Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 8. december 2022

Deltagere: Tove, Bent og Søren.

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

2. **Gennemgang af perioderegnskab pr. 30. september 2022**
   Perioderegnskabet pr. 30. september 2022 er gennemgået og drøftet. Overordnet følger vi nogenlunde budgettet, når der tages højde for den tidsmæssige forskydning i udførelsen af væsentlig vedligeholdelse. Den midlertidige opsagte vinduespudseraftale har medført en engangsbesparelse, som opvejes at andre udgifter.

   Der blev orienteret om, at vi har fået ny administrator hos LEA Ejendomspartner, idet vores tidligere administrator har valgt at søge nye udfordringer. Endvidere blev vores forretningsgange og interne kontroller drøftet, herunder godkendelses- og betalingsprocedurer, som konkluderes at fungere tilfredsstillende.

3. **Opfølgning på drift og vedligeholdelse**

A <u>Rødalger på facaden:</u>
Bestyrelsen holder fortsat øje med udviklingen og overvejer algebehandling af hele flader, idet punktbehandling øverst på bygningen mod øst ikke er en mulighed pga. farvenuancer fra nedløbet væske. Projektet overvejes udført til næste efterår.

B <u>Overholdelse af husordenen og vedtægter - VÆR OPMÆRKSOM:</u>
Bestyrelsen bliver løbende orienteret om eller opdager forhold, som ikke er i overensstemmelse med husordenen og vedtægterne, og som vi er pålagt at forholde os til. Derfor henledes alle ejere/beboeres opmærksomhed på nedenstående, der er oplistet for at sikre overholdes af de vedtagne regler, herunder at undgå udførelse af projekter af uvidenhed samt for at sikre opretholdelse af ejendommens bygningsdele, udseende og ensartethed:

Det er ikke tilladt, at foretage egen individuel vedligeholdelse af udvendigt træværk og facader, ligesom det ikke er tilladt at foretage indgreb eller montering i facader/altanlofter/gulve, f.eks. opsætning af terrassevarmere og solafskærmning m.v. Eventuelle udførte ikke-godkendte projekter af denne karakter skal tilbageføres og bygningsdelene skal genoprettes. Husordenen foreskriver, at forholdene kan blive tilbageført for ejerens/beboerens regning, men vi håber selvfølgelig på jeres forståelse og egen fri vilje.

Endvidere foreskriver vedtægterne, at lejlighederne ikke må udlejes, uden man forinden har indhentet bestyrelsens samtykke. Derfor kan der som udgangspunkt ikke forventes accept til udlejning. I bestyrelsen er der enighed om, at det giver mest interesse for og ro i ejendommen, når det er ejerne selv, der bebor lejlighederne. Eksisterende ejere, der tidligere har erhvervet lejligheder og fået godkendt udlejning fortsætter uændret.

Der er forholdsvist lydt mellem etagerne, hvorfor vi af og til modtager henvendelser fra beboere, der føler sig generet af støj. Det er selvfølgelig en balancegang, når man bor i en etageejendom, men vi opfordrer alle til at udvise hensynsfuld adfærd og overholde husordenen.

C Håndværkerdag 25. august 2022:
Håndværkerdagen og efterfølgende opfølgning er afsluttet. Der er stadig udfordringer med nedløbsrør på altanerne, som medfører dryppende vand og mindre algeforekomster, som kan forsøges fjernet med vand og sæbe. Forholdet skyldes sandsynligvis en konstruktionsfejl, hvorpå der ikke er fundet en brugbar løsning.

Mureren har foretaget reparation af sokkelpuds og revner udvendigt ved kældertrappen og Promenaden samt afslag ved elevator. Sokkelpuds vil løbende skulle repareres pga. dårligt udført arbejde ved opførelsen samt saltning om vinteren m.v.

D Opfølgning på besigtigelse af ejendom:
Der er ingen udestående forhold - se dog ovenstående punkt 3A. Bestyrelsen er opmærksom på almindelig og nødvendig vedligeholdelse, herunder fokuspunkter i vedligeholdelsesplanen.

E Behandling af trælameller og gelændere på facader og altaner:
Malerfirmaet Per Jacobsen har udført oliering af træværk, som er afsluttet med et tilfredsstillende resultat. Arbejdet har taget længere tid end forventet, hvilket skyldes vejrforhold samt koordinering mellem maler- og stilladsfirma. Vi takker for alles forståelse og hjælpsomhed, som det kræver at gennemføre større projekter i ejendommen.

F Vandindtrængning på 8. sal, lejl. 2:
Der har ikke været vandindtrængen gennem længere tid, hvorfor vi håber, at problemet er løst eller forsvundet. Der er en stående aftale om inspektion fra Fyns Termografi. Husk tilbagemelding til forsikringsselskab når problemet er afhjulpet - skaden er ikke dækket.

G Elevator og lys i opgang:
Overgang til LED-pærer på repos og trappeopgange overvejes stadig, men mulighederne skal muligvis drøftes med en elektriker. Der indkøbes testpærer med henblik at teste funktionaliteten og vurdere lyset, hvorefter der laves beregning på besparelsen ifht. investeringen.

H Cykel- og parkeringskælder m.v.:
Der er monteret dørlås med nøglebrik på den indvendige dør til cykelkælderen for at sikre rummet mod tyveri. Der skal således anvendes nøglebrik for adgang til cykelkælder, elevator og trappeopgang i kælderniveau, hvilket sikrer ejendommen bedst muligt. Der skal ikke længere anvendes nøglebrik ved indgang fra parkeringskælderen.

Bestyrelsen overvejer stadig, om fordelene ved investering i automatisk døråbner med nøglebrik til cykelkælderen mod Finlandgade, som blev foreslået og godkendt på generalforsamlingen, står mål med udgiften, idet automatik er meget dyrt. De indhentede tilbud overvejes fremlagt og genovervejet på generalforsamlingen, således at alle aspekter bliver belyst.

Vi har modtaget ajourførte tilbud fra to leverandører (Odense Låseservice ca. 38.000 kr. og Record

Danmark ca. 24.000 kr.), hvor der skal tillægges elarbejde ca. 4.000 kr. Der er tale om individuelt udstyr af forskellig kvalitet, hvor Odense Låseservice umiddelbart er at foretrække.

I Indvendig og udvendig renholdelse:
Der er indgået aftale med CR Vinduespolering & Rengøring om vinduespolering med opstart i december. Aftalen omfatter som hidtil de vinduer, som beboerne ikke kan nå fra altanen samt indgangspartier ved hoved- og kælderindgange.

Torbens Erhvervsservice gøres opmærksom på rensning af afløbsriste ved kælderskakten, hvor funktionaliteten er vigtigt på denne årstid. Endvidere ønskes rensning af betonvæg/fundament under rækværk ved kælderskakten.

J Forsikringsforhold
Vores nuværende forsikringsselskab, Alm. Brand, har varslet en større prisstigning for næste år, idet indtægterne ikke står mål med de generelle skadesudgifter. Derfor vil næste års præmie stige med 12.000 kr. til ca. 80.000 kr. Bestyrelsen har indhentet forsikringstilbud fra andre aktører i markedet, men må konstatere, at priserne er steget hos alle selskaber, som har afgivet tilbud i intervallet ca. 80.000-104.000 kr. Nuværende forsikringsselskab fastholdes.

K Andet:
Det årlige serviceeftersyn på vores dræn- og spildevandspumper har resulteret i en nødvendig udskiftning af en spildevandspumpe af ældre dato, for at sikre funktionaliteten i vores kloaksystem, hvilket har medført en udgift på ca. 37.000 kr.

4. Orientering til/fra Ejerforeningen og Parkeringslauget
Ejerforeningen:
Den 24. november 2022 afholdte A/F bestyrelserne fællesmøde, hvor der var god dialog og drøftelse af flere forhold, herunder bl.a. status på tinglysning af vedtægter, parkeringskælder og ladestanderprojekt, LED-belysning og fartdæmpning af Finlandgade. Der henvises til særskilt referat på hjemmesiden under E/F Promenaden.

Revnen i betondækket over indkørslen til parkeringskælderen er blevet undersøgt af VITA ingeniører, der har konkluderet, at bæreevnen er intakt.

Gelændere på trapper ned til Promenaden og Finlandgade er monteret med et pænt resultat.

Parkeringslauget:
Arbejdsgruppen for ladestandere er etableret, hvori vores hus også er repræsenteret. På nuværende tidspunkt arbejdes der med afsøgning af muligheder og kapacitetsforhold (elforsyning). Projektet er omfattende, men forhåbentligt foreligger der muligheder til drøftelse på generalforsamlingen.

5. Henvendelse fra ejere
Bestyrelsen har modtaget en henvendelse fra ejeren i stueetagen, lejl. 2, der anmoder om accept til montering af en altan mod Finlandgade. Vi har nøje drøftet og vurderet forespørgslen, herunder

gennemgået de dokumenter, som ejeren har fået udarbejdet af et altanfirma, ligesom vi har foretaget en vurdering af ejendommens forventede udseende m.v. Bestyrelsen kan ikke imødekomme anmodningen.

Afslaget er begrundet i forhold i vedtægterne, herunder at ejendommens udtryk ikke må ændres, samt vores vurdering af påvirkningen af ejendommens visuelle udtryk og arkitektoniske linjer, konstruktionsmæssige og fysiske forhold samt påvirkning af lys og indkig til erhvervslokalerne mod Promenaden, der taler imod projektet.

6. Eventuelt

Intet til punktet.

7. Næste møde

Næste møde afholdes den 7. marts 2023 kl. 19.00 hos Tove.

Generalforsamling afholdes torsdag den 20. april 2023. Emner der ønskes behandlet på generalforsamlingen skal sendes til bestyrelsen senest den 1. marts 2023.