

Referat af den ordinære generalforsamling i A/F Stævnen
torsdag 20. april 2023 kl. 16.30

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Poul Lübbert, som dirigent - valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

Bestyrelsen foreslog Tove Rosendahl, som referent - valgt.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år 2022.

Det største projekt i 2022 var opfølgningen på punktet fra GF 2021 om oliering af brædderne på bygningens facade. Bestyrelsen har arbejdet videre med projektet og har i den forbindelse anvendt juridisk rådgivning, idet man behøvede en afklaring på, om projektet ville være i strid med vedtægterne. Konklusionen var, at hvis olieringen blot opretholdte eller bragte bygningens udseende tæt på det oprindelige, kunne der ikke være noget til hinder for arbejdet. Dette kunne således forelægges bestyrelsen i Ejerforeningen, hvorefter arbejdet blev igangsat. Bestyrelsens indtryk er, at beboerne er glade for projektet.

Et problem opstod med hensyn til vinduespolering, da den sædvanlige leverandør blev usikker på, om betondækket kunne bære den store lift, hvorfor den hidtidige aftale ophørte. Teknisk undersøgelse viste, at der ikke var noget i vejen med betondækket. Vi har fundet en ny leverandør og regner med, at sagen er løst og projektet kører, som det skal med kvartalsvis vinduespolering.

Formanden omtalte problemet med skraldesuget, der er defekt, hvilket godt nok først er opstået i 2023, men som kræver en løsning nu, hvilket kommer til behandling under punkt 9.1.

Formanden berørte også et problem med hensyn til evt. vandskade, at den enkelte beboer bør/skal holde øje med synlige rør (vand- og varmerør, radiatorer og teknikskabe), hvorfra det kan dryppe. Vores bygningsforsikring dækker ikke vandskader fra synlige rør, hvorfor det kan medføre udgifter til de enkelte lejlighedsejere. Se endvidere forslag og drøftelser under punkt 9.3.

Fællesmøder og projekter med de øvrige huse:

En arbejdsgruppe har været nedsat til at arbejde videre med projekt ladestandere. Fra Stævnen deltog Signe Madsen (lejer), Finn Randrup og Bent Hansen, som var koordinator på projektet. Der orienteres herom på parkeringslaugets generalforsamling.

Overdragelsen af P-kælderen og områder på terræn fra den nuværende ejer til os beboere i Promenadebyen (Ejerforeningen) er igangsat. Et projekt, der nu endelig måske kan blive en realitet. Der orienteres herom på ejerforeningens generalforsamling.

Formandens beretning blev godkendt og taget til efterretning.

3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2022.

Årsregnskabet er forsynet med en blank revisionspåtegning uden bemærkninger fra revisor.

Formanden gennemgik og knyttede nogle bemærkninger til regnskabet. De fleste poster har været som forventet, dog med en stigning i eludgifterne. Desuden har der på vedligeholdelse været en udgift til udskiftning af spildevandspumpe, og naturligvis udgiften til oliering af lamellerne.

Disse poster betyder, at regnskabet for 2022 kommer ud med et underskud på ca. 8.000 kr. mod et budgetteret overskud på ca. 5.000 kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2022 udgør ca. 834.000 kr.

Årsregnskabet blev godkendt.

4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for 2023.

Bestyrelsen forudser, at der i 2023 stadig vil være høje priser på el. Desuden er der berammet stigning i forsikringspræmie og bidrag til ejerforeningen. Reparation af affaldssug vil ligeledes medføre en udgift, som om nødvendigt kan tages fra egenkapitalen.

I forbindelse med overdragelsen af p-kælderen må der også forudses udgifter til renovering, ligesom facaderenovering (algerens) også kommer engang. Stævnens vedligeholdelsesplan omfatter fremtidig udskiftning af fuger, som er et omfattende og dyrt projekt.

Derfor foreslår bestyrelsen, at bidraget til fællesudgifterne hæves med 10% med virkning pr. 1. juli 2023, både af hensyn til den løbende drift, men også med henblik på opsparing til kommende udgifter jf. vedligeholdelsesplanen.

Budgettet blev godkendt.

5. Valg af medlemmer til A/F Stævnens bestyrelse.

Tove Rosendahl, var på valg - genvalgt.

Bent Hansen, var på valg - genvalgt for en 1-årig periode (med henblik på at sikre kontinuitet, således at halvdelen af bestyrelsen afgår på skift).

Søren Habekost, ikke på valg, så han fortsætter.

Bestyrelsen har besluttet, at være 4 i bestyrelsen i den kommende periode. Derfor foreslår bestyrelsen som nyt medlem, Ole Andersen, st. lejl. 4 - valgt.

6. Valg af suppleanter.

1. suppleant: Morten Kyndbøl - genvalgt.

2. suppleant: Finn Randrup - genvalgt.

7. Valg af revisor.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerskab - genvalgt.

8. Valg af administrator.

LEA Ejendomspartner - genvalgt.

9. Behandling af indkomne forslag.

9.1. Reparation af skraldesug (restaffald), bilag 1 til dagsordenen.

Generalforsamlingen diskuterede de 2 forslag, der skulle stemmes om. Der var delte meninger, om man simpelthen skulle låse alle indkastene til skakten af, så den ikke kunne bruges. Andre gav udtryk for, at man skulle bevare skraldesuget, fordi det er her og giver bygningen en vis standard, herunder at denne standard bør man ikke forringe. Et andet argument var, at når man alligevel skal aflevere alt andet affald i indkastene på terræn, kunne man lige så godt tage restaffaldet med til et nyetableret nedkast.

Endvidere drøftelse af løsningsmuligheder og forventede udgifter hertil, herunder orientering om udfordringer med forsikringsselskabet angående delvis dækning, hvor der kan forventes et ukendt erstatningsbeløb (muligvis et mindre beløb). Renovationsselskabet og deres leverandør har orienteret os om forbehold vedrørende forsikringsselskabets foreslåede løsning med strømpeforing, herunder specielt kort holdbarhed. Vi arbejder videre med henblik på en brugbar løsning og erstatning.

Det kom til afstemning, opgjort efter fordelingstallene, med følgende resultat:

Bygning: 2.054 (67%)

Terræn: 844 (28%)

Blank: 146 (5%)

Bestyrelsen arbejder videre med reparation og reetablering af affaldssuget i bygningen.

9.2. Montering af automatisk døråbner til cykelkælder, bilag 2 til dagsordenen.

Emnet var et forslag til GF 2021 (sidste år). Bestyrelsen har arbejdet ned det og bl.a. fået en pris for etableringen på ca. 42.000 kr., som var noget mere end forventet. Her var også forskellige tilkendegivelser til emnet. Det ville være rart at døren åbnede, så man nemt kunne komme ind, uden at skulle stille cyklen fra sig. Andre gav udtryk for, at det var fint som det var nu, hvor døren er åben i en periode.

Det kom til afstemning, opgjort efter fordelingstallene, med følgende resultat:

For: 255 (8%)

Imod: 2.552 (84%)

Blank: 237 (8%)

Forslaget er dermed nedstemt og der arbejdes ikke videre med projektet.

9.3. Anskaffelse og montering af vandalarmer i teknikskabe, bilag 3 til dagsordenen.

Som anført i bilaget afviste bestyrelsen forslaget, idet der var tale om indvendig vedligeholdelse, der påhviler den enkelte lejlighedsejer. Bestyrelsen foreslog, at de enkelte lejlighedsejere selv kunne anskaffe en billig vandalarm fra en VVS-butik.

Der kom også et input fra Jesper Christensen om en mere avanceret alarm (Nedis wifi smart water leak detector - proshop.dk), der med wi-fi kan give direkte besked til telefonen, men som kræver en stabil wi-fi forbindelse.

Endvidere input fra Flemming Mengers om mulighed for at opsætte alarmer i Techem-appen på mobilen, som giver besked om vand- og varmemeforbrug, der afviger i forhold til tidligere forbrugsdata.

10. Eventuelt.

Morten Kyndbøl spurgte om planer for algebehandling på facaden, herunder eventuel facademaling. Bestyrelsen svarede, at man var opmærksom på problemet, og at projektet forinden vil kræve nærmere undersøgelser. Tidsplanen for udførelsen er endnu ukendt.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Søren Kolbæk Habekost

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/F Stævnen

Serienummer: 316888fe-a993-484c-95a1-d2ee48f6cda5

IP: 89.239.xxx.xxx

2023-04-26 14:24:57 UTC



Navnet er skjult

Dirigent

På vegne af: A/F Stævnen

Serienummer: 61f08871-ea4e-43a7-a2cf-305a65257911

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-04-26 14:34:40 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>