Referat af den ekstraordinære generalforsamling i A/F Stævnen

torsdag den 5. februar 2026 kl. 19.00 på Restaurant Nordatlanten

Velkomst ved Ole Andersen, der takkede for fremmødet og interessen for projektet, som bestyrelsen har lagt rigtig mange timer i, og hvor et tilsvarende projekt for A/F Broen var godkendt i går.

Derefter gik vi over til dagsordenen.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Janne Hemstra. Valgt.
Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

1.1 Valg af referent

Bestyrelsen foreslog Tove Stind Rosendahl. Valgt.

2. Fremlæggelse af tilbud på facaderenovering, herunder vedtagelse og valg af entreprenør

Bestyrelsesformand Søren Habekost redegjorde for den lange udvikling fra 2020, hvor fugerne første gang blev tjekket i henhold til vedligeholdelsesplanen, senere fokus på algevækst, som viste sig også at omfatte væsentlig afslidt maling m.v. Projektet har derfor løbende udviklet sig, og i dag står vi med et projekt, som bliver omfattende. Bygningen trænger til væsentlig vedligeholdelse.

Bygningen tilstand er løbende blevet drøftet på generalforsamlingerne de seneste år, herunder den væsentlige udgift og den forventede ekstraopkrævning hos ejerne.

Den 10. april 2025 blev der afholdt informationsmøde med deltagelse af OBH Rådgivende Ingeniører, der fortalte om bygningens tilstand, renoveringsarbejdet og et overslag på prisen på ca. 4,4 mill. kr. (2024-niveau). På den efterfølgende generalforsamling den 24. april 2025 var der opbakning til, at bestyrelsen kunne arbejde videre med projektet, herunder at få foretaget en yderligere besigtigelse, udarbejdet en opgavebeskrivelse og indhente tilbud.

OBH har derefter besigtiget bygningen, bla. med en drone, for at tjekke skader i pudset på facaderne, ligesom der er foretaget yderligere stikprøver på fugerne i flere lejligheder.
Det er konstateret, at bygningen har skader på puds, fuger, facaden er slidt og trænger til afrensning, maling og imprægnering, murkronen er ikke høj nok, hvilket kan medføre vandindtrængning.

Desuden har man konstateret, at bygningen fra starten af ikke er blevet malet eller imprægneret på de hvide facader, men kun pudset med farvet puds.

En anden vigtig ting er på forsikringsfronten. Hvis der sker en forsikringsskade, kigger selskabet efter, om bygningen er vedligeholdt ordentligt. Søren fremviste billeder af skader som dokumentation, herunder revner, manglende og udtjente fuger samt murkroneinddækningen, der er for lav i henhold til anbefalingerne. Noget af det var sjusk fra bygningens opførelse.

OBH har derefter lavet et udbudsmateriale (tilbudsliste), der omfatter renovering af facader, herunder puds, afrensning, maling og imprægnering, udskiftning af fuger omkring vinduer og døre og udskiftning af murkroneinddækning.

Der er kommet tilbud fra 3 entreprenører, hvor bestyrelsen har arbejdet videre med firmaet Sylan, som har stor ekspertise i den slags renoveringsarbejde, alle kompetencer in-house, en solid økonomi, og har givet det billigste tilbud og uden forbehold på ca. 4,6 mill. kr. Der skal tillægges entrepriseforsikring og tilsyn, hvorfor den forventede projektsum udgør 4,725 mill. kr.

Hvis Stævnen og Broen begge indgår kontrakt inden for visse tidsfrister er der mulighed for en rabat på 100.000 kr. til hver ejendom. Eventuelle uforudsete udgifter er anslået til 275.000 kr., som forventes at kunne dækkes af vores opsparing. Størstedelen af projektet er faste priser, hvor kun omfanget af pudsreparationer er en variabel. Den mulige rabat og uforudsete udgifter er ikke indregnet i projektsummen.

Vi havde lavet en aftale med Sylan, om at Aage Graff fra firmaet ville være til stede på generalforsamlingen, men netop denne dag dækkedes Danmark af snestorm, så en biltur fra Aarhus til Odense var en dårlig idé. Men heldigvis findes Teams, så på denne måde kunne Aage deltage via skærmen.

Aage startede med at fortælle om firmaet, som har specialiseret sig og arbejdet med facaderenovering i 18 år. Han virkede kompetent og godt orienteret om materialer og arbejdsmetoder etc. Han fortalte om facadernes opbygning, herunder hvordan man tidligere gjorde, at det danske vejr med frost og sol er hårdt for pudsen, og at man nu afslutter med en topbehandling, som gør facaden mere modstandsdygtig overfor fugt og alger.

Sylan har deres egne folk til alt arbejdet, lige med undtagelse af de elastiske fuger under vinduerne. Der vil blive tilknyttet en formand og byggeleder, som er på pladsen. Der arbejdes på skift på de forskellige sider af bygningen. Eventuelle længere arbejdsdage vil være ideelt af hensyn til håndværkerne og tidsplanen. Han gjorde opmærksom på, at tyve lettere kan skaffe sig adgang til åbne vinduer og døre, når der er stillads/lift på bygningen.

Under arbejdets udførelse vil det være nødvendigt, at beboerne flytter ting fra altanerne, så håndværkerne kan komme til og ikke ødelægger noget. Pudsreparation vil støve. Det er ikke hele ejendommen der påvirkes samtidig, og det vil blive varslet, ligesom der i videst muligt omfang forsøges at tage hensyn til brugen af altanerne i sommerperioden, men gener kan ikke undgås.

Der var mulighed for spørgsmål til entreprenøren:

Morten Kyndbøl spurgte bl.a. hvor lang tidshorisonten var?
4 måneder var planen, noget afhængig af vejret. Normal arbejdsdag er i intervallet kl.7-18, men hvis vi aftaler mulighed for længere arbejdsdage med ikke støjende arbejde, såsom malerarbejde, vil det give en fleksibilitet og sikre tidsplanen.

Bent Hansen spurgte til murpladerne og nævnte Knauf?
Aage svarede, at Knauf ikke længere findes i Danmark, men man nu bruger andre aqua panelplader og puds. Det er en god erstatning og gode materialer, som kan bruges sammen med

det eksisterende. Han oplyste, at man umiddelbart kun skal reparere puds, og hvis nettet i muren bliver blotlagt, kan nettet repareres. Det var en god garanti for Bent.

Kaj Damgaard spurgte, om vi ville få den samme udgift om 15 år som nu?
Det sker ikke, for vores bygning vil ved renoveringen få en 3 lags behandling med top coat (maling og imprægnering), som kan repareres. Vores nuværende er en 2 lags behandling.
Så er der algerne, dem skal der holdes øje med ca. hvert andet år, men med Sylans facadebehandling kan mindre algeområder afrenses (sprøjtes) individuelt.

Søren Habekost spurgte, om forløbet for udskiftning af fuger?
Vinduesrammerne skal i den forbindelse låses op indefra, så den kan tages af udvendigt, og for at de kan komme til fugerne. Derfor skal Sylan ind i alle lejligheder, men det sker i tæt samarbejde med ejerne. Dette varsles og opgaven i de berørte lejligheder afsluttes samme dag. Det kan være nødvendigt, at være hjemme eller udlevere en nøgle.

Kaj Damgaard spurgte, om fugerne skal udskiftes hvert 15 år?
Nej, nu sættes der fugebånd ind, som komprimeres. Hvis det bliver gjort rigtigt forlænges levetiden med op til det dobbelte. Der er meget forskel på de nuværende fuger, og der er ikke brugt fugebånd, der er tilpasset bredden. Derfor opleves der også træk i nogle lejligheder.

Aage Graff oplyste, at byggepladsen (skurby) bliver mellem Stævnen og Broen, måske på Promenaden, hvis man må, da det også er en brandvej.

Kaj Damgaard spurgte til "soldater" (afstivning) i kælderen, og dermed brug af p-pladser?
Det var ikke helt afklaret, om det blev nødvendigt og i hvilken udstrækning. Det afhænger af vægten og konstruktionen. Bestyrelsen vil om nødvendigt undersøge, om vi kan låne p-pladser andre steder.

Bestyrelsen anbefalede, at projektet fra Sylan vedtages.

3. Fremlæggelse af finansiering, herunder vedtagelse af ekstraopkrævning hos ejerne
Bestyrelsen foreslog, at der opkræves 3,7 mill kr. hos lejlighedsejerne. Det resterende beløb på ca. 1,025 mill. kr. tages fra Stævnens bankindestående. Hver ejer skal betale efter fordelingstal, og ekstraopkrævningen udgør mellem 69.000 kr. og 131.000 kr. pr. lejlighed. Beløbet for de enkelte lejligheder er udsendt med indkaldelsen.

Bestyrelsen anser det for nødvendigt, at de enkelte lejlighedsejere selv fremskaffer deres andel kontant eller ved egen lånehjemtagning, da et fælleslån ikke kan opfylde hovedparten af beboernes individuelle ønsker. Nogle har pengene, renterne på fælleslån kan ikke fratrækkes på årsopgørelsen, og der er hæftelsesforhold.

Det er en fuld forudbetaling fra alle ejere med betalingsfrist senest den 13. marts 2026.

En opkrævning som vil blive håndteret af vores ejendomsadministrator, LEA Ejendomspartner, som vil fremsende yderligere informationer. Vi har flere bankkonti (opsparing), så muligvis bliver det ikke den sædvanlige driftskonto.

Bestyrelsen anbefalede, at ekstraopkrævningen vedtages, da det er en forudsætning for projektet.

Der foretages ingen forudbetalinger til entreprenøren. Afregning månedsvist med faktura på det udførte arbejde, med 3 ugers betalingsfrist. Vores bygherrerådgiver skal holde øje med, at arbejdet er udført og korrekt udført inden vi betaler.

4. Bemyndigelse til bestyrelsen om mulighed for optagelse af midlertidig kassekredit
Bestyrelsen bad generalforsamlingen om et ekstra råderum i form af muligheden for oprettelse af en kassekredit på 500.000 kr., hvis der skulle blive brug for det.

Begrundelsen herfor var, at det er et stort renoveringsprojekt, hvor der kan opstå uventede forhold og merudgifter, samt at der generelt er stigende behov for reparationer og udskiftning af ejendommens andre installationer.

Da ekstraopkrævningen hos ejerne er begrænset til et minimum, har bestyrelsen vurderet at denne kreditmulighed er nødvendig, da det eller ikke vil være økonomisk forsvarligt.

Bestyrelsen anbefalede, at denne bemyndigelse blev givet.

Der blev fremvist en forventet tidslinje for vedtagelse af projekt, betalingsfrist for ejere, indgåelse af kontrakt og udførelsesperiode, hvis projektet vedtages. Bestyrelsen håber, at arbejdet kan gå i gang inden sommerferien, og derved strækker det sig på begge sider af sommeren, dog under hensyntagen til håndværkernes sommerferie.

Bestyrelsen fremførte også, at det i perioden fra udløbet af ejernes betalingsfrist (13. marts 2026) og frem til kontraktunderskrivelsen (udgangen af marts) kan blive nødvendigt, at udføre rykker-/inkassovirksomhed, hvis ejerne ikke har betalt. Ejerforeningen har et pant med første prioritet på 43.000 kr. i hver lejlighed - et pant som det i værste fald kunne blive nødvendigt at gøre brug af, selvom bestyrelsen ikke håbede det.

En vedtaget ekstraopkrævning til vedligeholdelse forpligter alle ejere til at betale - uanset om man er for eller imod projektet.

Inden indgåelse af kontrakten med entreprenøren ville bestyrelsen vurdere, om det er forsvarligt at indgå kontrakt, herunder om den nødvendige likviditet forventes at være/komme til rådighed og tidshorisonten for at få eventuelle manglende betalinger, fx bankgaranti etc.

Derefter gik vi til afstemningen for alle punkterne, da de indbyrdes hænger sammen
Beslutninger træffes ved simpelt flertal efter fordelingstal, da der er tale om vedligeholdelse - se vedtægternes punkt 14.2.

Der blev uddelt stemmesedler, da der skulle stemmes efter fordelingstal, hvilket betød, at de største lejligheder vægter mest. Samtidig er det også dem, det betaler den største andel. Stemmeafgivelsen kunne ikke være fuldt ud anonym, da flere lejligheder havde skæve fordelingstal.

Punkt 2.1
Vedtagelse af facaderenovering, herunder projekt og entreprenør
Bestyrelsen anbefaler, at projektet vedtages, herunder valg af entreprenør Sylan A/S samt den forventede projektsum på ca. 4.725.000 kr.

Afstemningsresultat: 3164 for (88%) - 422 imod (12%)
Projekt og entreprenør er vedtaget.

Punkt 2.2
Bemyndigelse til bestyrelsen om at kunne undlade at indgå kontrakt
Endvidere anbefaler bestyrelsen, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne undlade at indgå kontrakt, hvis der i tiden frem til underskriftsdagen indtræffer begivenheder, der efter bestyrelsens vurdering gør det økonomisk uforsvarligt.

Afstemningsresultat: 3586 for (100%) - 0 imod (0%)
Bemyndigelsen er vedtaget.

Punkt 3
Vedtagelse af finansiering, herunder ekstraopkrævning hos ejerne
Bestyrelsen anbefaler, at der vedtages en samlet ekstraopkrævning hos ejerne på 3.700.000 kr., hvor den enkelte ejer selv skal fremskaffe sin andel, der forfalder til betaling den 13. marts 2026.

Afstemningsresultat: 3457 for (96%) - 129 imod (4%)
Ekstraopkrævningen er vedtaget.

Punkt 4
Bemyndigelse til bestyrelsen om mulighed for optagelse af midlertidig kassekredit Bestyrelsen anbefaler, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne optage en midlertidig kassekredit eller banklån på maksimalt 500.000 kr., hvis det i helt særlige tilfælde skulle blive nødvendigt for, at kunne fremskaffe den nødvendige likviditet.

Afstemningsresultat: 3586 for (100%) - 0 imod (0%)
Bemyndigelsen er vedtaget.

Til orientering var 68% af ejendommens samlede fordelingstal repræsenteret på generalforsamlingen.

5. Eventuelt
Bent Hansen fremførte et muligt problem i relation til, at tilbudslisten ikke var præcis nok, og at de enkelte materialer og farver etc. bør anføres præcist i kontrakten, så der ikke er uklarheder. Bestyrelsen mente, der var taget højde for det, da det fx fremgår, at "farveprøver forevises tilsynet" - altså skal bestyrelsen/OBH godkende farverne. Forinden kan man forsøge at fremfinde farvekoderne. Bestyrelsen ville gennemgå og overveje, om der er forhold, der kan/skal præciseres.

Poul Erik Pedersen tog ordet til sidst. Han takkede bestyrelsen mange gange for det store arbejde, der er gjort for at få denne aftale på plads, og til alles glæde.

Herefter var dagsordenen udtømt, hvorfor dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede fra god ro og orden.

Således vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 5. februar 2026.

Referent
Tove Stind Rosendahl

Dirigent
Janne Hemstra

