Bestyrelsens forslag vedrørende facaderenovering.

Bestyrelsens forslag.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens opbakning til at fortsætte arbejdet, der sigter mod en total facaderenovering af Broen i 2026. En facaderenovering, der omfatter alle de delprojekter, der er medtaget i bilaget "Økonomiark".

Bestyrelsen ønsker helt konkret opbakning til:

- Sammen med A/F Stævnens bestyrelse at lade OBH Rådgivende Ingeniører udarbejde det nødvendige udbudsmateriale for det samlede projekt/alle delprojekter.
- Sammen med A/F Stævnens bestyrelse at lade OBH Rådgivende Ingeniører indhente tilbud fra entreprenører.
- At udarbejde forslag til finansiering/egenbetaling af det samlede projekt.
- At indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i slutningen af 2025, hvor der på baggrund af de indhentede tilbud og det udarbejdede forslag til finansiering/egenbetaling kan tages endelig stilling til, om projektet skal gennemføres i 2026.

På A/F Stævnens generalforsamling torsdag den 24. april 2025 behandles et tilsvarende forslag.

Informationsmøde.

Da der på generalforsamlingen torsdag den 24. april 2025 er begrænset tid til behandling af dagsordenens punkt 4, afholdes der derfor et fælles informationsmøde for alle lejlighedsejere i Stævnen og Broen torsdag den 10. april 2025 kl. 19.00 i Restaurant Nordatlanten (Nordatlantisk Hus), Nordatlantisk Promenade 1, 5000 Odense C.

Alle interesserede lejlighedsejere opfordres til at deltage i dette informationsmøde torsdag den 10. april 2025.

På informationsmødet vil projektchef Carsten Schønemann Bennetzen fra OBH Rådgivende Ingeniører og de to A/F-bestyrelser gennemgå projektet og svare på spørgsmål.

Carsten Schønemann Bennetzen har besigtiget ejendommene og udarbejdet et notat ("Sagsnotat") vedrørende facadernes stand samt fremlagt løsningsforslag med prisoverslag ("Økonomiark").

Baggrund for forslaget.

Facaderne er medtaget af alger og afslidt maling samt revner og pudsskader, og flere steder er fugerne udtjente. Der er risiko for vandindtrængen og videreudvikling af skader, ligesom bygningen ikke er æstetisk pæn. Vi har allerede oplevet vandindtrængen samt indvendige og udvendige skader.

Bestyrelsen prioriterer, at bygningen er tæt, da vi oftere oplever kraftig nedbør, og ønsker samtidig også, at bygningen fremstår æstetisk pæn. Derfor bør bygningen repareres, algebehandles og males, ligesom fugerne omkring vinduer og døre bør udskiftes. Projektet påtænkes udført i 2026.

Der er tale om et stort og dyrt vedligeholdelsesprojekt med en forventet udgift på ca. 4,5 mio. kr. (2024-niveau), hvortil der skal lægges udgift til rådgiver. Prisoverslaget er baseret på erfaringer og priskatalog, men der kan tilstøde uventede forhold og udgifter. Derfor skal der, inden en endelig pris kendes, indhentes tilbud på projektet, hvilket OBH Rådgivende Ingeniører vil være behjælpelig med.

Projektet vil forventeligt nødvendiggøre en ekstraopkrævning på ca. 3,5 mio. kr. hos lejlighedsejerne. Opkrævningen vil ske efter fordelingstal. Da vi vurderer, at det ikke vil være muligt at opfylde individuelle finansieringsønsker, herunder mulighed for indfrielse, rentefradrag og hæftelse m.v., vil de enkelte lejlighedsejere selv skulle fremskaffe pengene. Opkrævningen påtænkes gennemført i begyndelsen af 2026.

Inden accept og indgåelse af kontrakt med entreprenør vil de modtagne tilbud blive fremlagt til godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling, som forventes afholdt i efteråret 2025.

Med venlig hilsen

A/F Broens bestyrelse

Bilag: ”Sagsnotat” og ”Økonomiark”