

A/F Stævnen

Referat af generalforsamlingen d. 25.4.12 kl. 17.30 på Restaurant Næsbyhoved Skov

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse
5. Forslag: Der er ikke indkommet nogen forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Valg af administrator
9. Eventuelt

#1 Valg af dirigent

Erik Rasmussen, stuen 3 blev valgt som dirigent. Han konstaterede at formalia omkring generalforsamlingen var overholdt. Som referent valgtes Jørgen Carstensen

#2 Bestyrelsens beretning

Formand Lars B. Hansen forelagde bestyrelsens beretning til debat og godkendelse

Vi er nu godt i gang med den 4. generalforsamling i A/F Stævnen og det er bestyrelsens 3. beretning som jeg fremlægger for Jer.

Vi har i det forløbne år afholdt 10 bestyrelsesmøder. De fælles bestyrelsesmøder med A/F Broen stoppede i 2011. Vi har dog afholdt 1 fællesmøde med Broen i februar måned 2012.

Til brug for vores beretning gennemlæser jeg gerne de referater fra vores bestyrelsesmøder som er afholdt. Nogle af de punkter der går igen er emner som Skralde-sug problemer samt manglende oprydning på vores reposer.

Derfor vi jeg begynde beretningen med disse punkter:

Der har gentagne gange været problemer med at få anlægget til at fungere. Det er rigtig ærgerligt og træls når vi ikke kan komme vores affaldsposer i skakten førend der er givet grønt lys for det af Dansk Skraldesug. Samtidig har vi i bestyrelsen måtte bruge vores fritid på at forsøge at opløse forstoppelsen i røret. Denne opgave blev dog så massiv at vi måtte bede eksterne fagfolk om at udføre opgaven. Problemet er to-delt. Dels skyldes tilstopningen at vores affaldshåndtering ikke er korrekt samt dels at selve anlægget ikke har fungeret optimalt.

Problemet med forkert affaldshåndtering fik os til at lave en lille happening. Vi besøgte alle beboere i Stævnen og udleverede "lovlige" affaldsposer sammen med en skrivelse. Samtidig fik vi i bestyrelsen lejlighed til at drøfte eventuelle spørgsmål fra beboerne angående affaldshåndteringen.

Det ser ud til at dette har hjulpet men vi skal stadig være opmærksom på hvad der må smides i affaldsskakten. Se på påklistede sedler ved lågen.

Det andet problem er lidt sværere at få løst men ikke umuligt. Vi har indgået en servicekontrakt med Dansk Skraldesug omkring servicering og eftersyn af selve anlægget. Denne kontrakt er indgået i december måned. Der har dog til stadighed været problemer efterfølgende. Et af hovedproblemerne er at der er et spjæld nederst i røret som tilsyneladende jævnligt sætter sig fast.

Det andet punkt som bestyrelsen gentagne gange har brugt tid på er håndtering af manglende oprydning på reposerne. Vi bliver nødt til endnu engang at henvise til vores husordensregler der påpeger at cykler og sko/støvler ikke må henstilles på reposerne. For det første ser det ikke pænt ud, for det andet hæmmer det ordentlig rengøring og for det tredje lugter der grimt på de berørte reposer.

I fortsættelse af vort seneste bestyrelsesmøde tog vi en etage-rundfart og kontaktede de beboere som ikke overholdt husordensreglerne og gjorde dem opmærksom på dette.

For både problemet med affaldshåndtering og med uorden på reposerne vil jeg rette en henvendelse til de ejere der udlejer deres lejlighed:

Husk at udlevere husordensreglerne – gennemgå eventuelt reglerne og husk ind i mellem at foretage et visuelt tjek på om lejeren nu også lever op til dette.

Af andre emner som bestyrelsen har behandlet i årets løb:

Mange cykler i cykelkælderen. Der står rigtig mange cykler i vores kælder som tilsyneladende ser ud til aldrig eller meget sjældent bliver brugt. De af os der dagligt henter vores cykler har svært ved at finde en plads til at parkere cyklen efterfølgende. Mange cykler står også opstillet rodet. Lige nu arbejder vi med en ordning hvor vi kan sætte de cykler der sjældent bruges ind i p-kælderen – alternativt at de stilles i værkstedet – hvad er Jeres holdning til dette?

Vi har fået nye navneskilte til postkasser og ved dørtelefonerne så det fremtræder pænt og ordentligt. Vi har dog nogle udfordringer når der sker udskiftning af lejere. Der mangler vi information om hvem de nye lejere er.

Vi har fået en ny vinduespolerer – Slukefter Vinduespolering idet den gamle polerer – efter vores opfattelse – ikke gjorde sit arbejde ordentligt.

Vi har indgået aftale med et firma der hedder Karma om udskiftning af måtter ved hovedindgang og i kælder.

Der er af sikkerhedsmæssige årsager foretaget udskiftning af vores låse til fælles arealer så der nu skal anvendes en elektronisk brik i stedet for en nøgle. Fremover kan vi selv omkode låsene hvis en beboer skulle miste sin brik. Det sker ved at kontakte mig. Der er netop omdelt en lille vejledning sammen med yderligere 2 brikker til alle beboere. Der vil også være mulighed for at få tilknyttet en elektronisk brik til ens egen lejlighed. Under eventuelt vil bestyrelsen spørge Jer fremmødte ejere om der er interesse i dette. Det koster ca. kr. 4.000 pr. lejlighed –

en udgift som ejeren selv skal betale. Samtidig vil jeg rette en tak til Rene Bendtsen for at kunne skaffe os nogle meget favorable priser på brikkerne. Vi har afholdt et par møder med rådgivende ingeniørfirma Henneby Nielsen med det formål at få etableret en vedligeholdelsesplan for bygningen. Prisen for dette stykke arbejde var ca. kr. 80.000. Bestyrelsen mener at det er en stor udgift og vi arbejder derfor med en anden plan. En stor del af det arbejde der skal udføres er maling af facader. Vi er ved at indhente en pris på dette arbejde så vi ved hvor stort et beløb der skal afsættes i den forbindelse.. Desuden vil vi hensætte et større beløb hvert år til vedligeholdelse. Mere om dette under vores budgetfremlæggelse. Vi har også arbejdet i oprettelse af læ-skærme da der ofte hænger en kraftig blæst omkring vores altaner. Vi har dog droppet idèen igen. Dels fordi prisen er høj – ca. kr. 28.000 for minimal læskærm, og dels vil facaden fremtræde uensartet hvilket vil være i strid med vores vedtægter da ikke alle beboere vil være med – bl.a. har Sjælsø udtrykt ønske om ikke at deltage i projektet.

Til sidst vil jeg gerne rette en stor tak til Jørgen og Rene for en konstruktiv og engageret indsats i årets løb. Jeg har været rigtig glad ved at vi har kunnet fastholde vores team i A/F Stævnen helt fra 2008 af.

Herefter sætter jeg bestyrelsens beretning til debat og eventuel godkendelse.

På bestyrelsens vegne:

*Lars Baagøe Hansen
Formand for A/F Stævnen*

Under debatten blev der kommenteret på følgende punkter:

- Bestyrelsen opfordres til at arbejde videre med afskærmning for vind på terrasserne. Der tænkes på permanente, mobile løsninger, som ikke er i strid med vedtægterne.
- Det er vigtigt at reposerne holdes fri for sko og anden opbevaring, både af hensyn til sikkerheden ved brand og på grund af dårlig lugt.
- Der var tilfredshed med en grundig, teknisk forklaring af skraldesystemets opbygning og funktion og de problemer der har været.
- Opfordring til at udlejere sørger for grundig information af nye lejere, ikke mindst om skrald og reposer.

Beretningen blev ved mundtlig tilkendegivelse enstemmigt godkendt.

#3 Regnskab

Det udsendte regnskab blev gennemgået af formanden.

Kommentarer til regnskabet:

Renteindtægten er meget lille i forhold til egenkapitalen. Forrentningen af opsparat kapital undersøges for evt. bedre placering.

Regnskabet blev ved mundtlig afstemning godkendt.

#4 Budget 2012

Det udsendte budgetforslag blev gennemgået og sat til debat.

- Budgettet indebærer en nedsættelse af bidraget til fællesomkostningerne. Nedsættelsen træder i kraft pr. 1. januar 2012, og opkrævningen justeres tilbagevirkende fra 1/7 og er herefter de nye bidrag til fællesudgifter.
- Der skal indregnes ekstra omkostninger til rengøring på den nye, flisebelagte kælderindgang.

Med disse kommentarer blev budgetforslaget sat til godkendelse, og ved mundtlig afstemning enstemmigt vedtaget.

#5 Forslag

Der er ikke indkommet nogen forslag

#6 Valg til bestyrelsen.

Jørgen Carstensen var på valg og modtog genvalg uden modkandidater.

Som suppleanter til bestyrelsen valgtes:

1. suppl. Flemming Mengers
2. suppl. Anders Møllegaard

7 Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog at fortsætte samarbejdet med Deloitte som revisor for regnskabet 2012. Dette blev vedtaget af generalforsamlingen

#8 Valg af administrator

Bestyrelsen anbefaler at fortsætte samarbejdet med LEA endnu et år, og vi foretager en løbende vurdering af vores samarbejde med LEA.

Generalforsamlingen vedtog at benytte LEA ejendoms partnere a/s som administrator.

#9 Eventuelt

Der blev spurgt til om flisebelægningen i luftsluserne har den standard den bør have. Den er udført som planlagt og ønskes for nuværende ikke ændret.

Referat:

Jørgen Carstensen, Stævnen 4. 4

Odense d. 25.4. 2012

Formand:

Dirigent:

Lars Baagøe Hansen

Erik Rasmussen