Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 16. maj 2024

Deltagere: Tove, Ole og Søren.

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

2. **Gennemgang af perioderegnskab samt administrative forhold**

   Perioderegnskabet pr. 31. marts 2024 var forinden mødet fremsendt til bestyrelsen. Resultatet for perioden udviser et underskud på ca. -32.000 kr. mod et budgetteret underskud på ca. -12.000 kr. Det budgetterede underskud skyldes, at nogle større årlige poster forfalder primo året. De fleste poster følger budgettet, men der er afholdt omkostninger til håndværkere i forbindelse med vandskader, ligesom nogle leverandørfakturaer har forskudt sig og er modtaget i 1. kvartal, hvor de var forventet i 2. kvartal.

   Forhøjelse af bidraget til ejerforeningen og parkeringslauget på ca. 21.000 kr. pr. kvartal er endnu ikke indfaset eller medtaget i resultatet.

   Lejlighedsejernes månedlige bidrag til A/F Stævnen blev på generalforsamlingen besluttet forhøjet med 20% med virkning fra den 1. juli 2024. Forhøjelsen skyldes stigning i betaling til ejerforeningen og parkeringslauget samt opsparing til større vedligeholdelse.

   Vores forsikringsselskab, Alm. Brand, har uopfordret foretaget et servicecheck på bygnings-forsikringen, der alene viste mulighed for tilvalg af jorddækning. Dækningen vurderes umiddelbart ikke at være nødvendig og under hensyntagen til den minimale merpris må den formodes sjældent at være i brug. Vi har derfor valgt at fortsætte uden dækningen.

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

A <u>Facaderenovering og maling:</u>
Som orienteret og drøftet på generalforsamlingen er facaden medtaget af snavs og alger, ligesom malingen flere steder er slidt af pga. vind og vejr. Bygningen bør algebehandles, renses og males. Der er tale om et stort og dyrt projekt, hvor bestyrelserne for A/F Stævnen og A/F Broen samarbejder omkring indhentelse af ekstern rådgivning, der skal fastslå de præcise behov og muligheder.

Den 15. maj 2024 har projektleder Carsten Schønemann Bennetzen fra OBH Gruppen besigtiget ejendommen for at få et indtryk af ejendommens stand, herunder en vurdering af fuger m.v. Vi afventer en rapport med beskrivelse af behov og løsningsforslag, der skal danne grundlag for det videre forløb og drøftelser.

Bygherrerådgiveren forventes endvidere at skulle varetage indhentelse af tilbud, tilsyn under projektets udførelse samt endelige godkendelse, idet vi ikke selv besidder den nødvendige viden og ressourcer.

Arbejdet forventes tidligst udført i sommeren/efteråret 2025, men tidsplanen kan påvirkes af vores økonomi, herunder andre løbende og nødvendige projekter. Fuger omkring døre og vinduer skal på et tidspunkt udskiftes.

B Vandindtrængning/-skader:.
Der er intet nyt til punktet. Der er periodisk vandindtrængen på 8. sal, hvor vi siden ejendommens opførelse har haft forskellige firmaer og konsulenter til at forsøge 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, som afventer et større regnvejr inden det kan sættes i gang.

Da vi løbende har oplevet utætheder i vand- og varmeinstallationer, opfordrer vi alle til at være opmærksomme på eventuelle utætheder i teknikskabe eller ved radiatorer m.v.

C Håndværkerdag - 28. august 2024:
Bestyrelsen har besluttet, at der igen gennemføres en håndværkerdag, hvor de enkelte lejlighedsejere har mulighed for at få udført nødvendig reparation og vedligeholdelse af udvendige bygningsdele, hvor A/F Stævnen har vedligeholdelsespligten. Tove har efterfølgende omdelt nærmere information i postkasserne.

D Opfølgning på besigtigelse af ejendom:
Bestyrelsen er løbende opmærksom på almindelig og nødvendig vedligeholdelse, herunder fokuspunkter i vedligeholdelsesplanen. Der er ikke kendskab til hastende projekter.

Vi forsøger stadig at finde en løsning på problemer med nedløbsrør og overløb af vand fra altaner. Ole kontakter Blitek, der har ekspertise inden for vvs- og blik, og hvortil parkeringslauget har kontakt i et andet anliggende, i et forsøg på at afsøge ideer og løsningsmuligheder.

E Indvendig og udvendig renholdelse:
Bestyrelsen er løbende opmærksom på behov for eventuel ekstra rengøring af indgangsparti og kælderskakt, herunder rensning af afløbsriste m.v. Dette løses ad hoc af vores faste ejendoms-serviceleverandør.

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

G Andet:
Der var intet til punktet.

4. Orientering til/fra Ejerforeningen og Parkeringslauget

Ejerforeningen:
Tove orienterede om drøftelser og igangværende projekter i ejerforeningen, herunder at der vil blive indkaldt til fællesmøde for A/F bestyrelserne med henblik på orientering og drøftelse af vandindtrængen i parkeringskælder, forsikring af parkeringskælder og arealer på terræn samt ladestandere.

Bestyrelsen drøftede igen vores holdning til eventuel placering af ladestandere og er fortsat imod inddragelse af flere grønne områder ved vores ejendom (oven på nedkørslen tæt på vores ejendom), herunder den ekstra trafik og støj som det må formodes at medføre. Der foreslås en jævn fordeling mellem ejendommene.

Endvidere drøftede vi beplantning i betoncirklerne langs kanalen ved Promenaden, der specielt ved vores ejendom kunne trænge til en opfriskning. Det er uvist, om det er kommunen eller ejerforeningen der har vedligeholdelsespligten og varetager denne opgave.

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

Parkeringslauget:
Ole orienterede om drøftelser og igangværende projekter i parkeringslauget, herunder den gennemførte udskiftning af porten og LED-belysning i parkeringskælderen. Der udestår færdiggørelse af enkelte lamper ved Stævnen, der er tilkoblet nødstrømsanlægget.

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 14. august 2024 kl. 19.00 hos Ole.