

Referat af bestyrelsesmøde i A/F Broen den 22. februar 2021.

Deltagere: Erik, Mette, Lars og Henrik.

Mødet holdt som videomøde (Microsoft Teams).

Referent: Erik.

Dagsorden:

1. Regnskab for 2020
2. Budget for 2021
3. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 2. november 2020
 - 3.1. Uddeling af affaldsposer og gæstekort
 - 3.2. Vandindtrængning i nr. 6, 3. tv. og nr. 6, 4. tv.
 - 3.3. Vandindtrængning i nr. 8, 7. th.
 - 3.4. Døråbningsautomatik på hoveddøre fra terræn
 - 3.5. Vandudslip i nr. 6, 1. tv.
4. Nye punkter til dette møde
 - 4.1. Defekt døråbningsautomatik i nr. 8, kælder
 - 4.2. Defekt frekvensomformer i elevator i nr. 6
 - 4.3. Prisstigning på bygningsforsikring
 - 4.4. Udskiftning af terrassedør i nr. 6, 7. th.
 - 4.5. Vandudslip i nr. 8, 4. th.
 - 4.6. Facadebehandling
5. Generalforsamling onsdag den 21. april 2021
6. Eventuelt
7. Mødekalender

1. Regnskab for 2020

Forud for bestyrelsesmødet var udkast til regnskab for 2020 udsendt til bestyrelsens medlemmer. På mødet blev regnskabet gennemgået og godkendt. Året har givet et overskud på kr. 55.391 og en egenkapital pr. 31. december 2020 på kr. 559.642. Bestyrelsen mener, at egenkapitalen pr. 31. december 2020 har en passende størrelse. Se desuden bemærkninger under punkt 2. vedrørende forventede større fremtidige udgifter.

2. Budget for 2021

Forud for bestyrelsesmødet var udkast til budget for 2021 udsendt til bestyrelsens medlemmer. På mødet blev budgettet gennemgået og godkendt. I budgettet regnes der med uændrede månedlige

indbetalinger af fællesbidrag fra os beboere. Fællesbidragene blev sidst reguleret 10% op den 1. juli 2020. A/F Broens bidrag til ejerforening og parkeringslaug forventes i 2021 at blive kr. 88.600, hvor det i 2020 var kr. 165.382. Det store bidrag i 2020 skyldtes parkeringslaugets udgifter i forbindelse med retssag og udgifter til advokat. I budgettet for A/F Broen for 2021 lægges der op til et overskud på kr. 166.904 og en egenkapital pr. 31. december 2021 på kr. 726.546. Bestyrelsen mener, at egenkapitalen pr. 31. december 2021 har en passende størrelse, idet vi i de kommende år må forvente ganske store udgifter til facadebehandling (rensning og eventuel maling af facader) og muligvis også udgifter til udskiftning af strøer under altanbrædder.

3. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 2. november 2020

3.1. Uddeling af affaldsposer og gæstekort

På generalforsamlingen den 17. september 2020 var der bred tilslutning til et forslag om at lade A/F Broens bestyrelse stå for uddeling af affaldsposer til madaffald, affaldsposer til restaffald og Q-Park-gæstekort til alle beboere i Broen. Affaldsposer til madaffald får vi gratis hos Odense Renovation A/S, og affaldsposer til restaffald har vi indkøbt til en fornuftig pris (kr. 5.569 for poser til ca. 2 års forbrug). Affaldsposer og gæstekort blev uddelt den 10. december 2020 til alle beboere i Broen. Samtidig blev de små kasser med gæstekort fjernet fra indgangspartierne. På vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk under fanebladet "Broen > Dokumenter vedrørende Broen" ligger et dokument, der beskriver, hvordan ekstra affaldsposer og gæstekort bestilles hos A/F Broens bestyrelse. Punktet er hermed afsluttet.

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

Da der ikke er trængt vand ind i de to lejligheder siden tætning af fuger omkring vinduespartier for ca. et år siden, besluttede bestyrelsen, at det nu er tid til at få en forsikringsmand fra Alm. Brand (hvor følgeskaderne er anmeldt) til at se på sagen med henblik på en afslutning. Erik kontakter Alm. Brand og de pågældende beboere.

3.3. Vandindtrængning i nr. 8, 7. th.

Da der ikke er trængt vand ind i lejligheden siden den sidste tætning for ca. et år siden, og da der i denne sag ikke er tale om følgeskader, besluttede bestyrelsen at lukke sagen. Punktet er hermed afsluttet.

3.4. Døråbningsautomatik på hoveddøre fra terræn

Forud for bestyrelsesmødet var tilbud fra Odense Låseservice A/S på døråbningsautomatik til hoveddørene udsendt til bestyrelsens medlemmer. Tilbuddet indeholder ikke udgift til elektriker for etablering af nødvendige stikkontakter. Erik sørger for at få et prisoverslag på elektrikerarbejdet

samt en tillægspris fra Odense Låseservice A/S på eventuelle ekstra sensorer til montering på hoveddørene. Døråbningsautomatikken kan "føle" en eventuel fysisk hindring under døråbning eller dørlukning – de ekstra sensorer kan desuden "se" en eventuel fysisk hindring. Erik sørger for at have et beslutningsgrundlag (funktion og samlet pris med og uden ekstra sensorer) klar til den kommende generalforsamling.

3.5. Vandudslip i nr. 6, 1. tv.

Den 20. oktober 2020 løb der vand ud fra køkkenøen i nr. 6, 1. tv. Vandet kom fra en defekt opvaskemaskine og løb ud på gulvet og ned på etageadskillelsen og herfra videre ned til lejligheden nedenunder. Skaden blev anmeldt til vores bygningsforsikringselskab Alm. Brand, og skadeservicefirmaet SSG A/S sørgede for opstilling af affugter og udbedring af følgeskaderne på køkkenøen og hos underboen. Da skaden skyldtes en fejl i opvaskemaskinens elektroniske styring, dækker Alm. Brand alle følgeskader, medes beboeren selv sørger for reparation eller udskiftning af opvaskemaskine. Punktet er hermed afsluttet.

4. Nye punkter til dette møde

4.1. Defekt døråbningsautomatik i nr. 8, kælder

I december 2020 var der problemer med døråbningsautomatikken på kælder døren i nr. 8. Odense Låseservice A/S havde svært ved at finde fejlen, idet der var tale om periodiske fejl i døråbnerens elektronik, og der gik derfor et par uger, inden fejlen blev lokaliseret og repareret, så automatikken igen virkede perfekt. Punktet er hermed afsluttet.

4.2. Defekt frekvensomformer i elevator i nr. 6

Den 30. december 2020 gik elevatoren i nr. 6 i stå. KONE A/S kunne fastslå, at problemet skyldtes en defekt frekvensomformer, og at denne skulle udskiftes. På grund af leveringstid stod elevatoren stille i 5-6 dage hen over nytår. Den 1. februar og den 16. februar 2021 har der igen været stop på elevatoren. Begge gange skyldtes det eksterne strømafbrudelser, der bevirkede at elevatorens elektronik skulle "resettes", før elevatoren igen kunne køre. Punktet er hermed afsluttet.

4.3. Prisstigning på bygningsforsikring

Alm. Brand har meddelt, at præmien på vores bygningsforsikring pr. 1. november 2021 bliver hævet 15% fra nuværende kr. 45.236 til kr. 52.021. Bestyrelsen besluttede, at Henrik og Erik indhenter tilbud fra et par andre forsikringselskaber, inden vi beslutter os yderligere. Hvis den nuværende forsikring skal opsiges, så skal det ske senest 14 dage inden ændringsdatoen den 1. november 2021.

4.4. Udskiftning af terrassedør i nr. 6, 7. th.

Døren fra tagterrassen til depotrummet i nr. 6, 7. th. er angrebet af råd og skal derfor udskiftes. For 2 år siden blev 3 tilsvarende døre (2 på den fælles tagterrasse og 1 i nr. 8, 7. tv.) udskiftet.

Bestyrelsen besluttede, at det skal undersøges, om de 2 resterende døre på tagterrasserne (1 i nr. 8, 7. tv. til brandtrappe og 1 i nr. 8, 7. th. til depotrum) også skal udskiftes nu, eller om de kan vente til senere. Erik følger op på sagen

4.5. Vandudslip i nr. 8, 4. th.

Den 9. februar 2021 var en utæthed i vandinstallationen under køkkenvasken i nr. 8, 4. th. årsag til, at vand trængte ned i lejligheden neden under. VVS-firma har repareret utætheden, følgeskaderne er meldt til vores forsikringsselskab, og affugtning hos underboen blev etableret. Erik følger op på sagen.

4.6. Facadebehandling

Bestyrelsen diskuterede forskellige forhold i relation til en kommende facadebehandling. Det blev besluttet, at Erik kontakter A/F Stævnens bestyrelse med henblik på eventuelle fælles tiltag. Det blev desuden besluttet at kontakte relevante firmaer for i første omgang at få et prisoverslag på alternative behandlinger og dermed få et bedre grundlag for budgetlægning for de kommende år.

5. Generalforsamling onsdag den 21. april 2021

Dagsorden for den kommende generalforsamling blev gennemgået. Erik koordinerer med Ejerforeningen Promenaden og LEA Ejendomspartner A/S.

6. Eventuelt

Bestyrelsen benyttede dette punkt til at tage afsked med Lars, der har solgt sin lejlighed med overdragelse den 1. marts 2021 og derfor forlader A/F Broens bestyrelse. De tilbageblivende bestyrelsesmedlemmer takkede Lars for et godt og konstruktivt samarbejde samt for hans klare holdninger. Efter mødet har Lars desuden som afsked fået et par flasker rødvin.

7. Mødekalender

Bestyrelsesmøder:

- Mandag den 15. marts 2021 kl. 19.00 (kun hvis behov opstår inden).
- Onsdag den 28. april 2021 kl. 19.00 (konstituerende møde).

Generalforsamling:

- Onsdag den 21. april 2021.
- Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsen senest den 1. marts 2021.