Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 26. maj 2025 hos Ole

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 - 31. marts 2025 var forinden mødet fremsendt til bestyrelsen. Resultatet for perioden udviser et overskud på 45.085 kr., hvilket er ca. 50.000 kr. bedre end budgettet. Den væsentligste afvigelse er vedligeholdelse, hvor der er anvendt ca. 52.000 kr. mindre end forventet, hvilket skyldes, at budgetteret vedligeholdelse er ligeligt fordelt over året, hvor det faktisk tidspunkt for afholdelsen er ukendt. De øvrige udgifter følger budgettet.

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

   Da vi betaler mere til fjernvarmeselskabet, end der løbende opkræves hos beboerne, vil der blive foretaget regulering af acontoopkrævningen for varme hos dem, der umiddelbart betaler for lidt.

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

A <u>Facaderenovering:</u>
Den 10. april 2025 blev der afholdt informationsmøde for beboerne i Stævnen og Broen, hvor projektchef Carsten Schønemann Bennetzen, OBH Rådgivende Ingeniører, gennemgik bygningens tilstand, herunder det udarbejdede sagsnotat, løsningsforslag og forventet udgift.

På generalforsamlingen den 24. april 2025 blev projektet overordnet gennemgået, og der var opbakning til, at OBH Gruppen laver en mere specifik registrering og materiale til brug for entreprenørernes tilbudsafgivelse på opgaven.

Når det nødvendige materiale foreligger vil der blive indhentet flere tilbud, som vil blive vurderet og fremlagt på en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2025, hvor der skal tages endelig beslutning om det videre forløb 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 bliver et ekstra finansieringsbehov på ca. 3-4 mio. kr., som det vil være nødvendigt at opkræve hos ejendommens ejere. Projektet forventes udført i 2026.

Bestyrelsen har på dette bestyrelsesmøde den 26. maj 2025 drøftet det videre forløb, herunder eventuelle yderligere undersøgelser af fuger og mulige tilpasninger af projektet. OBH Gruppen vil blive kontaktet med henblik på at fortsætte arbejdet.

Vi 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 alene bør tage ansvaret og risikoen. OBH Gruppen forventes derfor som aftalt, at bistå os i forbindelse hermed.

B Vandindtrængning/-skader:
Der er foretaget udbedring af råd i et vinduesparti i en lejlighed, hvorefter der alene udestår en udskiftning af et større vinduesparti i en lejlighed, der skal udskiftes for at sikre funktionaliteten. Der følges op herpå med vores tømrer i den kommende måned. Begge forhold skyldes utætheder og længere tids vandindtrængen.

Der har til tider været vandindtrængen på 8. sal og forskellige firmaer og konsulenter har løbende forsøgt at identificere utætheden, men uden held. Vi har tidligere indgået aftale med Force Technology, som formodes at have de bedste kompetencer til at finde utætheden. Fugen i loftet er blevet skiftet og malet. Derudover er der intet nyt til punktet.

C Indvendig og udvendig vedligeholdelse m.v.:
Elevatordøren er i stykker og kører langsomt, men den fungerer. Vores tekniker vil udskifte dørmotor m.v., hvilket vil koste ca. 17.000 kr. Vi har accepteret dette.

Vi skal i den forbindelse fremhæve, at beboerne ikke selv må rekvirere teknikere eller håndværkere ved driftsproblemer i ejendommen. Bestyrelsen skal kontaktes, da vi behøver kendskab og overblik over opgaverne, der kan medføre væsentlige omkostninger. Teknikeren var tilkaldt af en beboer.

Vi arbejder fortsat på, at finde løsningsmuligheder 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, herunder om noget kan ændres. Vi vil opsøge flere beboere med andre altantyper, da altanerne er forskellige. Dimensionering af nedløbsrør er umiddelbart tilstrækkelig. Ole er tovholder på projektet.

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 drøftet og besluttet, at der som tidligere år afholdes en håndværkerdag, mandag den 25. august 2025, hvor beboerne kan udført nødvendige reparationer, der hører under foreningens udvendige vedligeholdelsespligt. Vi forbeholder os retten til at afvise eller udskyde opgaver, der ikke haster eller ikke kan løses. Tove er tovholder på projektet.

Nærmere information vil blive omdelt i postkasserne, så vi når alle beboere i lejlighederne - også dem, hvor folk bor til leje.

Bemærk venligst, at vi ikke kan imødekomme opgaver i relation til alger på vægge og altaner m.v. Der arbejdes på løsninger, se ovenstående punkt 3 A og 3 C.

E Overholdelse af husordenen og vedtægter:
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 endnu ikke afholdt konstituerende bestyrelsesmøde i ejerforeningen. Der foreligger intet nyt, som der ikke tidligere er orienteret om på generalforsamlingen.

A/F Stævnen vil endnu engang påpege den høje kant mellem fortovet og nedkørslen til parkeringskælderen, som vi mener, at ejerforeningen bør få 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 endnu ikke afholdt konstituerende bestyrelsesmøde i parkeringslauget. Der foreligger intet nyt, som der ikke tidligere er orienteret om på generalforsamlingen.

Der overvejes fortsat opsætning af skilte med hastighedsbegrænsning, idet der køres for stærkt i kælderen, hvor der er begrænset udsyn og der nemt kan ske påkørsel af personer eller køretøjer. Derudover er der nedsat en arbejdsgruppe med henblik på undersøgelse, prioritering og 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 18. august 2025 kl. 19.00 hos Tove.