

Referat af bestyrelsesmøde i A/F Broen den 5. august 2024.

Deltagere: Erik, Jørn (deltog i punkt 2.2. via telefon), Christian og Kenth.

Mødet holdt hos: Kenth.

Referent: Erik.

Søren Habekost og Tove Rosendahl fra A/F Stævnens bestyrelse deltog i punkt 2.2.

Dagsorden:

1. Perioderegnskab for perioden 01.01.2024 – 30.06.2024
2. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 2. maj 2024
 - 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. Tageftersyn
 - 2.6. Vandindtrængning gennem loftet uden for hoveddøren til nr. 8, 7. th.
 - 2.7. Udskiftning af elpærer (til LED) i trappegange og på reposer
 - 2.8. Vandindtrængning i nr. 6, 2. tv.
 - 2.9. Fjernelse af de sorte postkasser
3. Nye punkter til dette møde
 - 3.1. Problemer med ventilationsanlæggene på Broens tag
 - 3.2. Problemer med dørtelefoner i nr. 6
4. Eventuelt
5. Mødekalender

1. Perioderegnskab for perioden 01.01.2024 – 30.06.2024

Forud for bestyrelsesmødet var regnskabet udsendt til bestyrelsens medlemmer. På mødet blev regnskabet gennemgået. Perioden har givet et overskud på kr. 130.630 og dermed en egenkapital pr. 30. juni 2024 på kr. 1.152.512. Udgifterne til løbende vedligeholdelse har i perioden været kr. 39.124 mindre end budgetteret. I de kommende måneder skal vi til gengæld regne med nogle ekstra udgifter til løbende vedligeholdelse (jf. punkt 2.4. og punkt 3.1.).

2. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 2. maj 2024

2.1. Råd i træbelægning på altaner

Alle altaner på "ventelisten" er nu blevet ordnet. Punktet er hermed afsluttet indtil videre. **Hvis der er andre altaner, hvor strøerne (læggerne) er begyndt at rådne (med fjedrende/løse**

altanbrædder som følge), bedes de pågældende lejlighedsejere give Erik besked herom på mail: en.odense@hotmail.com.

2.2. Facadebehandling

Søren Habekost og Tove Rosendahl fra A/F Stævnens bestyrelse deltog i behandlingen af dette punkt. Forud for mødet havde alle mødedeltagere modtaget OBH Rådgivende Ingeniørers "sagsnotat" (dateret 30.05.2024) med beskrivelser og billeder fra besigtigelsen af Stævnens og Broens facader den 15.05.2024. Alle mødedeltagere havde desuden modtaget OBH Rådgivende Ingeniørers "økonomibudget for håndværkeromkostninger" (dateret 21.06.2024). Materialet blev grundigt behandlet. Specielt blev spørgsmål om prioritering/nødvendighed af de enkelte delprocesser samt spørgsmål om eventuel opdeling af den samlede proces diskuteret. Det samlede budgetoverslag omfattende ændring af murkroneinddækning, udskiftning af tætningsfuger, reparation af løstsiddende facadepuds, reparation af løstsiddende sokkelpuds, behandling mod algevækst og facadebehandling inkl. malerarbejde beløber sig til kr. 4.135.000 inkl. moms for Broens vedkommende. På mødet blev det besluttet at holde et møde med OBH Rådgivende Ingeniører for at få belyst de enkelte spørgsmål bedre. Søren Habekost kontakter projektchef Carsten Schönemann Bennetzen, OBH Rådgivende Ingeniører for at finde et mødetidspunkt, hvor flest mulige fra de to bestyrelser kan deltage.

2.3. Vandindtrængning i nr. 6, 6. tv.

Intet nyt. 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.

En dør til depotrum på tagterrasse er blevet udskiftet. Desuden er fuger/revner i facadepuds blevet repareret, inddækning/tagpap omkring afløbsbrøndene på tagterrasse er blevet repareret/udskiftet, og afløbsbrøndene er blevet tætnet/modificeret. Tømreren mangler enkelte mindre reparationer. Erik følger op på sagen.

2.5. Tageftersyn

Gennem Kjeld Overgaard (A/F Sejlet) har A/F Broen sammen med de fire andre bygninger i Promenadebyen modtaget et tilbud fra Nr. Lyndelse Tagdækning A/S på serviceaftale for tageftersyn. For A/F Broens vedkommende er prisen kr. 2.471 pr. eftersyn. Bestyrelsen besluttede at sige ja tak til tilbuddet og ønsker eftersyn hvert andet år. Erik giver Kjeld Overgaard besked.

2.6. Vandindtrængning gennem loftet uden for hoveddøren til nr. 8, 7. th.

Dette punkt behandles i forbindelse med punkt 2.4. Erik følger op på sagen.

2.7. Udskiftning af elpærer (til LED) i trappegange og på reposer

Næsten alle elpærer (18 watt) på trappegange og reposer er nu blevet udskiftet til LED-pærer (6,5 watt), og de sidste elpærer udskiftes snarest. Udgiften til LED-pærer er på kr. 14.714, og udskiftningen vil fremover give en besparelse i elforbrug på ca. kr. 10.000 – 15.000 pr. år.

2.8. Vandindtrængning i nr. 6, 2. tv.

Intet nyt til dette punkt. Kenth og Erik følger op på sagen.

2.9. Fjernelse af de sorte postkasser

Som aftalt på bestyrelsesmødet den 2. maj 2024 har Kenth medio maj måned fjernet de sorte postkasser i Broens indgangspartier. Punktet er hermed afsluttet.

3. Nye punkter til dette møde

3.1. Problemer med ventilationsanlæggene på Broens tag

I slutningen af maj måned 2024 blev alle ventilationsanlæg (4 anlæg til lejlighederne og 2 anlæg til affaldsskaktene) på Broens tag skadet. Skaderne kan muligvis skyldes lyn. Det har været meget vanskeligt og tidskrævende at finde de skadede elektronikdele (pga. periodiske fejl). De fleste skadede dele (frekvensomformere, motorstyringer m.m.) er nu udskiftet, og anlæggene til lejlighederne virker igen. Vi mangler fortsat at få skiftet nogle dele i anlæggene til affaldsskaktene. Skaderne er anmeldt til vores forsikringselskab Alm. Brand, og vores servicefirma GK Danmark A/S udarbejder en redegørelse til forsikringselskabet. Erik følger op på sagen.

3.2. Problemer med dørtelefoner i nr. 6

Nogle af dørtelefonerne i nr. 6 (nr. 6, 3. th. og nr. 6, 4. th.) virker ikke. Der er sat en elektriker på opgaven med at finde årsagen til problemet og få det løst. Erik følger op på sagen.

4. Eventuelt

Da ikke alle bestyrelsesmedlemmer har været bosiddende i Broen lige længe, ønsker Erik en rundtur med bestyrelsen, så alle kan få kendskab til Broens forskellige lokaliteter (fællesarealer, depotrum, teknikrum m.m.) og Broens forskellige anlæg og installationer. Det blev aftalt, at Erik finder et tidspunkt i efteråret til en rundtur.

5. Mødekalender

Bestyrelsesmøde:

- Mandag den 11. november 2024 kl. 19.00 hos Christian.

Generalforsamling:

- Torsdag den 24. april 2025 på Restaurant Næsbyhoved Skov.
- Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsen eller LEA Ejendomspartner A/S senest den 1. marts 2025.