Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 2. februar 2026 hos Ole

Deltagere: Tove, Ole og Søren.

1. **Opfølgning på referat fra sidste møde**
   Referatet var godkendt inden udgivelsen på hjemmesiden den 22. december 2025. Ingen bemærkninger.

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

   Balancen (regnskabet) for perioden 1. januar - 31. december 2025 var forinden mødet fremsendt til bestyrelsen. Resultatet for perioden udviser et overskud på ca. 194.000 kr., hvilket er ca. 14.000 kr. bedre end budgettet.

   De væsentligste afvigelser er vedligeholdelse, idet budgetteret vedligeholdelse er ligeligt fordelt over året, men hvor udgiften indtræffer på ukendte tidspunkter. De øvrige udgifter følger nogenlunde budgettet.

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

   Budgettet for 2026 er under udarbejdelse, men afventer oplysninger fra ejerforeningen og parkeringslauget, herunder hvad vi forventelig vil blive opkrævet. Der forventes ingen større stigning i det månedlige bidrag, som opkræves hos lejlighedsejerne.

   <u>Revisorskifte:</u>
   Vores tidligere revisor, Deloitte, har bekræftet deres fratræden og revisorskiftet til Søby Revisorer A/S Godkendte revisorer er en realitet. Bestyrelsen har truffet denne beslutning af hensyn til foreningens drift og for at sikre regnskabsaflæggelsen til tiden. Revisorskiftet skal formelt godkendes på den kommende ordinære generalforsamling.

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

A <u>Facaderenovering:</u>
Den 12. og 27. januar 2026 har bestyrelsen sammen med A/F Broens bestyrelse afholdt møder med tilbudsgiver, Sylan, og vores bygherrerådgiver, OBH Rådgivende Ingeniører, hvor tilbuddene blev drøftet, tilpasset og forhandlet.

Den nye tilbudspris udgør 4.638.786 kr. inkl. moms, hvor der skal tillægges entrepriseforsikring og løbende tilsyn og kvalitetssikring. Derudover er det muligt at opnå en rabat på 100.000 kr., hvis begge ejendomme indgår kontrakt inden for visse tidsfrister.

Bestyrelsen har et godt indtryk af den valgte entreprenør, der virker kompetent og har stor erfaring med facaderenovering. Selskabet har endvidere positive resultater og en solid økonomi, der bør sikre deres eksistens under udførelsen.

Projektet forventes udført i 2026, men vi er fleksible med det præcise tidspunkt, hvis det giver samme resultat for ejendommens udseende og en bedre økonomi.

Bestyrelsen har den 19. januar 2026 udsendt en indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, der afholdes den 5. februar 2026, hvor bestyrelsen har fremlagt facaderenoveringsprojektet og finansieringen med henblik på endelig vedtagelse.

En vedtagelse af projektet vil medføre en ekstraopkrævning hos lejlighedsejerne på samlet 3,7 mio. kr., der skal betales senest den 13. marts 2025.

Bestyrelsen drøftede den kommende ekstraordinære generalforsamling, herunder planlægningen, punkter og plancher m.v.

Projektchef Carsten Schønemann Bennetzen, OBH Rådgivende Ingeniører, har af flere omgange besigtiget vores bygning. Facaden trænger til pudsreparationer, algebehandling, maling og imprægnering, ligesom størstedelen af fugerne trænger til udskiftning. Endvidere er murkroneinddækningen ikke konstrueret til bygningens placering og højde, hvilket kan medføre vandindtrængen.

Besigtigelserne og registreringerne i forbindelse hermed har dannet grundlag for udbudsmaterialet (tilbudslisten), hvor entreprenørerne, Sylan, Tømrerfirmaet Gert Fogt og LKN Byg og Anlæg har afgivet tilbud i intervallet 4,6 til 6,7 mio. kr.

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 Rådgivende Ingeniører er derfor vores bygherrerådgiver.

B <u>Vandindtrængning/-skader:</u>
Der var intet nyt til punktet.

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. Force Technology, som vi tidligere har haft kontakt til, formodes at have de bedste kompetencer til at finde utætheden, hvis den igen opstår.

C <u>Indvendig og udvendig vedligeholdelse m.v.:</u>
Der var intet nyt til punktet.

Vi arbejder fortsat på, at finde løsninger på udfordringer med nedløbsrør og overløb af vand fra altaner. 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.

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

D <u>Overholdelse af husordenen og vedtægter:</u>
Der var intet nyt til punktet.

Vi oplever desværre, at nogle beboere ikke vil anerkende og betale for reparationer, som de har påført ejendommen, fx flytteskader. Bestyrelsen gør opmærksom på, at skadevolderne er forpligtet til at betale i henhold til husordenen - det gælder også skader, der påføres af flyttefolk, som beboerne har rekvireret.

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.

Ejerforeningen har drøftelser med Odense Kommune vedrørende overdragelse af arealer på Promenaden, herunder bl.a. bådepladser hvor der mangler opsyn og orden. I den forbindelse har kommunen fremsat forslag om hel eller delvis overtagelse af yderligere arealer (broen til Byens Ø, kanalen og betonarealerne med bænke, belysning og træer), hvor kommunen indtil videre har afholdt de løbende drifts- og vedligeholdelsesudgifter, men hvor der kan være tvivl om det fremtidige ansvar og udgifter.

A/F Stævnens bestyrelse ser helst, at ejerforeningen beholder betonarealet til og med bænke, belysning og træer, idet vi ellers mister vores beføjelser til at kunne regulere opsætningen af reklameskilte, boder og støjende aktiviteter. De løbende driftsudgifter for arealet, som kommunen har fremlagt, vurderes i den høje ende, men det undrer os at kommunen hidtil har afholdt dem, hvis de ikke var forpligtet - det bør afklares. Denne afklaring kan påvirke vores holdning.

Den kommende opkrævning af grundskyld (ejendomsskat) af arealet skræmmer umiddelbart ikke A/F Stævnens bestyrelse, da den indfases over 20 år og udgør et mindre beløb, og der er en stor herlighedsværdi ved at eje arealet.

Der er igangsat mindre projekter i et forsøg på at løse problemer med vandindtrængen i parkeringskælderen, der er baseret på udførte ingeniørundersøgelser.

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 gøres der fortsat tanker 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. Formelle forhold vedr. vedtægter 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

Ekstraordinær generalforsamling (facaderenovering) afholdes den 5. februar 2026.
Næste bestyrelsesmøde afholdes den 16. marts 2026 kl. 19.00 hos Tove.
Ordinær generalforsamling afholdes den 30. april 2026.