Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 11. december 2025 hos Søren
(planlagt afholdt den 17. november 2025)

Deltagere: Tove, Ole og Søren.

1. **Opfølgning på referat fra sidste møde**
   Det planlagte møde den 17. november 2025 blev udsat til den 11. december 2025 grundet igangværende indhentelse af tilbud på facaderenovering. Ellers ingen bemærkninger.

2. **Gennemgang af perioderegnskab m.v.**

   Balancen (regnskabet) for perioden 1. januar - 30. september 2025 var forinden mødet fremsendt til bestyrelsen. Resultatet for perioden udviser et overskud på ca. 143.000 kr., hvilket er ca. 21.000 kr. bedre end budgettet.

   De væsentligste afvigelser er vedligeholdelse, idet budgetteret vedligeholdelse er ligeligt fordelt over året, men hvor udgiften indtræffer på ukendte tidspunkter. Vi afventer fakturaer på reparation og rådgivning m.v. som kommer i næste kvartal. De øvrige udgifter følger budgettet.

   Overskuddet er en opsparing til fremtidig vedligeholdelse, der indtræffer med flere års mellemrum.

   Revisorskifte:
   Vores nuværende revisor, Deloitte, har varslet en prisstigning fra nuværende 10.750 kr. til ca. 23.000 kr. for det samme arbejde. Bestyrelsen finder det uacceptabelt, men drøftelser med nuværende revisor har ikke givet et brugbart resultat, da vi som ejerforening umiddelbart ikke passer ind i deres segment. Vi har derfor indhentet tilbud fra en anden godkendt revisor, Søby Revisorer, som vil afgive revisorerklæring for ca. 10.000 kr., og som vi arbejder videre med af hensyn til foreningens drift og for at sikre regnskabsaflæggelsen til tiden. Denne revisor vil ligeledes gerne servicere de øvrige foreninger i Promenadebyen.

3. **Opfølgning på drift og vedligeholdelse m.v.**

A Facaderenovering:
Projektchef Carsten Schønemann Bennetzen, OBH Rådgivende Ingeniører, har tidligere besigtiget vores bygning visuelt med drone, ligesom fugerne omkring vinduespartier og døre stikprøvevis er blevet gennemgået. Fugerne blev gennemgået i fem lejligheder fordelt på forskellige etager og verdenshjørner, og konklusionen er, at størstedelen af fugerne er udtjente, og de resterende vil være det inden for få år. Der var ingen lejligheder, hvor alt var i orden.

Gennemgangen og registreringerne har dannet grundlag for udbudsmaterialet (tilbudslisten) vedrørende facaderenoveringen, som er sendt til udvalgte entreprenører, hvoraf nogle også har været og besigtige ejendommen. Nogle tilbudsgivere sprang fra undervejs, hvorfor vi senere var nødsaget til at forespørge hos yderligere entreprenører, da vi kun havde et tilbud. Derfor er der reelt forsøgt indhentet seks tilbud, som har tilvejebragt tre tilbud - Sylan, Tømrerfirmaet Gert Fogt og LKN Byg og Anlæg.

Bestyrelsen har gennemgået og vurderet tilbuddene, hvor prisniveauet svinger fra 4,8 til 6,7 mio. kr., hvilket er mere end forventet i forhold til tidligere estimat på 4,4 mio. kr., som dog er

udarbejdet tilbage i efteråret 2024 - altså 1,5 år før forventet udførelse, hvorfor der vil være prisstigninger.

Bestyrelsen vil sammen med vores bygherrerådgiver foretage drøftelser med udvalgte entreprenører, som har afgivet tilbud, med henblik på afklaring af spørgsmål og eventuel tilpasning af projektet samt forhandling af prisen, herunder fx også om nogle mindre dele kan udskydes, hvis det giver mening og senere kan udføres uden brug af stillads eller lift. Projektet forventes fortsat udført i 2026, men vi er fleksible med det præcise tidspunkt på året, hvis det giver samme resultat og bedre økonomi.

Det er vores forventning, at der bliver afholdt ekstraordinær generalforsamling i slutningen af januar 2026, hvor der tages endelig beslutning om valg af entreprenør og finansiering af projektet, der vil nødvendiggøre en ekstraopkrævning hos ejerne på forventet ca. 3,5 til 4 mio. kr., som forventes opkrævet i en eller flere rater inden sommeren 2026. Tidsplanen er blevet forskubbet en smule grundet manglende tilbudsgivning samt andre personlige forhold.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vores egne og øvrige beboeres kompetencer og ressourcer ikke er tilstrækkelige til, at vi selv kan/vil varetage indgåelse af kontrakt og foretage tilsyn med projektet, da det er et stort og dyrt projekt, hvor vi ikke selv kan tage ansvaret og risikoen. OBH Gruppen er derfor vores bygherrerådgiver.

B <u>Vandindtrængning/-skader:</u>
Det sidste og største vinduesparti, der sad et udsat sted, som havde medført udvendigt råd i træet pga. længere tids utætheder og vandindtrængen ved facaden, er udskiftet. Projektet er afsluttet.

Der har tidligere været vandindtrængen på 8. sal, hvor forskellige firmaer og konsulenter løbende har forsøgt at identificere utætheden, men uden held. Vi har ikke oplevet vandindtrængen i en længere periode. Der er en stående aftale med Force Technology, som formodes at have de bedste kompetencer til at finde utætheden, hvis den igen opstår. Der er intet nyt til punktet

C <u>Indvendig og udvendig vedligeholdelse m.v.:</u>
Ventilationssystemet i hele huset har i en periode ikke fungeret optimalt, og har suget for voldsomt samt medført støjgener. Det har vist sig, at alle fire trykfølere var gået i stykker, hvorfor disse er udskiftet, og systemet suger igen normalt. Fejlfindingen og udbedring tog tid, da vores kortmateriale ikke var fyldestgørende og fordi de tekniske dele var udgået.

Til orientering medfører konstruktionen af ventilationssystemet, at individuelle ønsker til sugestyrke ikke kan imødekommes - nogle steder suger det mere end andre. Projektet er afsluttet.

Elevatoren har desværre, men heldigvis kortvarigt, været i stykker igen, da der har været en kortslutning i en gammel transformator, som ødelagde chipkortet til døren. Teknikeren fik hurtigt reservedelene fra Tyskland. To beboere er kommet med input til alternative leverandører og håndtering af driftsstop, som bestyrelsen har drøftet og vil have i tankerne. Projektet er afsluttet.

Dørene til cykelkælderen og sprinklerrummet var desværre igen malet med graffiti, som All Remove på bedste vis har fjernet. Da det er sket tre gange på et år, og idet havneområdet er medtaget af graffiti, har vi politianmeldt forholdet. Projektet er afsluttet.

Vi arbejder fortsat på, at finde løsninger på udfordringer med nedløbsrør og overløb af vand fra altaner, da det vil være optimalt, hvis en løsning kunne findes inden facaderenoveringen. Enkelte beboere har meldt sig med henblik på at lade deres altaner undersøge af en VVS'er. Vi afventer vejrforhold og koordinering med Blitek. Ole er tovholder på projektet. Der er intet nyt til punktet.

Bestyrelsen er løbende opmærksom på almindelig og nødvendig vedligeholdelse, herunder fokuspunkter i vedligeholdelsesplanen. Der er ingen hastende opgaver.

D Overholdelse af husordenen og vedtægter:
Vi oplever desværre flere flytteskader på elevatoren, døre og trappeopgange, som ikke er pænt eller ødelægger funktionaliteten - og har medført driftstop på elevatoren. Bestyrelsen forsøger løbende at forfølge og opkræve disse ekstraudgifter hos skadevolderne, som de er pligtige til at betale i henhold til husordenen, men dette sker ofte ikke uden besvær, hvis det overhovedet lykkes. Alle ejere og lejere er forpligtet til at overholde vedtægterne og husordenen.

Bestyrelsen er løbende opmærksom på eller bliver orienteret om forhold, som ikke er i overensstemmelse med husordenen eller vedtægterne. Der er ingen større udfordringer.

E Andet:
Der var intet til punktet.

4. Orientering til/fra Ejerforeningen og Parkeringslauget

Ejerforeningen:
Tove orienterede om drøftelser og igangværende projekter i ejerforeningen.

Der er igangsat mindre projekter i et forsøg på at løse problemer med vandindtrængen i parkeringskælderen, der er baseret på udførte ingeniørundersøgelser. Stævnens bestyrelse påpeger vigtigheden af, at projekter der ikke relaterer sig til fællesarealer, men i stedet til enkelte punkthuse eller disses fundamenter, afholdes individuelt af disse huse.

Derudover pågår der drøftelser angående overdragelse af bådebro og kajkant til Odense Kommune, som kan medføre fordele og ulemper - både med hensyn til råderet og økonomi.

Stævnens bestyrelse vil endnu engang påpege den høje kant mellem fortovet og nedkørslen til parkeringskælderen, som er hård for bilerne, og som har været drøftet i ejerforeningen i over et år.

Der henvises til særskilte referater på hjemmesiden under E/F Promenaden.

Parkeringslauget:
Ole orienterede om drøftelser og igangværende projekter i parkeringslauget.

Der overvejes fortsat hastighedsdæmpende foranstaltninger i parkeringskælderen, hvor der køres for stærkt med risiko for at påkøre personer eller køretøjer.

Derudover pågår der drøftelser om en eventuel opløsning af parkeringslauget, da opgaverne i parkeringskælderen er begrænsede, og fortsat vil kunne håndteres at de samme frivillige personer ved overflytning til ejerforeningen, som i forvejen ejer parkeringskælderen og håndterer problemerne med vandindtrængen. Det vil medføre sparede administrationsudgifter. Formelle forhold vedrørende vedtægter m.v. skal selvfølgelig iagttages.

Der henvises til særskilte referater på hjemmesiden under P-lauget.

5. Henvendelser fra ejere

Der var intet til punktet.

6. Eventuelt

Der var intet til punktet.

7. Næste møde

Næste møde afholdes den 2. februar 2026 kl. 19.00 hos Ole.
Ekstraordinær generalforsamling vedr. punkt 3 A forventes afholdt i slutningen af januar 2026.
Ordinær generalforsamling afholdes den 30. april 2026.