

## Referat af bestyrelsesmøde i A/F Broen den 15. november 2023.

Deltagere: Erik, Jørn, Christian og Kenth.

Mødet holdt hos: Jørn.

Referent: Erik.

Søren Habekost (A/F Stævnens bestyrelsesformand) deltog i punkt 2.2. Facadebehandling.

### Dagsorden:

1. Perioderegnskab for perioden 01.01.2023 – 30.09.2023
2. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 7. august 2023
  - 2.1. Råd i træbelægning på altaner
  - 2.2. Facadebehandling
  - 2.3. Vandindtrængning i nr. 6, 6. tv.
  - 2.4. Vandindtrængning i nr. 8, 7. tv.
  - 2.5. Skadet altan, nr. 6, 4. th.
  - 2.6. Henvendelse fra beboer vedrørende Bekey
3. Nye punkter til dette møde
  - 3.1. Nye ejendomsvurderinger
  - 3.2. Tekstilaffald
  - 3.3. Henvendelse fra beboer vedrørende kodelås til lejlighedens hoveddør
  - 3.4. Tageftersyn
4. Eventuelt
5. Mødekalender

### 1. Perioderegnskab for perioden 01.01.2023 – 30.09.2023

Forud for bestyrelsesmødet var perioderegnskabet udsendt til bestyrelsens medlemmer. På mødet blev regnskabet gennemgået. Perioden har givet et overskud på kr. 251.921, som er kr. 213.865 større end det budgetterede overskud. Det bedre resultat skyldes primært mindre udgifter til el og løbende vedligeholdelse end budgetteret. Udgifterne til vedligeholdelse er blandt andet mindre på grund af, at nogle tømrerarbejder er blevet udskudt til 2024 (se punkt 2.1. og 2.4.). Det gode resultat skyldes naturligvis også, at det månedlige fællesbidrag blev sat 20% op pr. 1. juli 2023. Den 30. september 2023 var egenkapitalen kr. 930.520.

## **2. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 7. august 2023**

### **2.1. Råd i træbelægning på altaner**

Der er p.t. 2 altaner på "venteliste" (nr. 8, 5. th. og nr. 8, 6. th.). På grund af tømrerens langvarige fravær/sygdom er arbejdet ikke blevet udført som planlagt. Erik finder et andet tømrerfirma til opgaven i 2024. **Hvis der er andre altaner, hvor strøerne (lægterne) er begyndt at rådne (med fjedrende/løse altanbrædder som følge), bedes de pågældende ejere give Erik besked herom på mail: [en.odense@hotmail.com](mailto:en.odense@hotmail.com).**

### **2.2. Facadebehandling**

Søren Habekost (A/F Stævnens bestyrelsesformand) deltog i behandlingen af dette punkt. Den 2. oktober 2023 udførte firmaet Nanostone A/S en prøverensning af et område af facaden på Broens tagterrasse (på 8. sal). Prøverensningen viser, at pudsen nogle steder skal repareres, samt at en maling af overfladen er nødvendig. Prøverensningen kostede kr. 18.748, og udgiften deles ligeligt mellem A/F Stævnen og A/F Broen. Forud for bestyrelsesmødet havde Nanostone A/S desuden fremsendt et revideret tilbud. Det reviderede tilbud til Broen lyder på kr. 678.688 og omfatter rensning af hele bygningen, algebehandling af den øverste del af bygningen samt to gange maling af hele bygningen men derimod ikke nødvendige reparationer efter rensningen. Tilbuddet og diverse aspekter ved tilbuddet blev behandlet. For at få et bedre beslutningsgrundlag blev det besluttet, at Kenth kontakter MT Højgaard (den oprindelige entreprenør) for at høre, om de kan anbefale et firma, der kan håndtere hele opgaven (rensning, algebehandling, reparation og maling) for os. Da det er en stor og kompleks opgave, forsøger Christian at finde et firma, der vil kunne påtage sig at indhente tilbud (inkl. udarbejdelse af specifikation af arbejdets omfang) samt varetage opgaven med projektstyring (inkl. kontrol af arbejdet). Erik undersøger, om det er muligt for A/F Broen at optage et banklån, hvis det viser sig, at udgiften bliver for stor (Erik melder snarest tilbage til bestyrelsen). Bestyrelsen stiler efter en behandling af facaden i 2024 eller 2025.

### **2.3. Vandindtrængning i nr. 6, 6. tv.**

Intet nyt til dette punkt. Følgeskaderne i udestuen (skjolder på pudset væg) renses og/eller males i forbindelse med tilsvarende behandling i punkt 2.4. Erik følger op på sagen.

### **2.4. Vandindtrængning i nr. 8, 7. tv.**

Intet nyt til dette punkt. På grund af tømrerens langvarige fravær/sygdom er arbejdet ikke blevet gjort færdigt som planlagt. Erik finder et andet tømrerfirma til opgaven i 2024.

### **2.5. Skadet altan, nr. 6, 4. th.**

Hauge Stål A/S har i begyndelsen af november måned udskiftet de to ødelagte frontplader på

altanen. Udgiften dækkes helt af vores forsikringsselskab Alm. Brand og vinduespudserfirmaet Moesgaard Ejendomsservice ApS. Punktet er hermed afsluttet.

## **2.6. Henvendelse fra beboer vedrørende Bekey**

Bekey blev i august måned installeret på Broens to hoveddøre. Efter nogle indkøringsproblemer (misforståelser) den første måneds tid virker systemet nu. Se yderligere information vedrørende systemet og hvilke leverandører aftalen omfatter på vores hjemmeside: [www.promenadebyen-odense.dk](http://www.promenadebyen-odense.dk) under menuen Broen > Dokumenter vedrørende Broen > Bekey-aftale. **Hvis du har en aftale med et af de firmaer, der er omfattet af aftalen, og har udlånt en nøglechip til firmaet, anbefaler bestyrelsen, at du får nøglechippet retur og i stedet for beder firmaet om at bruge Bekey-ordningen.** Punktet er hermed afsluttet.

## **3. Nye punkter til dette møde**

### **3.1. Nye ejendomsvurderinger**

Nogle beboere i Broen har de seneste par måneder henvendt sig til bestyrelsen, fordi de synes, at de nye ejendomsvurderinger (grundværdier) er for høje, og ønsker, at bestyrelsen tager dette problem op. Bestyrelsen diskuterede henvendelserne og besluttede, at de ikke vil gå ind i denne sag, men lade den være et individuelt anliggende. Punktet er hermed afsluttet.

### **3.2. Tekstilaffald**

Bestyrelsen diskuterede henvendelsen, som alle beboere i Promenadebyen har modtaget fra Odense Kommune/Odense Renovation A/S vedrørende indsamling af tekstilaffald. Bestyrelsen besluttede, at de ikke ville involvere sig i projektet. Punktet er hermed afsluttet.

### **3.3. Henvendelse fra beboer vedrørende kodelås til lejlighedens hoveddør**

En beboer i Broen har spurgt, om det er tilladt at udskifte låsen i vedkommendes hoveddør til en kodelås, så der ikke skal bruges nøgle for at komme ind i lejligheden. Beboerens forespørgslen blev behandlet, og bestyrelsen finder, at en udskiftning er tilladt og kan foretages uden bestyrelsens godkendelse. Hvis en lejlighedsejer ønsker at udskifte låsen til en kodelås, henstiller bestyrelsen dog til, at en "Zafe T-Lock" kodelås vælges, og at Odense Låseservice A/S benyttes. Punktet er hermed afsluttet.

### **3.4. Tageftersyn**

På bestyrelsesmødet spurgte Erik, om A/F Broen bør have en serviceaftale for tageftersyn. Det kunne f.eks. være eftersyn hvert andet år eller med et andet tidsinterval. Bestyrelsen vedtog at bringe emnet op på det kommende fællesmøde for Promenadebyens bestyrelser for at høre, om

andre A/F'er havde stillet sig selv det samme spørgsmål. I så fald kan de interesserede A/F'er gå sammen om at indhente tilbud på serviceaftaler (men naturligvis en aftale til hvert A/F).

#### **4. Eventuelt**

På bestyrelsesmødet orienterede Erik om følgende:

- Seks lejlighedsejere, der har haft problemer med glasfoldedørene mellem udestue og altan, har haft besøg af Leonhard Glas A/S og fået repareret dørene. "Besøgene" blev koordineret af Joran Lilholm, men den enkelte beboer har selv betalt for sin del af "besøget".
- I september måned klagede flere beboere i den højre side af opgang 6 over meget støj i ventilationssystemet. Ventilationsvirksomheden GK Danmark A/S blev tilkaldt, og årsagen til støjen blev fundet og repareret.

#### **5. Mødekalender**

Bestyrelsesmøder:

- Tirsdag den 6. februar 2024 kl. 19.00 hos Erik.
- Onsdag den 20. marts 2024 kl. 19.00 hos Kenth. (Kun hvis der er behov for møde).

Fællesmøde for Promenadebyens bestyrelser:

- Torsdag den 16. november 2023 kl. 19.30 i Nordatlantisk Hus.

Ekstraordinær generalforsamling:

- Tirsdag den 28. november 2023 kl. 19.30 i Nordatlantisk Hus.

Generalforsamling:

- Torsdag den 18. april 2024.
- Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsen eller LEA Ejendomspartner A/S senest den 1. marts 2024.