Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 4. august 2026 hos Ole

Deltagere: Tove, Ole og Søren.

1. **Opfølgning på referat fra sidste møde**
   Referatet af mødet den 28. maj 2026 var godkendt inden udgivelsen på hjemmesiden den 13. juni 2026. Ingen bemærkninger.

2. **Perioderegnskab**
   Balancen for perioden 1. januar - 30. juni 2026 var forinden mødet sendt til bestyrelsen. Når der korrigeres for facaderenoveringen udviser resultatet et overskud på ca. 136.000 kr. mod forventet overskud på ca. 92.000 kr. Alle væsentlige poster og facaderenoveringen følger budgettet. Den løbende vedligeholdelse er i budgettet fordelt ligeligt over året, men afholdes efter behov.

   Ladestanderprojektet i kælderen indgår ikke i budgettet, da det først efterfølgende blev vedtaget på generalforsamlingen. Det vil medføre en afvigelse.

   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**
   Bestyrelsen har i dag inden bestyrelsesmødet afholdt møde med entreprenøren, der udfører facaderenoveringen. Mødedeltagerne var A/F Stævnens samlede bestyrelse, Carsten Schønemann Bennetzen (projektchef, OBH Rådgivende Ingeniører) og Aage Graff (direktør, Sylan), mens byggeleder Jan Hansen var forhindret.

   Der var tale om et statusmøde med opfølgning og forventningsafstemning, herunder drøftelse af tidsplan, håndværksmæssig udførelse, koordinering af opgaver, varsling, tilsyn og byggeledelse samt fejl og mangler m.v. Bestyrelsen havde oplevet nogle udfordringer og uhensigtsmæssigheder, som var nødvendige at drøfte for at få en bedre mavefornemmelse. Aage Graff viderebringer det drøftede og aftalte til byggelederen og håndværkerne på pladsen, ligesom der fremsendes en ajourført tidsplan.

   På bestyrelsesmødet drøftede vi ligeledes facaderenoveringen, hvor facaden mod øst (på nær stue- og kælderetagen) er færdig og platformsliftene er flyttet. Der arbejdes nu på de resterende facader mod nord, syd og vest. Det medfører udfordringer i parkeringskælderen, der af sikkerhedsmæssige årsager er understøttet flere steder, og flere bilejere har fået tildelt alternative parkeringspladser, som er lånt af andre beboere.

   Vi må konstatere, at den oprindelige tidsplan ikke holder, da fremdriften ikke har været som forventet, hvilket skyldes en blanding af overlappende projekter, koordinering af arbejdet på platformene samt at vejr og vind, der påvirker udendørsarbejdet. Bestyrelsen ønsker en god håndværksmæssig udførelse frem for en hurtig løsning, da vi i forvejen har været forhindrede i at bruge altanerne i år - dog uden at der er givet frie tøjler, tiden skal bruges optimalt.

   Der har været nogle skader, som vi er opmærksomme på, fx huller i forbindelse med montering af platformslift samt påkørsel af vindue og bygning. Vi er i dialog med entreprenøren og vores forsikringsselskab, og skaderne vil løbende blive udbedret. Sagsbehandling og produktion af de dele, der skal udskiftes, tager tid.

Det er ikke muligt for bestyrelsen, at føre detaljeret tilsyn med arbejdet på alle etager og på alle tidspunkter. Vores bygherrerådgiver og bestyrelsen (når det er muligt) foretager periodisk tilsyn, hvor specifikke problemstillinger drøftes, ligesom det udførte arbejde kontrolleres ved stikprøver.

Det vil være en hjælp, hvis beboerne løbende noterer fejl og mangler - og holder øje med, om de bliver løst - så bestyrelsen senere kan få oplysningerne (gerne med billeder). Vi giver besked, når entreprenøren mener, at de er færdige.

Der vil løbende blive orienteret om projektet på hjemmesiden. I nogle situationer er det svært at orientere lang tid i forvejen, da det afhænger af, hvordan projektet skrider frem og hvornår vi får oplysningerne. Vi forsøger, at videregive relevante informationer hurtigst muligt.

Søren er tovholder på projektet. Tove og Ole deltager på møderne, ligesom Søren og Ole deltager ved tilsyn.

4. Ladestandere, parkeringskælder

Ladestanderprojektet i kælderen er færdiggjort og ibrugtaget i begyndelsen af juli. Der opleves i enkelte tilfælde udfald på wifi-forbindelsen, som systemet automatisk har rapporteret, men som brugerne ikke har oplevet. Det er ved at blive løst.

Punktet anses for afsluttet.

5. Elevator

3E Elevatorer har besigtiget vores elevator, da bestyrelsen har besluttet at søge et alternativ til KONE. Det viste sig, at flere almindelige serviceopgaver ikke var udført af vores nuværende leverandør. Da vi opsagde kontrakten med KONE, viste det sig igen, at vi havde betalt for meget i abonnement, som vi har fået refunderet.

Bestyrelsen har derfor indgået servicekontrakt med 3E Elevatorer, som har omkodet alarmtelefonen og opsat nøgleboks. Vi håber på et godt samarbejde.

Punktet er afsluttet.

6. Trappelys

Gennem nogen tid oplevede vi problemer med trappelyset på reposen, som nogle gange kun tændte en lampe ved affaldsskakten. Elektrikeren har udskifter en timer og nogle relæer, som var slidte, og vi har efterfølgende ikke oplevet problemer.

Punktet er afsluttet.

7. Altaner, overløb fra nedløbsrør

Gennem mange år har vi oplevet problemer med overløb fra opsamlingskassetter og nedløbsrør på altanerne. Vi har gennem årene efterspurgt løsningsmuligheder hos Hauge Stål (altanfirmaet) og VVS'ere, som ikke har haft en løsning.

Bestyrelsen har haft kontakt til en ny person hos Hauge Stål, som gerne vil kigge på problemet, men som varsler at arbejdet vil være dyrt. Det er derfor i første omgang besluttet, at vi på forsøgsbasis vil tage kontakt til en VVS'er, der med kamera kan undersøge nedløbsrørene, ligesom vi påtænker at fjerne brædder på enkelte altaner og foretage oprensning.

Ole er tovholder på projektet.

8. Overholdelse af husorden m.v.

Bestyrelsen oplever løbende, at nogle beboere ikke agerer hensigtsmæssigt eller som vi forventer, at man vil gøre i sit eget hjem. Der henkastes cigaretskodder, aftørres sko eller lignende på vægge samt tilsmudsning af elevator og gangarealer.

Dette gør ikke ejendommen pæn og indbydende, men frister måske andre til at være ligeglade, ligesom det medfører ekstraarbejder og udgifter. Vi ønsker at denne adfærd ophører.

9. Orientering til/fra ejerforeningen og parkeringslauget

Ejerforeningen:

Der har været afholdt møde i ejerforeningen den 17. juni 2026, som kun delvist blev gennemført, da det ikke var alle fremmødte, der i henhold til vedtægterne kunne vælges til bestyrelsen og dermed repræsentere punkthuset. Mødet blev udsat.

Tove orienterede om de igangværende drøftelser, herunder udfordringer med bestyrelsens sammensætning, overvejelser om vedtægtsændringer og overdragelse af udearealer. Der var ikke nyt i relation til vandindtrængen i parkeringskælderen, hvor arbejdsgruppen fortsat er i gang.

I relation til personers valgbarhed til bestyrelsen og overholdelse af vedtægterne samt de juridiske og ansvarsmæssige problemstillinger henvises der til referatet af 28. maj 2026. A/F Stævnen har på mødet den 17. juni 2026 fremført og sat fokus på disse forhold.

Vi ser en fordel i at opretholde de nuværende vedtægter, hvor kun ejere er valgbare til bestyrelsen, da det er vores overbevisning, at de har større interesse for ejendommen og arbejdet, når de er økonomisk involveret, men også fordi at man generelt ikke ændrer vedtægterne af hensyn til enkeltpersoner eller fordi der punkter, som nogen efter behov ikke ønsker at efterleve. Vedtægter har hidtil fungeret og alle bør kende og efterleve dem - specielt bestyrelsesmedlemmerne.

Vi synes, at det er problematisk, hvis der åbnes op for en bred valgbarhed til bestyrelsen, hvor fx kærester, myndige børn eller fuldmagtshavere m.fl. (som måske heller ikke bor her) kan vælges til bestyrelsen, da det ikke forventes at give den samme interesse og dynamik. Der er blandede holdninger i ejerforeningen, hvor de andre punkthuse umiddelbart har en anden holdning.

Derudover er der fortsat drøftelser med Odense Kommune om overdragelse af udearealer på Promenaden. A/F Stævnen har tidligere tilkendegivet deres holdning hertil, som fremgår af referatet af 16. marts 2026. Vi ser en fordel i at beholde noget og ikke afgive det hele, hvor de andre punkthuse har en anden holdning.

A/F Stævnens bestyrelse har overfor ejerforeningen fremsat et ønske om fællesmøder i relation til både vedtægter og overdragelse af udearealer, hvor alle bestyrelsesmedlemmer fra punkthusene kan deltage, da det er væsentlige punkter, der bør drøftes af flere. Det har ligeledes været praksis, da vi overtog parkeringskælderen.

En eventuel ændring af vedtægterne påvirker i væsentlig grad også de enkelte punkthuse (A/F'erne), hvor bestyrelsesmedlemmerne vælges, hvorfor disses bestyrelsesmedlemmer bør inddrages i drøftelserne, så flere nuancer bliver belyst.

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

Parkeringslauget:

Der har været afholdt møde i parkeringslauget den 3. juni 2026.

Ole orienterede om de igangværende projekter og drøftelser, herunder udfordringer med belysningen ved nedkørslen, påkørsel af spejl og skiltning.

Parkeringslauget skal orienteres, når der sker køb eller salg af parkeringspladser.

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

10. Eventuelt

Der var intet til punktet.

11. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde afholdes den 26. oktober 2026 hos Tove.

Der afholdes møder efter behov i relation til facaderenoveringen - evt. den 7. september 2026.