

Referat af bestyrelsesmøde i A/F Stævnen - 14. august 2024 hos Ole

Deltagere: Tove, Ole og Søren.

1. Opfølgning på referat fra sidste møde

Ingen bemærkninger.

2. Gennemgang af perioderegnskab m.v.

Perioderegnskabet pr. 30. juni 2024 var forinden mødet fremsendt til bestyrelsen. Resultatet for 1. halvår 2024 udviser et overskud på ca. 32.000 kr., hvilket er nogenlunde som budgetteret. De fleste udgifter følger budgettet, dog med undtagelse af vedligeholdelse som ikke afholdes på faste tidspunkter.

For de kommende kvartaler forventes et stigende overskud, idet lejlighedsejernes månedlige bidrag til A/F Stævnen er steget med virkning fra den 1. juli 2024. Overskuddet er en opsparing til fremtidig vedligeholdelse.

Den 1. oktober 2024 foretages der regulering af opkrævet acontovarme, idet Fjernvarme Fyn har varslet en stigning på 21,4%.

Bestyrelsen drøftede vores likviditet (bankindestående) og der var enighed om, at overskydende likviditet bindes på højrentekonti i vores pengeinstitut med henblik på at opnå den bedste forrentning. Bindingsperioden vil blive fastsat under hensyntagen til den løbende drift og fremtidige større omkostninger.

3. Opfølgning på drift og vedligeholdelse m.v.**A Facaderenovering og maling:**

OBH Rådgivende Ingeniører har besigtiget ejendommen og vi har modtaget et sagsnotat med beskrivelser og billeder af facader samt et budget over forventede omkostninger. Tove og Søren har deltaget i møde med A/F Broen, der ligeledes har fået udarbejdet tilsvarende. På mødet drøftede vi prioritering og nødvendighed af delprocesserne (fuger og malerarbejde m.v.) samt eventuel opdeling af projektet.

OBH Rådgivende Ingeniørers gennemgang og beskrivelse er udarbejdet med henblik på, at bringe alle facader m.v. i tip-top stand og er derfor noget mere omfattende end først antaget. Enkelte punkter er muligvis forbedringsforslag, som måske kan undlades.

Den samlede anbefaling omfatter udskiftning af fuger (døre og vinduer), reparation af facadepuds, behandling mod algevækst, maling af facader samt ændring af murkroneinddækning. Den estimerede udgift udgør ca. 4,3 mio. kr., hvilket er væsentligt mere end vi havde forestillet os - og mere end vi har råd til på nuværende tidspunkt.

Bestyrelserne for begge huse forventer i starten af oktober, at afholde et møde med projektleder Carsten Schønemann Bennetzen (OBH) med henblik på gennemgang af rapporten, drøftelse af prioritering og opdeling samt verificering af priser.

Førsteprioritet er umiddelbart udskiftning af fuger for at holde bygningen tæt, men over tid bør bygningen ligeledes algebehandles, renses og males. Arbejdet forventes tidligst påbegyndt i sommeren/efteråret 2025, men tidsplanen påvirkes af vores økonomi.

B Vandindtrængning/-skader:

Der var intet nyt til punktet.

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.

C Håndværkerdag - 28. august 2024:

Bestyrelsen gennemgik og vurderede de indkomne ønsker, hvoraf enkelte måtte afvises, idet de ikke hører under A/F Stævnens vedligeholdelsespligt eller ikke kan løses nu og her. Tove varetager det praktiske på dagen og vil forinden tage kontakt til de berørte lejlighedsejere. Husk at være hjemme eller aflevere en nøgle.

D Besigtigelse af ejendom:

A/F Sejlet har som aftalt indhentet tilbud på tageftersyn fra Nr. Lyndelse Tagdækning, idet vi ikke selv besidder de nødvendige kompetencer til at vurdere tagpappet tilstand. A/F Stævnens bestyrelse har besluttet, at deltage i et tageftersyn (2 års interval), der koster ca. 3.500 kr.

Vi forsøger stadig at finde en løsning på problemer med nedløbsrør og overløb af vand fra altaner. Ole kontakter Blitek, der har ekspertise inden for vvs- og blik i et forsøg på at afsøge nye ideer og løsningsmuligheder.

Bestyrelsen er løbende opmærksom på almindelig og nødvendig vedligeholdelse, herunder fokuspunkter i vedligeholdelsesplanen. Der er ikke kendskab til hastende projekter.

E Indvendig og udvendig renholdelse m.v.:

Der er som altid for mange udtjente cykler i cykelkælderen, hvoraf nogle har henstået urørt gennem flere år. Disse cykler er markeret med en grøn label omkring baghjul og stel, således at vi over tid kan se, om de bliver brugt, idet de ellers vil blive flyttet til værkstedet (bagerst i cykelkælderen), inden det vurderes, om de eventuelt kan bortskaffes.

F Overholdelse af husordenen og vedtægter:

Som annonceret i elevatoren og på hjemmesiden har vi desværre oplevet at affaldssuget var stoppet, idet det ikke bruges efter hensigten. Bestyrelsen forsøgte selv at få hul igennem, men da dette ikke var muligt måtte en reparatør tilkaldes. En forventet udgift på mindst 3.000 kr.

Det blev i den forbindelse konstateret, at der i røret sad en masse tøj, sodavandsflasker og store plastikbakker, der folder sig ud og sætter sig fast, ligesom der generelt ikke sorteres efter reglerne. Reparatøren påpegede at vores rør var bulet af tunge genstande og tilstopning, som kan medføre problemer.

Husk at affald skal emballeres i 15 liters poser med snøreduk, ligesom der skal sorteres og afleveres i de tilhørende affaldsindkast på terræn ved parkeringspladsen.

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:

Der var intet nyt til punktet, idet der ikke var afholdt møde i ejerforeningen.

Vi afventer indkaldelse til fællesmøde for A/F bestyrelserne med henblik på orientering og drøftelse af vandindtrængen i parkeringskælder, forsikring af parkeringskælder og arealer på terræn m.v.

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

Parkeringslauget:

Ole orienterede om drøftelser og igangværende projekter i parkeringslauget. Der udestår opfølgning på enkelte flugtvejsskilte ved Stævnen, hvori der ikke er lys. Det videre arbejde omkring eventuel etablering af ladestandere afventer Odense Kommunes planer for offentlige standere i nærområdet.

Husk at orientere parkeringslauget om ejerskifte af p-pladser, f.eks. i forbindelse med en ejendomshandel, idet det ikke automatisk registreres nogen steder.

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

5. Henvendelser fra ejere

Der var intet til punktet.

6. Eventuelt

Der var intet til punktet

7. Næste møde

Næste møde afholdes den 11. november 2024 kl. 19.00 hos Tove.