

Referat af bestyrelsesmøde i A/F Broen den 18. november 2024.

Deltagere: Erik, Jørn, Christian og Kenth.

Afbud fra: Hans Henrik.

Mødet holdt hos: Erik.

Referent: Erik.

Søren Habekost fra A/F Stævnens bestyrelse deltog i punkt 2.1.

Dagsorden:

1. Perioderegnskab for perioden 01.01.2024 – 30.09.2024
2. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 5. august 2024
 - 2.1. Facadebehandling
 - 2.2. Vandindtrængning i nr. 6, 6. tv.
 - 2.3. Vandindtrængning i nr. 8, 7. tv.
 - 2.4. Tageftersyn
 - 2.5. Vandindtrængning gennem loftet uden for hoveddøren til nr. 8, 7. th.
 - 2.6. Udskiftning af elpærer (til LED) i trappegange og på reposer
 - 2.7. Vandindtrængning i nr. 6, 2. tv.
 - 2.8. Problemer med ventilationsanlæggene på Broens tag
 - 2.9. Problemer med dørtelefoner i nr. 6
3. Nye punkter til dette møde
 - 3.1. Servicerapport vedrørende Broens spildevands- og drænvandspumper
 - 3.2. Vandskade i nr. 10 (forretningen)
 - 3.3. Oprydning i værkstedet
 - 3.4. Arbejdsgange og strategi
4. Eventuelt
5. Mødekalender

1. Perioderegnskab for perioden 01.01.2024 – 30.09.2024

Forud for bestyrelsesmødet var regnskabet udsendt til bestyrelsens medlemmer. På mødet blev regnskabet gennemgået. Perioden har givet et overskud på kr. 181.368 og dermed en egenkapital pr. 30. september 2024 på kr. 1.203.250. Regnskabet er i det store og hele i overensstemmelse med budgettet. På mødet meddelte Erik, at LEA Ejendomspartner A/S fremover ikke vil udfærdige perioderegnskaber som hidtil, men derimod i lighed med andre administrationselskaber vil benytte "Saldo specifikation" og "Afstemningskontokort". Erik havde et eksemplar af en sådan rapportering med til mødet, og bestyrelsen mente ikke, at den nye form vil give anledning til problemer.

2. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 5. august 2024

2.1. Facadebehandling

Søren Habekost, bestyrelsesformand for A/F Stævnens bestyrelse deltog i dagsordenens punkt 2.1. Repræsentanter fra A/F Stævnens bestyrelse (Søren og Tove) samt repræsentanter fra A/F Broens bestyrelse (Erik og Hans Henrik) deltog den 7. oktober 2024 i et møde med projektchef Carsten Schönemann Bennetzen fra OBH Rådgivende Ingeniører. På mødet den 7. oktober 2024 blev "Sagsnotat" (dateret 30.05.2024) med beskrivelser og billeder fra besigtigelsen af Stævnens og Broens facader den 15.05.2024 samt "Økonomibudget vedrørende håndværkeromkostninger" (dateret 21.06.2024) grundigt gennemgået, og umiddelbart efter mødet fremsendte Carsten Schönemann Bennetzen et revideret "Økonomibudget vedrørende håndværkeromkostninger" (dateret 07.10.2024). På bestyrelsesmødet blev de omtalte dokumenter samt oplysninger fra mødet den 7. oktober 2024 (refereret af Søren og Erik) nøje diskuteret. Herunder de enkelte delprojekters nødvendighed, prioritet, og prissætning samt indbyrdes sammenhæng. Konklusionen blev, at bestyrelsen på generalforsamlingen den 24. april 2025 vil foreslå, at det samlede projekt (alle delprojekter) gennemføres i 2026 efter følgende plan:

- I begyndelsen af april måned 2025 inviteres alle lejlighedsejere (i Stævnen og Broen) til et orienteringsmøde, hvor bestyrelsens forslag gennemgås (omfang og økonomi). Projektchef Carsten Schönemann Bennetzen fra OBH Rådgivende Ingeniører deltager i mødet. (Søren aftaler dato med Carsten og reserverer lokale – *er efter mødet aftalt til den 2. april 2025*).
- På generalforsamlingen den 24. april 2025 behandles bestyrelsens forslag.
- I sommeren og efteråret 2025 udarbejder OBH Rådgivende Ingeniører udbudsmateriale og indhenter tilbud.
- I foråret eller sommeren (når vejret tillader det) gennemføres facaderenoveringen.

I "Økonomibudgettet vedrørende håndværkeromkostninger" er omkostningerne estimeret til ca. 4,1 million kr. (inkl. moms). Dette dækker ændring af murkroneinddækning, udskiftning af fuger omkring vinduer og døre samt fuger mellem tagpap (på terrasser) og facadeelementer, reparation af revner og skader i facadepuds, reparation af løstsiddende sokkelpuds samt rensning (inkl. fjernelse af alger) og maling af facader. Hertil kommer udgifter til rådgivning, projektstyring og tilsyn under arbejdet samt udgifter til håndtering/behandling af træskodder og uforudsete udgifter. Der må derfor regnes med samlede udgifter på ca. 4,5 – 5,0 million kr. for Broens vedkommende.

2.2. 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 2.3.

2.3. Vandindtrængning i nr. 8, 7. tv.

Alle utætheder er nu (forhåbentligt) blevet tætnet. Vi venter på kraftig regn og blæst fra forskellige retninger for at sikre os, at alt er tæt, inden reparationen af følgerskader i lejligheden sættes i gang. Erik følger op på sagen.

2.4. Tageftersyn

Kjeld Overgaard fra A/F Sejlets bestyrelse er tovholder på sagen. Kjeld rykker Nr. Lyndelse Tagdækning A/S for en dato til tageftersyn.

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

Alle utætheder er nu blevet tætnet. Punktet er hermed afsluttet.

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

Alle elpærer i lamper i trappegange og på reposer samt på den fælles tagterrasse er udskiftet til LED-pærer. Udskiftningen af elpærer har kostet kr. 14.714 (køb af 218 stk. LED-pærer). Udskiftningen forventes fremover at give en besparelse i elforbrug på mindst kr. 15.000 pr. år. Punktet er hermed afsluttet.

2.7. Vandindtrængning i nr. 6, 2. tv.

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

2.8. Problemer med ventilationsanlæggene på Broens tag

Alle defekte dele (frekvensomformere, motorstyringer m.m.) i vores 6 ventilationsanlæg på taget er blevet udskiftet, og anlæggene kører igen. Udskiftningen kostede kr. 62.365. Forsikrings-selskabet Alm. Brand godkendte skaderne som dækningsberettigede, men på grund af elektronikdelenes "forsikringsmæssige afskrivning" og vores selvrisko på forsikringen blev erstatningen fra Alm. Brand kun på kr. 3.339. Punktet er hermed afsluttet.

2.9. Problemer med dørtelefoner i nr. 6

Årsagen til at 2 dørtelefoner (i nr. 6, 3. th. og nr. 6, 4. th.) ikke virkede er fundet og repareret (en løs forbindelse i anlægget mellem 2. og 3. sal). Punktet er hermed afsluttet.

3. Nye punkter til dette møde

3.1. Servicerapport vedrørende Broens spildevands- og drænvandspumper

I servicerapporten for det sidste serviceeftersyn på vores pumper i kælderen står der, at en flange på en af pumperne er utæt og bør udskiftes. Erik orienterede bestyrelsen om, at den utætte flange kun giver anledning til et minimalt ekstra forbrug af el (pumpen skal køre lidt længere tid ved hver

tømning). Efter samråd med en ingeniør hos firmaet Desmi A/S kunne Erik på bestyrelsesmødet oplyse, at det ikke kan svare sig at udskifte flangen, idet udgiften til en udskiftning ikke kan "tjenes hjem" i form af sparet elforbrug i pumpens forventede levetid. Punktet er hermed afsluttet.

3.2. Vandskade i nr. 10 (forretningen)

I oktober måned kom der vand ned gennem loftet i forretningen i nr. 10. Vandet kom ned gennem lejlighederne over forretningen (gennem "teknikskabene") fra en utæthed i et rør i "teknikskabet" i nr. 8, 4. th. Utætheden blev repareret, og skaden blev anmeldt til Broens forsikringsselskab Alm. Brand. Alm Brand har den 13. november 2024 meddelt, at forsikringen ikke dækker skaden, idet der var tale om udsivning eller dryp fra et ikke-skjult rør i "teknikskabet" i nr. 8, 4. th. I henhold til vores vedtægter er det derfor ejeren af nr. 8, 4. th. (eller ejerens egen forsikring), der skal dække udgifterne i forbindelse med skaden (arbejdet med at finde utætheden, reparation af utæthed, reparation af følgeskader i forretning inkl. evt. affugtning m.m.). Erik følger op på, at arbejdet med at udbedre følgeskaderne i forretningen gøres færdigt.

3.3. Oprydning i værkstedet

Den 10. september 2024 var bestyrelsen på rundtur i Broen. Bestyrelsen ønsker at få flyttet nogle ting fra værkstedet i kælderen til det aflåste depotrum inde i cykelrummet og at få ryddet op i værkstedet og det aflåste depotrum. Det blev på bestyrelsesmødet besluttet, at Erik kontakter aktivitetsudvalget med henblik på at få disse ønsker koordineret med den næste "arbejdsdag".

3.4. Arbejdsgange og strategi

Bestyrelsens arbejdsgange og strategi blev drøftet på mødet. Punktet er hermed afsluttet.

4. Eventuelt

Intet til dette punkt.

5. Mødekalender

Bestyrelsesmøder:

- Tirsdag den 11. februar 2025 kl. 19.00 hos Jørn (årsregnskab for 2024 og budget for 2025).
- Torsdag den 13. marts 2025 kl. 19.00 hos Kenth (kun hvis der er behov).

Informationsmøde om facaderenovering (for Stævnens og Broens lejlighedsejere):

- Onsdag den 2. april 2025 kl. 19.00 i Restaurant Nordatlanten.

Generalforsamling:

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