Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 2. august 2023 (fremrykket fra 8. august 2023)

Deltagere: Tove, Bent, Ole og Søren.

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

2. **Gennemgang af perioderegnskab pr. 30. juni 2023**

   Perioderegnskabet var forinden mødet fremsendt til bestyrelsen. Resultatet udviser et overskud på 51.858 kr. mod et budgetteret overskud på 29.000 kr. Overordnet har vi fulgt budgettet. Afvigelser kan hovedsageligt henføres til vedligeholdelse, der ikke afholdes ligeligt over året.

   Forhøjelsen af medlemsbidraget, der blev besluttet på generalforsamlingen, er ikke blevet håndteret helt som forventet, idet der blev vedtaget en permanent forhøjelse på 10% fra den 1. juli 2023. Der er i stedet foretaget en forhøjelse på 5% og en opsamling for de forgangne 6 måneder, hvorfor den samlede opkrævning for året er korrekt.

   For at imødekomme beslutningen om en permanent forhøjelse på 10%, vil medlemsbidraget derfor igen blive forhøjet med 5% pr. 1. januar 2024.

3. **Opfølgning på drift og vedligeholdelse**

A <u>Defekt skraldesug:</u>
Vores kontaktperson hos entreprenøren, Envac, har fået nyt job, hvorfor deres tekniske chef har overtaget projektet. Forventet opstart er aftalt til uge 33 (midten af august).

Bestyrelsen drøftede behovet for en entrepriseforsikring, herunder om gravearbejdet forventes at kunne medføre skader på bygningen - under og efter arbejdets udførelse. Projektet vurderes ikke at være omfangsrigt og der skal alene graves meget lidt ved bygningen, ligesom der er et eksisterende hul i fundamentet til stålrøret. Vi har alligevel forespurgt og afventer et forsikringstilbud, som vil blive vurderet inden arbejdet igangsættes.

Bent er tovholder på projektet og vil føre tilsyn med arbejdets udførelse.

B <u>Overholdelse af husordenen og vedtægter:</u>
Der har været udskiftning i et par udlejningsboliger, ligesom der er nogle til salg. Tove varetager fortsat opgaven med at byde nye beboere velkommen og informerer om praktiske forhold m.v.

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>
Bestyrelsen gennemgik og drøftede de indkomne opgaver til håndværkerdagen den 21. august 2023. Enkelte opgaver blev afvist, idet de erfaringsmæssigt ikke kan løses eller ikke hører under A/F Stævnens vedligeholdelsespligt. Opgavelisten vil blive sendt til vores tømrer.

Der er fortsat udfordringer med nedløbsrør på altanerne, som medfører dryppende vand og algeforekomster, som skyldes en konstruktionsfejl, hvorpå der ikke er fundet en brugbar løsning.

Forventet tidsplan vil blive meddelt de berørte beboere og udførelsen vil kræve, at man selv er hjemme på dagen eller afleverer en nøgle til bestyrelsen. Tove er tovholder på projektet.

D Opfølgning på besigtigelse af ejendom:
Det udvendige indgangsparti er medtaget efter afmontering af nøglebokse og pudsafslag hist og her. Der vil blive rekvireret en maler til reparation og maling heraf.

Bestyrelsen er opmærksom på almindelig og nødvendig vedligeholdelse, herunder fokuspunkter i vedligeholdelsesplanen. Der er ingen udestående forhold eller hastende projekter.

E Rødalger på facaden:
Søren har sammen med Christian (A/F Broen) deltaget i et møde med Nanostone (tidligere Alge-Stop), der har besigtiget begge ejendomme og afgivet tilbud på facaderens, algebehandling og imprægnering samt særskilt tilbud på årlig service, der giver garanti for pæn facade i 15 år.

Tilbuddet for facaderens, algebehandling og imprægnering andrager 291.219 kr. inkl. moms. Efterfølgende årlig service andrager 48.498 kr. inkl. moms. Bestyrelsen finder tilbuddet interessant og i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. Der afventes tilsvarende tilbud fra en alternativ leverandør inden der træffes en beslutning. Arbejdet forventes tidligst udført i sensommeren 2024.

F Vandindtrængning/-skader:.
Der er fortsat periodisk vandindtrængen på 8. sal og siden ejendommens opførelse har forskellige firmaer og konsulenter forsøgt at identificere utætheden.

Bent har fundet en kontakt hos Force Technology, som formodes at have de rette kompetencer til at finde utætheden, men der kan ikke gives nogen garanti. Bestyrelsen har gennemgået og drøftet den modtagne projektbeskrivelse, herunder arbejdet, forventet resultat og økonomi. Vi har besluttet at få konsulentopgaven udført, idet det vurderes at være vores eneste mulighed for at finde og løse problemet. Bent er tovholder på projektet.

(Husk tilbagemelding til forsikringsselskabet når problemet er afhjulpet - skaden er ikke dækket).

G Belysning i opgang:
Belysning på repos og trappeopgange udskiftes til LED-pærer, når vores nuværende beholdning af sparepærer er opbrugt. Vi har testet, at LED-pærer fungerer i de nuværende armaturer uden at de skal ombygges. Ole kontrollerer periodisk, om der er pærer, som skal udskiftes.

H Indvendig og udvendig renholdelse:
Torbens Erhvervsservice har foretaget algebehandling og rengøring af kælderskakten.

Bestyrelsen har konstateret, at der smides mange cigaretskodder på gangstien og græsarealerne ved indgangspartiet - enten fra altanerne eller personer, som står udenfor. Adfærden er uacceptabel og medfører ekstraarbejder og brandrisici, som vi ønsker at undgå.

I Elevatortelefon:
I forlængelse af tidligere beslutning har KONE installeret en ny elevatortelefon (simkort-baseret)

med henblik på at minimere de løbende udgifter til abonnement. Installationen har kostet 15.000 kr. inkl. moms og omfatter 10 års abonnement.

J Andet:
Der var intet til punktet.

4. Orientering til/fra Ejerforeningen og Parkeringslauget

Ejerforeningen:
Tove orienterede om nyt fra ejerforeningen, der på parkeringspladsen har fået foretaget udskiftning til LED-belysning i to lysmaster (test).

A/F Stævnen vil forespørge om en status på den igangværende overdragelse af udearealer og parkeringskælder, herunder de tidligere drøftede problemstillinger. Ladestanderprojektet (elbiler) risikerer at blive forældet, idet igangsættelsen vurderes at afhænge af overdragelsen.

Desuden ønskes genbeplantning af bøgehæk ved huller i hækken ved gæsteparkeringen, ligesom der bør foretages opfølgning på pudsafskalning på trappen mod Finlandgade, der for nylig er repareret.

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

Parkeringslauget:
Ole orienterede om nyt fra parkeringslauget, der har drøftet mulighederne for udskiftning til LED-belysning i kælderen samt opmagasinering af effekter i parkeringsbåse, der ikke er i overensstemmelse med reglerne.

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 6. november 2023 kl. 19.00 hos Ole.