Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 14. marts 2023 (udsat fra 7. marts 2023)

Deltagere: Tove, Bent og Søren.

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

2. **Gennemgang af perioderegnskab pr. 31. december 2022**
   Perioderegnskabet er gennemgået og drøftet. Årets resultat udviser et underskud på 8.585 kr. mod et budgetteret overskud på 4.765 kr. Overordnet har vi fulgt budgettet, men vi har oplevet en stor stigning i eludgiften, som skyldes en højere kWh-pris, ligesom vi har haft uventede udgifter til udskiftning af en spildevandspumpe. De ekstra udgifter er i mindre omfang opvejet af enkeltstående besparelser.

3. **Opfølgning på drift og vedligeholdelse**

A <u>Defekt skraldesug:</u>
I slutningen af januar blev vi kontaktet af Odense Renovation, som havde konstateret adskillige huller i det underjordiske affaldsrør, som medførte indsugning af vand, når der blev suget affald, hvilket ødelægger renovationsselskabets anlæg. Derfor blev indkast på repos lukket af og der blev opstillet containere på terræn.

Vi har afholdt møde med Odense Renovation, hvor løsningsmuligheder blev fremlagt og drøftet. Der er tre løsningsmuligheder af forskellig art og prisniveau:

1. Opskæring og opgravning af kældergulv, kælderskakt og fortov samt udskiftning af rør (den rigtige løsning - men dyr, anslået 300.000 kr.)
2. Strømpeforing eller skubbe nyt rør ind i det eksisterende (risiko for driftsstop og erfaringsmæssig kort holdbarhed - billigere løsning, anslået 125.000 kr.) - *vurderes ikke relevant.*
3. Lukke skakten og benytte nyt indkast på terræn (ombygning af eksisterende indkast - billigste løsning, anslået 75.000 kr.)

Vi har siden starten af februar været i kontakt med vores forsikringsselskab vedrørende forsikringsdækning, men har endnu ikke fået en endelig afklaring. Da vi muligvis selv skal afholde udgiften, vil løsningsmuligheder blive fremlagt til afstemning på generalforsamlingen. Bekvemmeligheden bør sammenholdes med udgiften, idet vi sorterer mere på terræn (mad, plastik, pap og papir, glas og metal), hvorfor affaldsskakten bruges mindre end tidligere.

B <u>Overholdelse af husordenen og vedtægter:</u>
Bestyrelsen er løbende opmærksom på eller bliver orienteret om forhold, som ikke er i overensstemmelse med husordenen og vedtægterne. Der er ingen verserende sager.

C <u>Håndværkerdag 2023:</u>
Punktet vil først blive drøftet på næste møde. Der er stadig udfordringer med nedløbsrør på altanerne, som medfører dryppende vand og mindre algeforekomster, som kan forsøges fjernet

med vand og sæbe. Forholdet skyldes sandsynligvis en konstruktionsfejl, hvorpå der ikke er fundet en brugbar løsning.

D Opfølgning på besigtigelse af ejendom:
Bestyrelsen er opmærksom på almindelig og nødvendig vedligeholdelse, herunder fokuspunkter i vedligeholdelsesplanen. Der er ingen udestående forhold - se dog nedenstående punkt 3E.

E Rødalger på facaden:
Bestyrelsen holder fortsat øje med udviklingen og overvejer algebehandling af hele flader, idet punktbehandling øverst på bygningen mod øst ikke er en mulighed pga. farvenuancer fra nedløbet væske. Projektet overvejes udført til efteråret eller næste år.

F Vandindtrængning/-skader:
Der har igen været vandindtrængen på 8. sal, men heldigvis i mindre omfang end tidligere. Fyns Termografi kan ikke finde utætheden og på nuværende tidspunkt har vi ikke kendskab til andre fagfolk eller løsningsmuligheder. Bent er tovholder på projektet. (Husk tilbagemelding til forsikringsselskabet når problemet er afhjulpet - skaden er ikke dækket).

En utæt radiator på 2. sal har medført mindre vandskade i egen og underboens lejlighed. Skadevolder har rekvireret håndværker til udbedring i begge lejligheder. Vær opmærksom på, at bygningsforsikringen ikke dækker synlige rør og at indboforsikringen ikke dækker skader på selve lejligheden, men alene på indbo. Derfor bedes alle være opmærksomme på utætheder.

G Belysning i opgang:
Vi har testet, at LED-pærer fungerer i de nuværende armaturer uden at de skal ombygges. Overgang fra sparepærer til LED-pærer på repos og trappeopgange overvejes, men vil omfatte en vurdering af levetiden (antal tænd/sluk), beregnet besparelse, idet pærerne er dyrere i indkøb samt lyset udseende. Størstedelen af vores strømforbrug anvendes til tekniske installationer og kun i mindre omfang til belysning.

H Cykelkælder m.v.:
Bestyrelsen overvejer stadig, om fordelene ved investering i automatisk døråbner til cykelkælderen mod Finlandgade, vil stå mål med udgiften, idet automatik er dyrt. Vi har indhentet tilbud fra to leverandører, hvor Odense Låseservice kvalitetsmæssigt er at foretrække - forventet udgift ca. 42.000 kr. Løsningsmulighed vil blive fremlagt til afstemning på generalforsamlingen, idet prisen ikke tidligere har været fremlagt i forbindelse med det oprindelige forslag.

I Indvendig og udvendig renholdelse:
Der er opsat rottefælder langs ejendommen, idet der et par gange er blevet set rotter. Skadedyrsfirmaet har ikke observeret forhold, hvorpå vi skal være særligt opmærksomme, men man skal selvfølgelig ikke opbevare madvarer udenfor.

J Andet:
Teknikrummet trænger til oprydning, idet der henstår affald, som skal køres på genbrugsstationen. Det er vores håb at finde en beboer, der vil være behjælpelig hermed. Odense Renovation har afhentet storskrald, herunder henstillede kontorstole m.v. Der er indkøbt forskellige småting, som er nødvendige for den løbende drift og opsyn.

4. Orientering til/fra Ejerforeningen og Parkeringslauget

Ejerforeningen:
I februar blev der afholdt fællesmøde for A/F bestyrelserne vedrørende påtænkt overdragelse af parkeringskælder og udenomsarealer med henblik på afklaring af udestående forhold og det videre forløb. Endvidere blev der aflagt en foreløbig status på ladestanderprojektet. Der henvises til særskilt referat på hjemmesiden under E/F Promenaden.

Parkeringslauget:
Arbejdsgruppen for ladestandere har undersøgt kapacitetsforhold og løsningsmuligheder, herunder priser på løsninger i kælderen og på terræn. Der er udarbejdet en rapport til parkeringslaugets bestyrelse, som forventes at fremlægge information til drøftelse på generalforsamlingen. Der henvises til særskilt referat på hjemmesiden under P-lauget.

5. Henvendelse fra ejere

Ingen.

6. Generalforsamling, den 20. april 2023

Bestyrelsen gennemgik dagsordenen for generalforsamlingen, herunder årsregnskab og budget samt indkomne forslag m.v. Indkaldelsen vil blive sendt til alle ejere inden månedens udgang via vores administrator, LEA Ejendomspartner.

Budgettet for 2023 forudsætter, at opkrævningen af bidrag til fællesudgifter forhøjes med 10% fra den 1. juli 2023, hvilket for indeværende år samlet set svarer til 5%. Udgifterne tager udgangspunkt i de realiserede udgifter og forventede prisstigninger samt kendte merudgifter, herunder stigning i ejerforeningsbidrag samt el- og forsikringsudgifter. Endvidere en hensættelse til fremtidig vedligeholdelse jf. vedligeholdelsesplanen og eventuelle ekstraudgifter til reparation af skraldesug m.v.

Bestyrelsen finder det passende, at der fortsat foretages løbende opsparing til fremtidig vedligeholdelse for at undgå uventede ekstraopkrævninger, der kan stille nogen i en dårlig situation.

7. Eventuelt

Intet til punktet.

8. **Næste møde**

Generalforsamlingen for 2022 afholdes torsdag den 20. april 2023.
Næste møde afholdes den 24. maj 2023 kl. 19.00 hos Bent.