Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 28. maj 2026 hos Søren

Deltagere: Tove, Ole og Søren.

1. **Opfølgning på referat fra sidste møde**
   Referatet af mødet den 16. marts 2026 var godkendt inden udgivelsen på hjemmesiden den 19. marts 2026. Ingen bemærkninger.

2. **Perioderegnskab**
   Balancen for perioden 1. januar - 31. marts 2026 var forinden mødet sendt til bestyrelsen. Når der korrigeres for engangsposter i forbindelse med facaderenoveringen udviser resultatet et overskud på ca. 28.000 kr. mod forventet underskud på ca. 3.000 kr. Alle væsentlige poster og facaderenoveringen følger budgettet.

   Den overskydende likviditet er placeret på aftaleindlån i banken, der er bundet en måned ad gangen. Indeståendet bliver tilpasset i takt med de løbende betalinger vedrørende facaderenoveringen.

3. **Facaderenovering**
   I forbindelse med ekstraopkrævningen til facaderenoveringen manglede der ved fristens udløb alene betaling for en lejlighed, som blev indbetalt i den efterfølgende uge. Vi er glade for, at det hele forløb uden problemer.

   Entreprisekontrakten med Sylan er underskrevet og entrepriseforsikringen i Alm. Brand er tegnet.

   Bestyrelsen drøftede status på facaderenoveringen, der er påbegyndt på facaderne mod øst og syd. Der er foretaget algebehandling og afrensning samt påbegyndt pudsreparationer. Projektet skrider indtil videre stille frem, da det samme mandskab benyttes på Stævnen og Broen. Det forventes, at der snart frigives flere ressourcer til Stævnen.

   I forbindelse med arbejdet har der været nogle få skader, som vi er opmærksomme på, fx er der blevet boret nogle ekstra huller i forbindelse med monteringen af platformsliftene, ligesom der har været skade på bygningen mod Finlandgade. Vi er i dialog med entreprenøren og vores bygherrerådgiver har påset skaderne, som ikke er alvorlige, og som vil blive udbedret for entreprenørens regning.

   Det er ikke muligt for bestyrelsen, at føre detaljeret tilsyn med arbejdet på alle etager og på alle tidspunkter. Vores bygherrerådgiver foretager periodisk tilsyn, der som udgangspunkt er baseret på stikprøver.

   Derfor vil det være en hjælp, hvis beboerne rapporterer eventuelle mangler og skader til bestyrelsen - gerne med beskrivelse og billeder.

   Der vil løbende blive orienteret om projektet og varsling på hjemmesiden, ligesom der vil blive varslet om adgang til lejlighederne direkte til de berørte lejlighedsejere. I nogle situationer er det svært at varsle lang tid i forvejen, da det afhænger af, hvordan projektet skrider frem - vi forsøger, at være hurtigt ude.

   Vær opmærksom på, at arbejdet fortsætter gennem sommeren, hvor det kan blive nødvendigt, at varsle behov for adgang til lejlighederne i forbindelse med udskiftning af fuger. Hvis man ikke er hjemme, bedes man aflevere en nøgle til en nabo eller bestyrelsen, så der kan gives adgang.

Bestyrelsen skal vide, hvem de skal kontakte.

Søren er tovholder på projektet, men Tove og Ole deltager også på møderne.

4. Ladestandere, parkeringskælder

I forlængelse af beslutningen på generalforsamlingen har A/F Stævnen, A/F Broen og A/F Sejlet arbejdet videre med mulighederne for etablering af ladestandere til elbiler under de tre punkthuse. Der har været afholdt møder med elektrikeren, ligesom der har været en del korrespondance med Ntech og Energi Fyn, hvis ladeløsning vi har valgt.

Den 26. maj 2026 er der via vores administrator udsendt anmodning om endeligt og bindende tilsagn om ladebokse. Den foreløbige interesse har været som forventet.

Den 2. juni 2026 afholdes der afklarende møde med Energi Fyn, ligesom Ntech kommer forbi og påser de fysiske forhold, herunder godkender opdelingen af områderne i kælderen. Projektet forventes færdigt omkring udgangen af juni.

Søren er tovholder på projektet sammen med Henrik (Broen) og Sune (Sejlet).

5. Elevator

Bestyrelsen drøftede oplevelserne med elevatoren, som senest var ude af drift den 19. april 2026. Vi gør hver gang teknikeren opmærksom på, at det er en hastesag, da mange er afhængige af elevatoren. Det skal dog siges, at den kører meget - op i mod 100.000 gange om året.

Bestyrelsen er enige om, at der har været mange trælse driftsstop, som vi gerne havde været foruden. Leverandørens serviceniveau og reparationstid blev ligeledes drøftet, herunder vores erfaringer med holdbarhed og priser - noget vi flere gange har kæmpet med.

Der var forinden mødet taget kontakt til 3E Elevatorer, der kan servicere vores elevatortype, og som har oplyst nogle foreløbige priser. Det blev besluttet, at lade dem besigtige elevatoren med henblik at lave udkast til en servicekontrakt. Det skal undersøges med KONE, hvornår den nuværende kontrakt kan bringes til ophør.

Søren er tovholder på projektet.

6. Trappelys

Gennem nogen tid har vi oplevet problemer med trappelyset på reposen, som nogle gange kun tænder ved affaldsskakten - det er ikke pærerne, der er sprunget. Den 2. juni 2026 kommer elektrikeren og udskifter en timer og nogle relæer, som muligvis er slidte, hvilket forhåbentligt løser problemet.

Giv gerne besked til bestyrelsen, hvis der fortsat opleves problemer med trappelyset.

Søren er tovholder på projektet.

7. Altaner, overløb fra nedløbsrør

Gennem mange år har vi oplevet problemer med overløb fra opsamlingskasser og nedløbsrør på altanerne, som vi har dokumenteret på billeder og film. Det er noget, som vi gerne vil have løst, og hvor vi har efterspurgt løsningsmuligheder hos altanfirmaet og VVS'ere, men hvor de ikke har haft en løsning.

Bestyrelsen er blevet opmærksom på, at A/F Sejlet i en anden anledning har en ny kontakt hos

Hauge Stål, som er det firma, der har konstrueret vores altaner. Vi vil tage kontakt til ham, når han alligevel færdes i området, og høre om han har en løsning i ærmet.

Ole er tovholder på projektet.

8. Hunde, skal holdes i snor

Bestyrelsen har ikke fået klager, men er blevet gjort opmærksomme på, at nogle beboere er bange for hunde eller ikke synes at det er rart, at de kommer for tæt på eller springer op. Som hundeejer er man måske ikke selv opmærksom herpå, da man jo synes, at ens egen hund er sød.

Vi skal venligst gøre opmærksom på, at vores husorden foreskriver, at hunde skal holdes i snor på alle fællesområder - både inde og ude.

9. Orientering til/fra ejerforeningen og parkeringslauget

Ejerforeningen:

Der har siden generalforsamlingen ikke været afholdt møder i ejerforeningen.

A/F Stævnens bestyrelse er blevet opmærksomme på, at det af A/F Broens referat af generalforsamlingen den 30. april 2026 fremgår, at deres hidtidige repræsentant i ejerforeningen ikke er valgbar i henhold til de tinglyste vedtægter og derfor ikke kan vælges til bestyrelsen.

Vores bestyrelse drøftede de formelle forhold, herunder at vedtægterne er vores tinglyste regelsæt, som ikke kan afviges. Uanset årsagen til at tilsidesætte vedtægterne, vil det medføre tvivl om regelsættets betydning og håndhævelse, herunder gøre det uklart, hvem der kan vælges og hvorfor - eller hvorfor ikke.

Endvidere drøftede vi de juridiske problemstillinger, der kan opstå, hvis en person, der reelt ikke kan vælges til bestyrelsen, varetager forhandlinger eller indgår juridisk bindende aftaler med tredjemand, og dermed risikerer at tegne ejerforeningen udadtil, selvom vedkommende ikke formelt kan være bemyndiget hertil med udgangspunkt i vedtægterne.

Det kan være vores frygt, at der opstår situationer, hvor der kan drages tvivl om ejerforeningens samlede bestyrelse og hvor bestyrelsesmedlemmerne kan blive involveret i uønskede forhold eller erstatningsansvar, hvor bestyrelsesansvarsforsikring muligvis ikke dækker grundet manglende overholdelse af formalia.

A/F Stævnens bestyrelse har ingen holdning til, om der i de enkelte punkthuse vælges ikke-valgbare personer til varetagelse af punkthusets egen drift.

Det bør overvejes, hvem A/F Broen ønsker at lade sig repræsentere af i den fælles ejerforening - og om det er en mulighed, samt om det er uden risici for de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Dette til trods for at vi ved, at der lægges en stor arbejdsindsats.

Tove orienterede om de igangværende projekter og drøftelser, herunder at der er opstået en pludselig skade for enden af kørevejen på terræn mod grusparkeringen, hvor kanten er styrtet ned.

Derudover er der fortsat projekter vedrørende vandindtrængen i parkeringskælderen og eventuel overdragelse af udearealer på Promenaden til Odense Kommune. A/F Stævnen har tidligere tilkendegivet deres holdning hertil, som fremgår af tidligere referater.

Som opfølgning på udestående punkter har vi forespurgt ejerforeningen om en status på afslibning af den høje kant til parkeringskælderen (opgaven er efterfølgende udført og afsluttet).

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

Parkeringslauget:
Der har siden generalforsamlingen ikke været afholdt møder i parkeringslauget.

Ole orienterede om de igangværende projekter og drøftelser, herunder at parkeringslauget skal orienteres, når der sker køb eller salg af parkeringspladser, da de ellers ikke har en ajourført fortegnelse over ejerne, der har en eksklusiv brugsret til en parkeringsplads.

Derudover er der projekter vedrørende ladestandere i parkeringskælderen, som henhører under de enkelte punkthuse.

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

10. Eventuelt
Vores haveservicefirma har ved et uheld ødelagt altanglasset ved gangstien i forbindelse med græsslåningen. Skaden vil gennem vores forsikringsselskab blive anmeldt og forelagt skadevolder, der har påtaget sig skylden.

11. Næste møde
Næste bestyrelsesmøde afholdes den 4. august 2026 hos Tove.