

Referat af bestyrelsesmøde i A/F Broen den 6. februar 2024.

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

Mødet holdt hos: Erik.

Referent: Erik.

Søren Habekost (A/F Stævnens bestyrelsesformand) deltog i punkt 3.2. Facadebehandling.

Dagsorden:

1. Regnskab for 2023
2. Budget for 2024
3. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 15. november 2023
 - 3.1. Råd i træbelægning på altaner
 - 3.2. Facadebehandling
 - 3.3. Vandindtrængning i nr. 6, 6. tv.
 - 3.4. Vandindtrængning i nr. 8, 7. tv.
 - 3.5. Tageftersyn
4. Nye punkter til dette møde
 - 4.1. Vandindtrængning gennem loftet uden for hoveddøren til nr. 8, 7. th.
 - 4.2. Hejseport til P-kælder
 - 4.3. Udskiftning af elpærer (til LED) i trappegange og på reposer
 - 4.4 Vandindtrængning i nr. 6, 2. tv.
5. Generalforsamling torsdag den 18. april 2024
6. Eventuelt
7. Mødekalender

1. Regnskab for 2023

Forud for bestyrelsesmødet var regnskabet udsendt til bestyrelsens medlemmer. På mødet blev regnskabet gennemgået og godkendt. År 2023 har givet et overskud på kr. 343.284, som er kr. 275.475 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 3.1. og 3.4.). Det gode resultat skyldes naturligvis også, at det månedlige fællesbidrag blev sat 20% op pr. 1. juli 2023. Den 31. december 2023 var egenkapitalen kr. 1.021.882.

2. Budget for 2024

Forud for bestyrelsesmødet var et forslag til budget for 2024 udsendt til bestyrelsens medlemmer. På mødet blev forslaget behandlet. Ud over de beløb, der var afsat i forslaget, blev det besluttet at

afsætte kr. 25.000 til konsulentbistand i forbindelse med facadebehandling (se punkt 3.2.) samt kr. 15.000 til udskiftning af elpærer på trappegange og reposer (se punkt. 4.3.). Herudover skal bidragene til Ejerforeningen Promenaden og Parkeringslauget Promenaden tilrettes, når disse to bidrag kendes endeligt. Der budgetteres ikke med nogen ændring af det månedlige fællesbidrag i 2024. (Bidraget blev senest sat 20% op pr. 1. juli 2023). Det endelige budget for 2024, der vil give et overskud på ca. kr. 275.000, blev derefter godkendt af bestyrelsen.

3. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 15. november 2023

3.1. Råd i træbelægning på altaner

Intet nyt. Erik finder en ny tømrer til opgaven.

3.2. Facadebehandling

Søren Habekost (A/F Stævnens bestyrelsesformand) deltog i behandlingen af dette punkt. Forud for mødet havde Erik undersøgt, om det er muligt for A/F Broen at optage lån til facadebehandling hos vores bank, Danske Bank. Dette er muligt og kan gøres på flere forskellige måder. Om der skal optages lån, besluttet først, når vi ved, hvad en facadebehandling cirka koster, og dermed om der er behov for finansiering ud over det beløb, vi allerede har sparet op. Erik har desuden aftalt et møde med rådgivende ingeniør Tim Krøyer Madsen her i Promenadebyen i uge 7 for at få et tilbud fra ham på, hvad det vil koste, hvis han skal hjælpe med at fastlægge den rigtige facadebehandling (reparation, rensning, maling m.m.) og derefter hjælpe med at specificere arbejdsopgaverne og indhente tilbud fra håndværkere samt med at planlægge og styre arbejdet. Christian prøver at få et tilsvarende tilbud fra OBH Rådgivende Ingeniører A/S. På bestyrelsesmødet blev det aftalt, at A/F Stævnen og A/F Broen deler udgiften til den del af ingeniørbistanden, der er fælles for de to A/F'er. Bestyrelsen sigter mod en facadebehandling i sommeren/efteråret 2025.

3.3. 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 3.4. Erik følger op på sagen.

3.4. Vandindtrængning i nr. 8, 7. tv.

Intet nyt. På grund af tømrerens langvarige fravær/sygdom er arbejdet ikke blevet gjort færdigt i 2023 som planlagt. Erik har aftalt møde i uge 8 med en anden tømrer og den tagdækker, der tidligere var involveret i arbejdet. Rådgivende ingeniør Tim Krøyer Madsen kobles evt. også på denne sag.

3.5. Tageftersyn

På fællesmødet for Promenadebyens bestyrelser den 16. november 2023 blev der stillet forslag

om at indhente tilbud på en samlet serviceaftale for tageftersyn for de A/F'er, der er interesseret. Hvert A/F skal naturligvis kun betale for sin del af aftalen. På fællesmødet tilbød Kjeld Overgaard (A/F Sejlet) at være tovholder på projektet. Bestyrelsen besluttede at tilslutte sig forslaget, og Erik giver derfor Kjeld Overgaard besked herom.

4. Nye punkter til dette møde

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

I begyndelsen af januar måned 2024 trængte der vand ned gennem loftet uden for hoveddøren til nr. 8, 7. th. Erik undersøger problemet nærmere i samråd med rådgivende ingeniør Tim Krøyer Madsen.

4.2. Hejseport til P-kælder

P-lauget har indhentet tilbud på ny hejseport eller reparation af hejseport fra tre leverandører. Tilbuddene blev diskuteret på et Teams-møde mandag den 5. februar 2024 indkaldt af Henrik H. Strandberg-Clausen (fra P-lauget). Til mødet var alle bestyrelsesmedlemmer i Promenadebyens bestyrelser inviteret til at deltage. Fra A/F Broen deltog Erik, Jørn og Kenth. På mødet anbefalede Erik, at den eksisterende hejseport forsynes med nyt "gardin" uden perforeringer, og at porten bliver udstyret med timer, så den på hverdage kan holdes åben i "myldretiden" morgen og aften. P-lauget træffer endelig afgørelse på møde den 20. februar 2024. Punktet er hermed afsluttet for A/F Broens vedkommende.

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

På bestyrelsesmødet besluttede bestyrelsen at udskifte de nuværende elpærer (18 watt) til LED-pærer (6,5 watt) i trappegange og på reposer i Broen. LED-pærer har været testet i nogle enkelte lamper i Broen gennem en længere periode og har holdt fint. En LED-pærer koster ca. 65 kr. (det samme som de nuværende elpærer) og giver i forhold til de nuværende elpærer en besparelse i strømforbrug på min. 200 kr. på 4 år. En yderligere fordel er, at LED-pærerne har en 2-3 gange længere levetid end de nuværende elpærer, der i gennemsnit holder i 4 år.

4.4 Vandindtrængning i nr. 6, 2. tv.

I forbindelse med den seneste tids kraftige regnvejr har der været vandindtrængning ved et af vinduespartierne i lejligheden. Kenth og Erik undersøger problemet nærmere.

5. Generalforsamling torsdag den 18. april 2024

Dagsordenen for A/F Broens kommende generalforsamling blev gennemgået. Der afsættes i lighed med tidligere år 1 time til generalforsamlingen. Bestyrelsen besluttede, at der fremover fortsat skal være 4 medlemmer i bestyrelsen. I henhold til vedtægternes punkt 16.1 er det den

siddende bestyrelse, der skal beslutte dette. Desuden enedes bestyrelsen om forslag til personer til rollerne som dirigent og referent. Erik aftaler nærmere med disse to personer.

6. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende behandlet:

- Kenth spurgte, hvorfor elevatoren i nr. 6 kører ned i kælderen hver gang, den har stået stille i nogen tid. Erik forklarede, at Kone A/S har programmeret elevatoren til dette for at undgå de hyppige driftsstop, som vi tidligere havde været plaget af. Erik gav desuden en længere teknisk/fysisk forklaring på denne problemstilling (omhandlende elevatorens daglige selvtest af bremses, elevatorstolens og kontravægtens vægt, bærekablets vægt m.m. samt hvorfor, det samme ikke gør sig gældende for elevatoren i nr. 8). Kenth var tilfreds med forklaringen.
- Christian spurgte, om vi burde få udarbejdet en vedligeholdelsesplan for Broen. Bestyrelsen diskuterede spørgsmålet og mente, at det ville være spildte penge.

7. Mødekalender

Bestyrelsesmøder:

- Onsdag den 20. marts 2024 kl. 19.00 hos Kenth. (Kun hvis der er behov for møde).
- Torsdag den 2. maj 2024 kl. 19.00 hos Christian.
- Mandag den 12. august 2024 kl. 19.00 hos Jørn.

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.