Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 20. august 2025 hos Tove

Deltagere: Tove, Ole og Søren.

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

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

   Balancen (regnskabet) for perioden 1. januar - 30. juni 2025 var forinden mødet fremsendt til bestyrelsen. Resultatet for perioden udviser et overskud på ca. 108.000 kr., hvilket er ca. 59.000 kr. bedre end budgettet.

   Den væsentligste afvigelse er vedligeholdelse, hvor der er anvendt ca. 51.000 kr. mindre end forventet, idet budgetteret vedligeholdelse er ligeligt fordelt over året, men hvor udgiften indtræffer på ukendte tidspunkter. Nogle projekter er igangsat og afventer. De øvrige udgifter følger budgettet.

   Overskuddet er en opsparing til fremtidig vedligeholdelse, der indtræffer med flere års mellemrum. Overskydende likviditet er fortsat bundet på højrentekonto i vores pengeinstitut.

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

A <u>Facaderenovering:</u>
Den 19. august 2025 besigtigede projektchef Carsten Schønemann Bennetzen, OBH Rådgivende Ingeniører, vores bygning visuelt med drone, ligesom fugerne omkring vinduespartier og døre stikprøvevis blev gennemgået. Gennemgangen og registreringerne skal danne grundlag for udbudsmaterialet til entreprenørerne i forbindelse med facaderenoveringen, der forventes udført i 2026.

Vi har endnu ikke modtaget en endelige status på gennemgangen eller udbudsmaterialet, dog var der umiddelbart indikationer på færre større revner end forventet. Fugerne blev gennemgået i fem lejligheder fordelt på forskellige etager og verdenshjørner, og konklusionen er, at langt størstedelen af fugerne er udtjente, og de resterende vil være det inden for få år. Der var ingen lejligheder, hvor alt var i orden.

Når det nødvendige udbudsmateriale foreligger vil der blive indhentet forskellige tilbud, som vil blive vurderet og fremlagt på en ekstraordinær generalforsamling, som forventes i efteråret 2025. Her ønsker bestyrelsen, at der tages endelig beslutning om valg af entreprenør og finansiering af projektet, der vil nødvendiggøre en større ekstraopkrævning.

Den forventede udgift kendes først mere præcist, når vi har nogle faktiske tilbud, men der skal forventes et ekstra finansieringsbehov på ca. 3-4 mio. kr., som det vil være nødvendigt at opkræve hos ejendommens ejerne i begyndelsen af 2026.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 26. maj 2025 drøftet det videre forløb, herunder yderligere undersøgelser og mulige tilpasninger af projektet, som efterfølgende er drøftet med OBH Gruppen.

Bestyrelsen har endvidere besluttet, at vores egne og øvrige beboeres kompetencer og ressourcer ikke er tilstrækkelige til, at vi selv kan/vil varetage indhentelse, vurdering, forhandling og indgåelse af kontrakt med entreprenører, da det er et stort og dyrt projekt, hvor vi ikke selv kan tage ansvaret og risikoen. OBH Gruppen er derfor fortsat vores rådgiver og tilsynsførende på projektet.

B Vandindtrængning/-skader:

Der udestår fortsat en udskiftning af et større vinduesparti i en lejlighed, hvor der er udvendigt råd i træet pga. længere tids utætheder og vandindtrængen, som påvirker skydedørens funktionalitet m.v. Vi forventer, at vores tømrer udfører arbejdet i den kommende måned.

Der har tidligere været vandindtrængen på 8. sal, hvor forskellige firmaer og konsulenter løbende har forsøgt at identificere utætheden, men uden held. Der er en stående aftale med Force Technology, som formodes at have de bedste kompetencer til at finde utætheden, hvis den igen opstår. Der er intet nyt til punktet.

C Indvendig og udvendig vedligeholdelse m.v.:

Ventilatoren på affaldsskakten er gået i stykker i sommerferien, hvorfor den blev udskiftet. Der har efterfølgende været støjklager, som skyldes at den sugede for meget og at noget havde sat sig fast i motoren. Vores tekniker har efterfølgende nedjusteret sugestyrken, så problemet bør være løst.

Elevatoren er desværre gået i stykker igen og teknikeren afventer en reservedel fra Tyskland. Derfor forventes elevatoren tidligst i drift den 25. august 2025. Der er tale om en garantisag, idet dørmotoren/printpladen, som blev skiftet i foråret, allerede er stået af igen.

Vi arbejder fortsat på, at finde løsningsmuligheder på udfordringer med nedløbsrør og overløb af vand fra altaner, idet det vil være optimalt, hvis en løsning kunne findes inden facaderenoveringen. Enkelte beboere har meldt sig med henblik på at lade deres altaner undersøge af en VVS'er, herunder om noget kan ændres. Vi afventer vejrforhold og koordinering med Blitek. Ole er tovholder på projektet. Der er intet nyt til punktet.

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

D Håndværkerdag - 25. august 2025:

Bestyrelsen har gennemgået og drøftet de indkomne opgaver til håndværkerdagen. Beboerne vil blive orienteret om forventet tidspunkt for udførelsen. Der er tale om nødvendige reparationer, der hører under foreningens udvendige vedligeholdelsespligt. Tove er tovholder på projektet.

Bemærk venligst, at vi ikke imødekommer opgaver i relation til alger på vægge og altaner, idet der arbejdes på løsninger, se punkt 3A og 3C.

E Overholdelse af husordenen og vedtægter - **VÆR OPMÆRKSOM**:

Vi har bemærket, at der er en eller flere hunde, som tisser på væggen og belægningen lige uden for hoveddøren og kælderdøren. Det er ikke acceptabelt, da det sviner og tiltrækker andre hunde, som gør tilsvarende. Hunde kan luftes på plænen, hvor man selv opsamler efterladenskaber.

Derudover oplever vi ofte tilsmudsning af elevator og trapper, hvor der bl.a. spildes sodavand og kaffe, som blot efterlades. Det er ikke acceptabelt, og husordenen foreskriver at man selv skal sørge for rengøring i disse situationer.

Vådservietter (både til børn og voksne) skal bortskaffes i skraldespanden (restaffald), og ikke gennem toilettet. I forbindelse med slamsugning af vores spildevandsbrønd var der mellem 5-10 kg vådservietter i brønden, som tilstopper og ødelægger vores pumper.

Endelig vil vi opfordre alle til at passe på elevatoren samt vægge og akustikplader på fællesarealerne, da vi af og til oplever, at de bliver beskadiget. Det er ikke pænt og medfører ekstraudgifter.

Bestyrelsen er løbende opmærksom på eller bliver orienteret om forhold, som ikke er i overensstemmelse med husordenen eller vedtægterne. Der er ingen større udfordringer.

F Andet:
Der var intet til punktet.

4. Orientering til/fra Ejerforeningen og Parkeringslauget

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

Der er afholdt konstituerende bestyrelsesmøde i ejerforeningen, hvor Tove (Stævnen) er blevet sekretær og varetager kontakt til rengøring- og haveservice, træterrasser og hjertestartere. Erik (Broen) varetager fortsat enkelte, men vigtige opgaver for ejerforeningen.

Det undersøges, om den høje kant mellem fortovet og nedkørslen til parkeringskælderen, kan blive slebet af hensyn til bilerne.

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

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

Der er afholdt konstituerende bestyrelsesmøde i parkeringslauget, hvor Ole (Stævnen) er blevet formand. Kjeld (Sejlet) varetager fortsat enkelte, men vigtige opgaver for parkeringslauget.

Der arbejdes på hastighedsdæmpende foranstaltninger i parkeringskælderen, hvor der køres for stærkt med risiko for at påkøre personer eller køretøjer. Derudover er arbejdsgruppen fortsat i gang med at undersøge og prioritere udbedring af skader i parkeringskælderen.

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 17. november 2025 kl. 19.00 hos Søren.