Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 3. marts 2025 hos Søren

Deltagere: Tove, Ole og Søren.

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

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

   Regnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2024 (hele året) var forinden mødet fremsendt til bestyrelsen. Resultatet for året udviser et overskud på ca. 244.000 kr., hvilket er ca. 107.000 kr. bedre end budgetteret. Den væsentligst afvigelse er på vedligeholdelse, hvor der er anvendt 78.000 kr. mindre end forventet, hvilket hovedsagelig skyldes, at det endnu ikke har været muligt/optimalt at undersøge den gamle udfordring med vandindtrængen på 8. sal, hvortil der var hensat 68.000 kr. (se punkt 3 C). De øvrige udgifter følger nogenlunde budgettet.

   Overskuddet er en opsparing til fremtidig vedligeholdelse.

   Overskydende likviditet er fortsat bundet på højrentekonti i vores pengeinstitut med henblik på at opnå den bedste forrentning.

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

A Tilstoppet affaldsskakt
Bestyrelsen er på dagen blevet orienteret om, at affaldsskakten i ejendommen (indkastet på reposen) igen er stoppet. Det er kun et halvt år siden, at det skete sidst, og ærgerlige penge (ca. 2.500 kr.), som vi kunne have brugt bedre. Der har ikke tidligere været udfordringer med dette, så vejled gerne nye ejere/lejere, som ikke kender systemet.

Affaldsskakten er efterfølgende blevet repareret, og var blokeret at store stykker flamingo fra nye hvidevarer, fjernsyn eller lignende. Dette er ikke restaffald og passer heller ikke størrelsesmæssigt i skakten, hvorfor det skal afleveres på genbrugsstationen.

B Facaderenovering:
Den 11. februar 2025 har vi endnu engang deltaget i bestyrelsesmødet i A/F Broen, med hvem vi samarbejder om sparring i forhold til reparation/forskønnelse af ejendommenes facader, herunder med henblik på fælles udførelse og optimering af ressourcer og økonomi.

Den 10. april 2025 vil der blive afholdt informationsmøde for A/F Stævnens og A/F Broens ejere, hvor det udarbejdede sagsnotat, løsningsforslag og forventet økonomi vil blive gennemgået af OBH Rådgivende Ingeniører. Alle interesserede bedes deltage i mødet, da der ikke er tid til større drøftelser på generalforsamlingen. Invitation til mødet vil blive udsendt inden månedens udløb.

På generalforsamlingen den 24. april 2025 ønsker bestyrelsen opbakning til, at gå videre med indhentelse af tilbud på opgaven, som forventeligt vil løbe op i et pænt beløb.

Indhentede tilbud vil senere blive fremlagt på en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2025, hvor der skal tages endelig stilling til det videre forløb, herunder beslutning om gennemførelse og finansiering af projektet, der vil nødvendiggøre en større ekstraopkrævning.

Ejendommens facader har et vedligeholdelsesbehov og efterslæb, der er større end forventet og som man ikke altid observerer i dagligdagen, herunder revner i puds og murværk samt behov for algerens og maling, ligesom fugerne omkring vinduer og døre efterhånden er udtjente. Nogle af forholdene kan henføres til ejendommens opførelse, hvor arbejdet ikke er udført tilfredsstillende.

Vores bygherrerådgiver har anbefalet, at det hele udføres på en gang, idet det meste trænger og noget maksimalt kan vente 1-2 år. Det vil optimere arbejdet og give den bedste økonomi, at lave det hele samlet. Projektet forventes udført i 2026.

Projektets forventede udgift er i størrelsesordenen ca. 4,4 mio. kr. (2024-niveau) med tillæg af rådgiveromkostninger. Endelig pris kendes først, når vi har nogle faktiske tilbud. Projektet vil medføre et ekstra finansieringsbehov på ca. 3,7 mio. kr., som det vil være nødvendigt at opkræve hos ejendommens 39 ejere. Bestyrelsen ønsker ikke at optage fælleslån, idet individuelle ønsker om afdrag og rentefradrag samt sikkerhedsstillelse m.v. ikke vil kunne opfyldes på en tilfredsstillende og fair måde.

C Vandindtrængning/-skader:

I enkelte lejligheder har vi fortsat udeståender omkring reparationer af træværk m.v., idet utætheder og vandindtrængen gennem længere tid har medført råd i vinduespartier og døre, der skal udskiftes for at sikre funktionaliteten. Disse reparationer vil medføre væsentlige omkostninger til nye moduler, kran og arbejdsløn i 2025.

Der har til tider været vandindtrængen på 8. sal og siden ejendommens opførelse har forskellige firmaer og konsulenter uden held forsøgt at identificere utætheden. Vi har indgået aftale med Force Technology, som formodes at have de bedste kompetencer til at finde utætheden. Bent Hansen er tovholder på projektet. Der er intet nyt til punktet.

D Besigtigelse af ejendom og udenomsarealer:

Vi forsøger stadig at finde løsningsmuligheder på udfordringer med nedløbsrør og overløb af vand fra altaner. Blitek VVS vil ved lejlighed og de rigtige vejrforhold undersøge konstruktioner og dimensioner på forskellige altaner, herunder undersøge om noget kan ændres.

Vi søger i den forbindelse nogle lejlighedsejere med forskellige altantyper, der oplever udfordringer, og som kan være hjemme og vil lade deres altan undersøge. Giv gerne en tilbagemelding til Ole (tlf. 60 54 48 47).

Bestyrelsen er løbende opmærksom på almindelig og nødvendig vedligeholdelse, herunder fokuspunkter i vedligeholdelsesplanen.

E Indvendig og udvendig renholdelse m.v.:

Udtjente og urørte cykler i cykelkælderen har de seneste 6-7 måneder været markeret med en grøn label omkring baghjul og stel, således at vi kunne se, om de blev brugt. For at skabe mere plads er disse cykler flyttet til værkstedet (bagerst i cykelkælderen). Med tiden vil vi gerne bortskaffe disse cykler, hvis de ikke tilhører nogen eller ikke er i brug.

F Overholdelse af husordenen og vedtægter:

Vi oplever ingen større fremskridt, hvad angår almindelig og god opførsel i relation til renholdelse og affald, der henkastes på udendørsarealer, og i nogle tilfælde også i trappeopgang og elevator.

Der ligger mange cigaretskodder, der kastes ved Finlandgade og nedkørslen til parkeringskælderen samt på gangstien. Dette går ud over naturen, områdets indtryk og medfører ekstra renholdelse.

Vær også opmærksom på, at undgå at beskadige vores elevator, der umiddelbart får flere buler og ridser på vægge, døre og spejl. Elevatoren har en vigtig funktion og er dyr at reparere, ligesom den til stadighed gerne må fremstå pæn og indbydende.

Bestyrelsen er løbende opmærksom på eller bliver orienteret om forhold, som ikke er i overensstemmelse med husordenen og vedtægterne.

G Andet:
Der var intet til punktet.

4. Orientering til/fra Ejerforeningen og Parkeringslauget

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

Ejerforeningen arbejder med indhentelse af tilbud på forsikring af parkeringskælder og terræn (ansvars- og bygningsforsikring), herunder en nødvendig ajourføring af BBR-oplysninger. Derudover har ejerforeningen og parkeringslauget etableret en arbejdsgruppe, der i samarbejde med ingeniør- og entreprenørfirmaer, skal fokusere på løsning af vandindtrængen i parkeringskælderen.

Status på eventuel etablering af ladestandere på fire parkeringspladser ved Mesanen, som vil kunne anvendes af alle beboere i Promenadebyen, er ukendt og afhænger af ejendommens ejer.

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

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

Der er opsat pullerter, der skal beskytte porten mod påkørsel, ligesom de kan have en fartdæmpende funktion. 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.

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

5. Henvendelser fra ejere

Der var intet til punktet.

6. Generalforsamling

Den 24. april 2025 afholdes der generalforsamling på Restaurant Næsbyhoved Skov. Invitation til generalforsamlingen vil blive udsendt inden månedens udløb.

Bestyrelsen gennemgik dagsordenen, regnskabet for 2024 og budgettet for 2025, præsentation samt øvrige relevante punkter. Der budgetteres med uændrede månedlige medlemsbidrag, men med lavere overskud for året på grund af større vedligeholdelsesudgifter (se punkt 3 C).

Der er ikke modtaget forslag fra ejere til behandling på generalforsamlingen.

7. Eventuelt

Der var intet til punktet

8. Næste møde

Næste møde afholdes den 26. maj 2025 kl. 19.00 hos Ole.