter vedrørende dette vigtige emne.

5. Mødekalender

Bestyrelsesmøde:

- Mandag den 24. januar 2022 kl. 19.00 hos Henrik.

Generalforsamling:

- Torsdag den 21. april 2022.
- Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsen senest den 1. marts 2022.