**Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 11. november 2024 hos Tove**

Deltagere: Tove, Ole og Søren.

1. **Opfølgning på referat fra sidste møde**
   Ingen bemærkninger.

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

   Perioderegnskabet pr. 30. september 2024 var forinden mødet fremsendt til bestyrelsen. Resultatet for året til dato udviser et overskud på ca. 110.000 kr., hvilket er ca. 34.000 kr. bedre end budgetteret. De fleste udgifter følger budgettet, dog med undtagelse af vedligeholdelse som løbende afholdes efter behov. Den henvises til punkt 3 C.

   Overskuddet er en opsparing til fremtidig vedligeholdelse.

   Overskydende likviditet er bundet på højrentekonti i vores pengeinstitut med henblik på at opnå den bedste forrentning. Bindingsperioden fastsættes under hensyntagen til den løbende drift og fremtidige større omkostninger.

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

A Vandvarmere - **VIGTIG INFORMATION !**
Bestyrelsen har drøftet de mange udfordringer, som A/F Sejlet har oplevet med manglende varmt vand. Problemet kunne umiddelbart henføres til lejlighedernes gennemstrømningsvandvarmere (varmevekslere), der kan have et meget stort fjernvarmeforbrug ved opståede defekter, som ligeledes medfører mindre fjernvarme til de øvrige lejligheder.

Vores lejligheder i Stævnen er forsynet med ”gammeldags” varmtvandsbeholdere, hvilket alle bedes fortsætte med ved eventuel udskiftning (tomgangsforbruget er minimalt i en ny beholder). Fjernvarme Fyn fraråder brugen af gennemstrømningsvandvarmere, idet ledningsnet ikke er dimensioneret hertil, hvilket på visse steder og tider kan medføre manglende forsyning.

B Facaderenovering og maling:
Den 7. oktober 2024 er der afholdt møde med Carsten Schønemann Bennetzen (OBH Rådgivende Ingeniører), hvor bestyrelserne fra både A/F Stævnen og A/F Broen var repræsenteret. Den udarbejdede rapport og sagsnotat i forbindelse med den tidligere besigtigelse af ejendommen blev gennemgået og drøftet, herunder prioritering og forventede omkostninger.

Ejendommens facader har et vedligeholdelsesbehov og efterslæb, der er større end forventet og som man ikke observerer i det daglige, herunder revner i puds og murværk, ligesom fugerne omkring vinduer og døre efterhånden er udtjente. Flere af forholdene kan umiddelbart henføres til ejendommens opførelse, hvor arbejdet ikke er udført tilfredsstillende, og som efterfølgende har udviklet sig.

Bestyrelsen prioriterer at ejendommens facader skal være tætte, så der ikke trænger vand ind i murværk og medfører skader, og dernæst algebehandling og maling af facaderne, som trænger til en opfriskning. Vores bygherrerådgiver har anbefalet, at det hele udføres på en gang, idet det

meste trænger og noget maksimalt kan vente 1-2 år. Det vil optimere arbejdet og give den bedste økonomi, at lave det hele samlet.

Under hensyntagen til projektet størrelse med en forventet udgift i størrelsesordenen ca. 4,3 mio. kr. ønsker bestyrelsen ejernes opbakning på næste generalforsamling, hvorefter vi forventes at gå videre med projektet, herunder indhentelse af tilbud på udførelsen. Processen tager tid og derfor forventes projektet først udført i 2026.

Projektet vil medføre et ekstra finansieringsbehov på ca. 3 mio. kr., som det vil være nødvendigt at opkræve hos ejendommens 39 lejlighedsejere. Bestyrelsen ønsker ikke at optage fælleslån, idet individuelle ønsker om afdrag og rentefradrag samt sikkerhedsstillelse m.v. ikke vil kunne opfyldes på en tilfredsstillende og fair måde.

C Vandindtrængning/-skader:

Vi har i enkelte lejligheder oplevet udefrakommende vandindtrængen og skader, som har medført reparationer af træværk og inddækning samt fuger. Desværre har utæthederne været der gennem længere tid og medført råd i vinduespartier og døre, der skal udskiftes for at sikre funktionaliteten. Disse reparationer vil medføre væsentlige omkostninger til nye moduler, kran og arbejdsløn.

Der har til tider været vandindtrængen på 8. sal og siden ejendommens opførelse har forskellige firmaer og konsulenter uden held forsøgt at identificere utætheden. Vi har indgået aftale med Force Technology, som formodes at have de bedste kompetencer til at finde utætheden. Bent Hansen er tovholder på projektet.

D Besigtigelse af ejendom og udenomsarealer:

Der er konstateret rotter i Sejlet og Stævnen er heller ikke gået fri, men efter opstilling og fangst i fælderne ved gangstien ved hovedindgangen er problemet umiddelbart ophørt. Alle bedes være opmærksomme på ikke at have foder eller andet på altanerne, der kan tiltrække rotter.

Vi forsøger stadig at finde en løsning på problemer med nedløbsrør og overløb af vand fra altaner. Bestyrelsen har kontaktet Blitek, der vil gøre et nyt forsøg på at identificere udfordringerne og finde løsningsmuligheder.

Bestyrelsen er løbende opmærksom på almindelig og nødvendig vedligeholdelse, herunder fokuspunkter i vedligeholdelsesplanen.

E Indvendig og udvendig renholdelse m.v.:

Udtjente og urørte cykler i cykelkælderen har de seneste 3 måneder været markeret med en grøn label omkring baghjul og stel, således at vi kunne se, om de blev brugt. For at skabe mere plads vil disse cykler blive flyttet til værkstedet (bagerst i cykelkælderen), inden det vurderes, om de eventuelt kan bortskaffes.

F Overholdelse af husordenen og vedtægter:

Der opleves udfordringer med cigaretskodder, der kastes fra altaner mod Finlandgade og nedkørslen til parkeringskælderen. Dette bedes bragt til ophør af hensyn til naturen, områdets indtryk og den ekstra rengøring, som det medfører.

Bestyrelsen er løbende opmærksom på eller bliver orienteret om forhold, som ikke er i overensstemmelse med husordenen og vedtægterne.

G Andet:
Der var intet til punktet.

**4. Orientering til/fra Ejerforeningen og Parkeringslauget**

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

A/F Stævnens bestyrelse drøftede emnerne fra fællesmødet den 3. september 2024, der hovedsageligt omfattede de overtagede udenomsarealer og parkeringskælder, herunder forsikring og udbedring af skader. A/F Stævnens bestyrelse er i den forbindelse enige om, at defekter og reparationer, der kan henføres til (i og under) de enkelte punkthuse, afholdes individuelt af disse, mens udgifter til de øvrige fællesarealer selvfølgelig afholdes solidarisk.

Ejerforeningen og Parkeringslauget har nedsat en arbejdsgruppen til sparring og styring af det videre forløb.

A/F Stævnens bestyrelse drøftede endvidere de anderledes og forfaldne både og beboere på bådene, der ligger langs kanalen, som ikke pynter og giver utryghed. Ejerforeningen har vores opbakning til tiltag, der kan rydde op og sikre ordnede forhold.

Ejeren af Mesanen har orienteret om mulig etablering af ladestandere på fire parkeringspladser ved hans ejendom, som vil kunne anvendes af alle beboere i Promenadebyen.

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

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

Der er opsat skiltning og kameraovervågning ved indkørslen i parkeringskælderen. Ligeledes overvejes der opsætning af skilte med hastighedsbegrænsning, idet nogle kører alt for stærkt.

Der udestår fortsat opfølgning på flugtvejsskilte ved Stævnen, hvori der ikke er lys.

I forbindelse med påtænkt forsikring af parkeringskælderen er de enkelte punkthuses bestyrelser blevet bedt om at undersøge egne forsikringsforhold, herunder dækning på forsyningsledninger og afløb, der er fremført under loftet i kælderen. Ole undersøger og giver en tilbagemelding senest den 1. december 2024.

A/F Stævnens bestyrelse drøftede, at det bør undersøges hvorledes bygningsskader på punkthuse og tilhørende installationer er dækket ved en eventuel bilbrand, da kælderen delvist er under bygningerne. Parkeringslauget bedes undersøge om en ansvarsforsikring af parkeringskælderen er nok eller om der også skal tegnes bygningsforsikring for at undgå ubehagelige overraskelser.

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 3. marts 2025 kl. 19.00 hos Søren.

Eventuelle forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen den 24. april 2025, skal indsendes senest den 1. marts 2025.