Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 24. maj 2023

Deltagere: Tove, Bent, Ole og Søren.

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

2. **Gennemgang af perioderegnskab pr. 31. marts 2023**
   Perioderegnskabet var forinden mødet fremsendt til bestyrelsen. Resultatet udviser et underskud på -13.088 kr. mod et budgetteret underskud på -17.250 kr. Overordnet har vi fulgt budgettet. Afvigelser omfatter bl.a. salttabletter til blødgøringsanlæg, der ikke kan medtages i forbrugsregnskabet, vedligeholdelse der ikke afholdes ligeligt over året samt afventende regulering af ejerforeningsbidrag og regulering af opkrævet medlemsbidrag. Vi får midlertidige ekstraudgifter til tømning af affaldscontainere indtil skraldesuget er blevet repareret.

   I overensstemmelse med budgettet forhøjes medlemsbidraget med 10% pr. 1. juli 2023.

3. **Opfølgning på drift og vedligeholdelse**

A <u>Defekt skraldesug:</u>
Resultatet af afstemningen på generalforsamlingen vedrørende skraldesuget udviste:
67% for reparation af nuværende skraldesug i bygning
28% for etablering af nyt affaldsindkast på terræn
5% blanke stemmer

Bestyrelsen har indhentet og drøftet yderligere information vedrørende projektet, herunder materialevalg og garanti m.v. Vi har accepteret tilbuddet på udskiftning af røret fra Envac (Odense Renovations leverandør) med et prisoverslag på ca. 340.000 kr. Vi afventer en tilbagemelding på, hvornår entreprenøren har tid i kalenderen. Bent er vores tekniske kontaktperson og tovholder på projektet under udførelsen.

Vi har indgået forlig med vores forsikringsselskab om erstatning på 70.000 kr., hvor udgangspunktet var en andel til strømpeforing på ca. 25.000 kr. Endvidere har Odense Renovation tilkendegivet, at ville betale en del af udgiften til omlægning af røret under fortovet.

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>
Håndværkerdagen er fastsat til den 21. august 2023, hvor det vil være muligt at få udført udvendige reparations- og vedligeholdelsesopgaver, som hører under A/F Stævnens vedligeholdelsespligt. Udførelsen vil kræve, at man selv er hjemme på dagen eller afleverer en nøgle til bestyrelsen. Nærmere information vil blive omdelt i postkasserne. Tove er tovholder på projektet.

Der er stadig udfordringer med nedløbsrør på altanerne, som medfører dryppende vand og 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 eller hastende projekter.

E Rødalger på facaden:
Bestyrelsen er blevet kontaktet af A/F Broen, som påtænker at indhente konsulentrådgivning fra Knauf Danagips vedrørende muligheder for vedligeholdelse/rensning af ejendommens facader, der er medtaget af alger m.v. Vi har besluttet at deltage i rådgivningen, da vi er i samme situation og ejendommene er opført i samme materialer.

Tidsplanen for det videre forløb er endnu ikke fastlagt og vil afhænge af de fremkomne løsningsmuligheder og økonomi m.v.

F Vandindtrængning/-skader:
Der er stadig periodisk vandindtrængen på 8. sal. Vi har haft kontakt til tagdækker, fugefirma og vinduesleverandør, som ikke har kunnet identificere utætheden. Efterfølgende har vi kontaktet og afventer Force Technology, idet vi håber, at deres eksperter kan byde ind med nye ideer og løsningsforslag. 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, hvor det har dryppet et par steder. Skadevolder (udlejer) har rekvireret håndværker til gennemgang og udbedring. Det er som udgangspunkt en sag mellem de to ejere, med mindre det er skjulte rør.

Vær opmærksom på, at bygningsforsikringen ikke dækker synlige rør og at indboforsikringen normalt ikke dækker skader på selve lejligheden, men alene på indbo.

G Belysning i opgang:
Belysning på repos og trappeopgange udskiftes til LED-pærer, når vores nuværende beholdning af sparepærer er opbrugt. Pærerne er dyrere i indkøb, men har en længere levetid og et lavere strømforbrug. Vi har testet, at LED-pærer fungerer i de nuværende armaturer uden at de skal ombygges.

Størstedelen af vores strømforbrug anvendes til andre tekniske installationer.

H Cykelkælder m.v.:
Resultatet af afstemningen på generalforsamlingen vedrørende automatisk døråbner udviste:
8% for montering
84% imod montering
8% blanke stemmer

Forslaget om montering af automatisk døråbner til cykelkælderen fra Finlandgade er hermed afsluttet og bliver ikke til noget.

I Indvendig og udvendig renholdelse:
Torbens Erhvervsservice har foretaget udvendig rengøring af indgangsparti og kælderskakt, som muligvis skal færdiggøres med højtryksrenser og priming af overflader.

Det udvendige indgangsparti (indhakket) trænger muligvis til mindre reparationer og maling efter nedtagning af nøglebokse og afslag af puds m.v.

Endvidere er kældergulv og måtter blevet ekstraordinært rengjort, idet nogen har forladt det efter et uheld med en klæbrig væske. Vi skal gøre opmærksom på, at husordenen foreskriver, at man selv skal foretage rengøring, hvis man forurener indgangsparti, trapper og elevator m.v.

J Elevatortelefon:
Bestyrelsen har drøftet muligheden for udskiftning af teknik i elevatortelefonen, herunder overgang fra fastnet til simkort med billigere abonnement. Vi har modtaget et tilbud fra KONE på 15.000 kr., der inkluderer 10 års abonnement, hvorfor investeringen er tjent hjem efter 5-6 år. Vi har besluttet af udføre opgaven. Bent er tovholder på projektet.

K Andet:
Der var intet til punktet.

4. Orientering til/fra Ejerforeningen og Parkeringslauget

Ejerforeningen:
Tove oplyste, at der ikke var noget nyt fra ejerforeningen, men som tidligere oplyst arbejdes der på overgang til LED-pærer i belysningen på parkeringspladsen og overdragelse af udearealer og parkeringskælder. Der henvises til særskilte referater på hjemmesiden under E/F Promenaden.

Bøgehækken ved vores gæsteparkering er hullet og behøver genbeplantning - orientering til E/F.

Parkeringslauget:
Ole oplyste, at næste møde er den 31. maj 2023. Der var intet nyt fra parkeringslauget, men som tidligere oplyst arbejdes der også her på overgang til LED-pærer i belysningen i parkeringskælderen. Der henvises til særskilte referater på hjemmesiden under P-lauget.

Bent videregav relevante informationer til Ole, som er vores nye repræsentant i parkeringslauget.

5. Henvendelser fra ejere

Der er modtaget en forespørgsel om tilladelse til montering af varmepumpe på altan, herunder gennemføring af rør m.v. Vores vedtægter og husorden giver ikke mulighed herfor, idet der ikke må monteres faste installationer på altaner, ligesom facaden ikke må ændres eller påvirkes på anden vis. Bestyrelsen kan ikke imødekomme forespørgslen, og afslaget er accepteret af spørger.

6. Eventuelt

Bestyrelsen drøftede løst fordelingen af opgaver, herunder den daglige drift m.v. Der var ikke behov for de store ændringer. Håndværkerlisten ajourføres og rundsendes til bestyrelsen.

7. **Næste møde**

Næste møde afholdes den 8. august 2023 kl. 19.00 hos Søren.