Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 26. februar 2024 (udsat fra 22. januar 2024)

Deltagere: Tove, Ole og Søren (Bent var forhindret i at deltage).

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

2. **Gennemgang af perioderegnskab pr. 31. december 2023**

   Perioderegnskabet var forinden mødet fremsendt til bestyrelsen. Resultatet for året udviser et overskud på ca. 110.000 kr. mod et budgetteret overskud på 115.000 kr. De fleste poster følger budgettet, men en billigere elpris har medført en besparelse på ca. 55.000 kr., ligesom vi har anvendt ca. 50.000 kr. mindre på vedligeholdelse, bl.a. fordi at nogle projekter afventer igangsættelse. I modsætning hertil har vi anvendt ca. 100.000 kr. til reparation af skraldesuget.

3. **Opfølgning på drift og vedligeholdelse**

A <u>Facaderenovering og maling:</u>
Facaden er medtaget af snavs og alger, ligesom malingen nogle steder er slidt af pga. vind og vejr. Bygningen bør algebehandles, renses og males. Der er tale om et stort og dyrt projekt, hvorfor bestyrelserne for A/F Stævnen og A/F Broen samarbejder omkring indhentelse af ekstern rådgivning, der skal fastslå de præcise behov og muligheder. Ingeniør Tim Krøyer, der tidligere har kigget på parkeringskælderen, anvendes idet han ligeledes har forstand på facader.

Bestyrelsen forventer at anvende en byggerådgiver (Tim Krøyer), der har kompetencer inden for indhentelse af tilbud, tilsyn under projektets udførelse samt endelige godkendelse, idet vi ikke selv besidder den nødvendige viden og ressourcer. Dette vil naturligvis medføre en ekstra udgift.

På nuværende tidspunkt foreligger der et tilbud fra Nanostone, der omfatter algebehandling (øverst), rens og 2x maling, 678.689 kr. inkl. moms. Opretholdes ved service med algeskum, årligt 47.601 kr. inkl. moms (garanti for pæn facade i 15 år). Hertil skal lægges udgifter til udbedring af skader på puds m.v.

Der foreligger ligeledes et tilbud fra Moesgaard Ejendomsservice, der omfatter rens og desinfektion, men uden maling, 302.253 kr. inkl. moms.

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, men det er endnu uvist hvornår, og om det skal være samtidig med facaderenoveringen.

B <u>Vandindtrængning/-skader:</u>.
Der er fortsat periodisk vandindtrængen på 8. sal og siden ejendommens opførelse har forskellige firmaer og konsulenter forsøgt at identificere utætheden. Der er intet nyt i sagen.

Vi har indgået aftale med Force Technology, som formodes at have de rette kompetencer til at finde utætheden, men der kan ikke gives nogen garanti. Bestyrelsen har tidligere drøftet

projektbeskrivelsen, forventet resultat og økonomi. Bent er tovholder på projektet, som afventer et større regnvejr inden det kan sættes i gang.

Derudover har der været vandskader på 1. sal, hvor der er kommet vand gennem loftet og inddækning ved vinduespartiet til altanen, som umiddelbart kom fra den overliggende altan, der er belastet i forbindelse med oftere og kraftigere nedbør. Vores tømrer har formentlig fundet og udbedret skaden, men erfaringsmæssigt kan det være svært at finde årsagen.

C 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.

Vi og vores naboejendomme oplever til tider udfordringer, som kan imødegås. Derfor henstiller vi til, at der kun anvendes 15 liters affaldsposer med snøreluk i skraldesuget, at der ikke hældes fedt i afløbet eller skylles affald ud i toilettet.

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

A/F Sejlet har forespurgt, om der var fælles interesse for et periodisk tageftersyn med henblik på at opdage slid og behov for vedligeholdelse, inden skaden opstår. Bestyrelsen besluttede at deltage, da det anses for relevant og idet udgiften er begrænset.

E Indvendig og udvendig renholdelse:
Der er fortsat udfordringer med, at der smides mange cigaretskodder på gangstien og græsarealet ved indgangspartiet fra altanerne. Adfærden er uacceptabel og medfører ekstra renholdelse.

F Adgangsforhold ved hoveddør:
Adgangssystemet Bekey er installeret og bude fra Nemlig.com, Aarstiderne og FK Distribution m.fl., kan således levere varer, uden at man behøver at være hjemme. Information er omdelt i postkasserne og kan læses på hjemmesiden.

Endvidere er låsecylinderen i hoveddøren omkodet, således at alle beboere i tilfælde af strømsvigt eller hvis døråbneren ikke virker kan få adgang til opgangen med lejlighedsnøglen.

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 overdragelse af udenomsarealer og parkeringskælder. Købsaftalen og skødet er endelig underskrevet og afventer Tinglysningens sagsbehandling. Derudover er hækken ved gæsteparkeringen blevet genbeplantet.

Bestyrelsen har deltaget i fællesmødet den 16. november 2023, der omhandlede drøftelser og status på overdragelse af arealer på terræn og parkeringskælder, ladestandere samt vidensdeling omkring serviceaftaler og vedligeholdelse m.v.

Et flertal af A/F Stævnens bestyrelse er imod træfældning og inddragelse af flere grønne områder ved ejendommen (oven på nedkørslen tæt på vores ejendom) i forbindelse med etablering af ladestandere på terræn, samt den ekstra trafik og støj som en el-tankstation må formodes at medføre. Der foreslås en mere jævn fordeling mellem ejendommene.

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

Parkeringslauget:
Ole orienterede om drøftelser og igangværende projekter i parkeringslauget, herunder den defekte port og LED-belysning i parkeringskælderen.

Bestyrelsen har deltaget i fællesmødet den 5. februar 2024, der omhandlede drøftelser af tilbud på udskiftning af porten, herunder holdbarhed og slid, timerfunktion og serviceaftale m.v. Ole har videregivet vores holdning og ønske til port til parkeringslauget, som træffer en beslutning.

Der henvises til særskilte referater på hjemmesiden under P-lauget.

5. Henvendelser fra ejere
Der var intet til punktet.

6. Generalforsamling
Der afholdes generalforsamling den 18. april 2024, hvor eventuelle forsalg til behandling skal fremsendes til bestyrelsen eller administrator senest den 1. marts 2024. Indkaldelsen vil blive udsendt i slutningen af marts.

Bestyrelsen drøftede overordnet punkterne til dagsordenen, herunder forslag til budget for 2024 og behovet for opsparing til større vedligeholdelsesprojekter - specielt facaderenovering (maling), som kun har været omtalt som ”algebehandling” i vedligeholdelsesplanen, hvor der beløbsmæssigt er stor forskel.

Ejerforeningen og Parkeringslauget har som bekendt og drøftet på fællesmøder projekter vedrørende undersøgelser og udbedring af skader på parkeringskælderen samt udskiftning af port og belysning, der nødvendiggør en stigning i vores betaling på ca. 83.000 kr. Derudover er vores egen ejendom også blevet ældre og kræver mere vedligeholdelse, ligesom vi desværre oplever storm- og vandskader.

Bestyrelsen vil på baggrund heraf foreslå en stigning i medlemsbidraget på 20% med virkning fra den 1. juli 2024. De tidligere års stigninger har været begrænsede og kan ikke længere dække de forventede fremtidige udgifter.

7. Eventuelt
Da vi har oplevet utætheder i vand- og varmeinstallationer, opfordrer vi alle til løbende at være opmærksom på eventuelle utætheder i teknikskabe eller ved radiatorer m.v. Den enkelte lejlighedsejer er ansvarlig for alle installationer i lejligheden fra de lodretgående fælles forsyningsledninger i teknikskabet og rundt i lejligheden.

Vær opmærksom på vigtigheden af at have en god indboforsikring, der ligeledes dækker udefrakommende skader (f.eks. vandskader) på eget indbo, herunder møbler, tæpper og gardiner m.v. Vores bygningsforsikring dækker alene skader på selve bygningen.

8. **Næste møde**
   Næste møde afholdes den 16. maj 2024 kl. 19.00 - lokation fastsættes efter generalforsamlingen.