Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 6. november 2023

Deltagere: Tove, Bent, Ole og Søren.

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

2. **Gennemgang af perioderegnskab pr. 30. september 2023**

   Perioderegnskabet var forinden mødet fremsendt til bestyrelsen. Resultatet udviser et overskud på ca. 150.000 kr. mod et budgetteret overskud på ca. 77.000 kr. De fleste poster følger budgettet, men den faldende elpris har medført en besparelse på ca. 40.000 kr. Vi afventer håndværkerregninger på ca. 125.000 kr., som ikke er fratrukket i ovenstående resultat.

3. **Opfølgning på drift og vedligeholdelse**

A Defekt skraldesug:
Skraldesuget er blevet repareret og fungerer tilfredsstillende. Det samlede projekt har kostet ca. 340.000 kr., hvoraf Odense Renovation har indvilliget i at betale halvdelen for den udvendige del, ligesom vores forsikringsselskab har betalt 70.000 kr. Derfor er vores egen udgift reduceret til ca. 100.000 kr.

B 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.

C Håndværkerdag:
Håndværkerdagen er afholdt den 21. august 2023 med efterfølgende opfølgning.

Det har i enkelte tilfælde været nødvendigt at afvise eller udskyde projekter, hvor bestyrelsen har vurderet, at der ikke nu og her er tale om forhold af funktionel betydning. Det sker bl.a. med henblik på at optimere udførelsen og økonomien, herunder en vurdering af, om flere projekter kan afvente og udføres samlet på et senere tidspunkt.

Der er og vil fortsat være udfordringer med nedløbsrør på altanerne, som medfører dryppende vand og algeforekomster, som skyldes en konstruktionsfejl, hvorpå der ikke er fundet en løsning.

D Opfølgning på besigtigelse af ejendom:
De udvendige vægge i indgangspartiet er blevet repareret og malet.

Vi skal henstille til, at den udendørs postkasse ikke flyttes eller sættes i klemme i døren, da det kan medføre nye skader eller afslag af puds. Endvidere må der ikke opsættes nøglebokse uden bestyrelsens godkendelse.

Bestyrelsen er løbende opmærksom på almindelig og nødvendig vedligeholdelse, herunder fokuspunkter i vedligeholdelsesplanen. Der er ingen udestående eller hastende projekter.

E Rødalger på facaden:

Vi har i samarbejde med A/F Broen haft Nanostone til at foretage en prøverens på Broens tagterrasse, hvor det har vist sig, at der ikke alene er tale om snavs og alger, men også at malingen er slidt af pga. vind og vejr, således at det er sten og sandkorn i pudsen, som man flere steder kan se. Vi har ligeledes erfaret, at facaden er porøs og at en rens vil medføre, at der skal foretages udbedring af afskalninger.

Vi har modtaget forskellige tilbud på løsningsmuligheder, som er drøftet i bestyrelsen. Algebehandling er kun nødvendigt ved de øverste etager, mens hele bygningen bør renses og males. Derfor har bestyrelsen alene fokus på løsninger, der ligeledes omfatter maling, hvilket også er de dyreste løsninger.

Der er tale om nedenstående løsninger, der ikke omfatter udbedring af puds og nødvendig vinduesvask m.v., som derfor skal tillægges:

Nanostone - Algebehandling (øverst), rens og 2x maling, 678.689 kr. inkl. moms (uden imprægnering). Opretholdes ved årlig service med algeskum, 47.601 kr. inkl. moms (garanti for pæn facade i 15 år).

Sylan - 2x algebehandling, rens, 2x maling og imprægnering, 3.562.500 kr. inkl. moms. Dette tilbud vurderes at være for dyrt.

Bestyrelsen finder Nanostone interessant og i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen, som dog ikke foreskriver maling. Inden en endelig beslutningstagen skal der foretages videre drøftelser med A/F Broen, herunder yderligere afklaring af spørgsmål, forventet tidsplan og økonomi, herunder behovet for opsparing under hensyntagen til øvrige fremtidige projekter. Arbejdet forventes tidligst udført i sensommeren 2024 eller 2025.

F Vandindtrængning/-skader:.

Der er fortsat periodisk vandindtrængen på 8. sal og siden ejendommens opførelse har forskellige firmaer og konsulenter forsøgt at identificere utætheden.

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 vi haft en mindre vandskade i kælderen, som har forårsaget en kortslutning i lysarmaturet i affaldsrummet. Årsagen er fundet og udbedret.

G Belysning i opgang:

Belysning på repos og trappeopgange udskiftes løbende til LED-pærer, når vores nuværende beholdning af sparepærer er opbrugt. Vi har testet, at LED-pærer fungerer i de nuværende armaturer uden at de skal ombygges. Projektet vil strække sig over flere år.

Ole kontrollerer periodisk, om der er pærer, som skal udskiftes, hvorfor der kan opstå ventetid. Hvis der nu og her er behov for udskiftning kan han kontaktes.

H Indvendig og udvendig renholdelse:
Der er fortsat udfordringer med, at der smides mange cigaretskodder på gangstien og græsarealet ved indgangspartiet - formentlig fra altanerne, idet der er tale om samme cigaretmærke og fordi der ikke observeres rygere på gangstien. Adfærden er uacceptabel og medfører ekstraarbejder til renholdelse.

I Adgangsforhold ved hoveddør:
Bestyrelsen drøftede muligheden for installation af adgangssystemet Bekey, der anvendes af forskellige leverandører, herunder Nemlig.com, Aarstiderne og FK Distribution m.fl., som kan få adgang til hoveddøren via app på mobiltelefon, således at man ikke behøver at være hjemme for at modtage varer. Brugernes adgange tildeles og logges digitalt.

Bekey er allerede installeret i A/F Broen, hvorfor vi vil trække på deres viden og erfaringer, inden det installeres i vores opgang. Installation og løbende drift er gratis for os. Tove er tovholder på projektet.

Endvidere drøftede og besluttede bestyrelsen en udskiftning/omkodning af låsecylinderen i hoveddøren, således at beboerne i særlige tilfælde kan opnå adgang med nøgle, f.eks. ved strømsvigt eller hvis døråbneren ikke virker. Søren er tovholder på projektet.

J 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, herunder udfordringer i forbindelse hermed.

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

Bestyrelsen drøftede overordnet dagsordenen for fællesmødet den 16. november 2023, herunder vores holdning til punkterne.

I forbindelse med eventuel etablering af ladestandere på terræn udtryktes der modstand mod træfældning og inddragelse af grønne områder ved vores ejendom (oven på nedkørslen til parkeringskælderen), samt den ekstra trafik og støj fra smækkende bildøre og bagagerum som en el-tankstation kan medføre. Der foreslås en mere jævn fordeling mellem ejendommene, hvilket ligeledes forventes at tilgodese de enkelte ejendommes behov på bedre vis.

Parkeringslauget:
Ole orienterede om drøftelser og igangværende projekter i parkeringslauget, herunder ajourføring af oversigten over indehavere af brugsretter til p-pladser i kælderen. Det er vigtigt, at ejerskifte meddeles parkeringslauget - enten af sælger eller ejendomsmægler.

Endvidere overvejelser omkring udskiftning til LED-belysning i kælderen.

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

5. Henvendelser fra ejere

Der var intet til punktet.

6. Eventuelt

På baggrund af erfaringer og forsikringsskader drøftede bestyrelsen vigtigheden af, at alle lejlighedsejere anvender gode håndværkere, herunder autoriserede el- og vvs-installatører, når der udføres reparationer i lejlighederne, således at der ikke opstår situationer, der kunne være undgået eller som kan medføre manglende forsikringsdækning.

7. **Næste møde**

Næste møde afholdes den 22. januar 2024 kl. 19.00 hos Tove.