

## A/F Stævnen

Referat af generalforsamlingen d. 06.04. 2016 kl. 17.30 i Næsbyhoved Skov, Odense C

### Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse
5. Forslag:  
Forslag modtaget fra Bjarne og Tove Jacobsen, Stævnen 4.3  
Dialog og afstemning om cykelkælderen skal isoleres, modtaget fra Helle Drejer, Stævnen St. 3  
Aktindsigt i varmeregnskab/offentliggørelse af varmeregnskab, modtaget af Helle Drejer, Stævnen st. 3
6. Valg til bestyrelsen – på valg er:  
Jørgen Carstensen (ønsker ikke genvalg)  
Lars Baagøe har tilkendegivet, at han ønsker at opstille som kandidat til bestyrelsen  
Valg af 1. – 2. suppleant.
7. Valg af revisor
8. Valg af administrator
9. Eventuelt

### #1 Valg af dirigent

Lars Baagøe, 5. sal 1 blev valgt som dirigent. Han konstaterede at formalia omkring generalforsamlingen var overholdt

### #2 Bestyrelsens beretning

Formand Marie Møllegaard forelagde bestyrelsens beretning til debat og godkendelse

*Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen den 6. april 2016*

- *Ny bestyrelse*
- *Diverse sager*
- *Vandindtrængning*
- *Grundskyld/ekstra ordinærgeneralforsamling*
- *Varmemålere*
- *Vand problemer på altaner*

*Vi har i det seneste år holdt 6 bestyrelsesmøder, hvor det første primært blev brugt til at fordele roller og ansvarsområder. Flemming beholdte sin titel som næstformand, Jørgen sekretær og repræsentant for Stævnen i E/F, og Marie blev ny formand for Stævnen efter Lars.*

*Vi har haft nogle store og til tider ret tidskrævende sager, hvilket vi vender tilbage til, men vi har også haft en del mindre sager at tage os til. Bl.a. fik vi ordnet væggene ved siden af elevatoren i kælderen og på 6. sal. Nogen havde ridset dybe streger i væggen, hvilket vi fik en maler til at gøre fint igen. Vi har dog også selv måtte smålappe, da det maleren ordnede, ikke fik "synderne" til at stoppe helt. Det ser dog nu ud til, at vi slipper for flere "kunstværker".*

*Vi har også fået sat kasser til parkeringskort op på postkasserne. I bestyrelsen mente vi, at det var nemmere for husets gæster, at de nu ikke skal tage elevatoren op for at hente et parkeringskort, for derefter at ile ned til bilen igen med det, for igen at tage elevatoren op. Efter lidt startproblemer, hvor vi måtte fylde mange parkeringskort op og tit, ser det nu ud til, at det fungerer ret godt med denne løsning. Vi er i hvert fald glade for det!*

*I november foretog vi (igen) en oprydning i cykelkælderen. Alle ind- og udflytninger påvirker åbenbart også vores cykelopbevaring, idet antallet af cykler stiger og stiger. I forbindelse med oprydningen i cykelkælderen, kunne vi denne gang fjerne 10 cykler, som ingen ejer havde.*

*I efteråret fik vi af Jesper og Dorte Jensen (lejl. 7.3) hjælp med at få sat noget støjdæmpende gummi på undersiden af cykelramperne op mod byen, på bagsiden af huset. Stuelejligheder har haft en "fornøjelse" af at høre ramperne blive brugt hen over sidste sommer – ikke mindst de skatere der anvender ramperne. I bestyrelsen synes vi det er rigtig dejligt, at andre beboere har tid og lyst til at hjælpe os i mål med de problemer der kan forekomme. Det er jo et stort hus vi har, og mange småproblemer der giver flere udgifter til fællesomkostningerne, end dem vi i forvejen har. Løsningen med støjdæmpende gummi på undersiden, kostede ikke det store, og ser ud til at fungere rigtig godt. Vi synes det er enormt dejligt med denne hjælp, og vi synes at fællesskabet kun bliver styrket ved dette. Her i det tidlige forår 2016, ordnede Jesper og Dorte ligeledes den modsatte rampe mod Det Nordatlantiske Hus.*

*Det sidste års tid har vi også holdt fællesmøder med E/F, idet der ansås en mulighed for samarbejde og bruge af hinandens erfaringer, ligesom vi også har skulle tage stilling til en fordeling af ansvarsområder – hvor stopper Stævnens ansvarsområde, og hvor er det E/F's ansvarsområde.*

*Fællesmøderne har kun en fordel for os (Stævnen), og vi synes også det er rart at have det ekstra fælles med E/F, og lærer hinanden bedre at kende, husene imellem.*

*Af de større og mere tidskrævende sager har vi "som den store synder" haft vandindtrængning, som er en kærlig genganger fra tidligere år. I løbet af det sidste års tid, ser det dog ud til, at vi nogenlunde er kommet i mål, og har fået stoppet denne vandindtrængning. I alt har 5 lejligheder været involveret, og som det ser ud lige pt, så er de 4 lejligheder færdige. Vi har stadig Ole og Ingelises lejlighed på 8., som helt mangler at komme i mål. Vi håber og beder til, at deres vandindtrængning nu er stoppet, efter der d. 16/3 2016 (i forbindelse med vinduespudding) er blevet lagt en sidste fuge på ydersiden af bygningen. Et ordentligt regnskyl skal dog vise os det endelige resultat – og det venter vi så på i spænding.*

*Hvis denne sidste fuge dog skulle vise sig, ikke at være løsningen, må vi indse, at det kan ende i en større udbedring, hvilket der også er taget hensyn til i regnskab 2015, som vi skal kigge på senere.*

*D. 30/11 2016 afholdte vi for første gang i Stævnens historie, en ekstraordinær generalforsamling. Dagsordenen denne dag var: skulle vi bede om at få sat vores grundværdi op, således vi kunne gøre brug af hele det tildelte fradrag for forbedringer, som SKAT havde fastsat til os. Afstemningen d. 30/11 2016 var meget klar: alle fremmødte (og tilsendte fuldmagter) stemte ja til forslag om, at vi skulle bede om at få grundværdien sat op. I alt 31 JA ud af 39 mulige.*

*Her til slut i året, har vi haft to lidt større sager, som ikke kun har haft indflydelse på 2015, men som i den grad også vil have indflydelse på 2016.*

*Som det ser ud lige pt, så skal samtlige varmemålere i bygningen stiftes, da dem vi har er for gamle, og vi vil få dem skiftet til nogen mere tidssvarende. Flemming har sammen med Lars Baagø holdt møde med en leverandør af de nye varmemålere, og har modtaget et tilbud fra dem, indeholdende både udskiftning og mulige betalingsløsningerne af denne udskiftning.*

*Udskiftningen kommer til at koste imellem 50 tkr – 80 tkr., men vi vil i første omgang indhente flere tilbud, således vi har mere at sammenligne med, ligesom at Broen også har tilkendegivet, at de gerne vil deltage i denne udskiftning også. Det kan i sidste ende måske give os en fordel i form af mere rabat. Men mere om det i de kommende referater i 2016.*

*Til sidst - så har vi haft en større sag på dagsordenen, her til slut i året. Der har i flere år været større og mindre problemer med vand på altanerne, forskellige steder på bygningen. I første omgang havde denne sag 2. prioritering for bestyrelsen, idet vandindtrængningen i lejlighederne havde vores 1. prioritet. Nu er dette problem med vand på altaner (eller problemer med nedløb) dog rykket op på en delt 1. prioritet, idet der blev konstateret, at der var begyndt at komme vand ind i kælderen i vores pumperum, og hermed ind i konstruktionen. For at imødekomme dette problem sendte vi i hast bud efter Henneby Nielsen og Ellinge Smedien, for at høre om et løst overslag, således vi kunne afsætte beløb i budget 2016.*

*Tilbuddet vi modtog tog godt og grundigt pusten fra os, og vi kan se, at det nok er denne sag, der bliver vores store tidsrøver i det kommende år. Sagen her vil blive belyst nærmere i de kommende bestyrelsesmøder.*

*Afslutningsvis vil bestyrelsen konkludere, at 2015 har være et særdeles udfordrende år, hvor problemsagerne har taget det meste af tiden. De er ekstremt komplekse og tidskrævende, men vi ser lys forude, og håber at kunne bruge flere kræfter i 2016 på tiltag, der vil komme bygningen og alle os beboere til gavn.*

Bestyrelsens beretning blev godkendt

### **#3 Årsregnskab**

Det udsendte regnskab blev gennemgået af Marie Møllegaard. Der blev af Dorthe Jensen, 7.3, stillet spørgsmål ved om de udbetalte godtgørelser til bestyrelsen håndteres i overensstemmelse med skattelovgivningen.

Der blev af Helle Drejers fuldmægtige stillet spørgsmålstegn ved udgiften til vicevært Regnskabet blev godkendt.

### **#4 Budget 2016**

Det udsendte budgetforslag blev gennemgået og sat til debat.

Medlemsbidraget er hævet med 120.000 i forhold til regnskabet for 2015. Dette er begrundet i en mulig stor udgift til udbedring af fejl og forbedringer af afvandingen fra altaner på 400.000 kr. Debatten udspandt sig omkring den store udgiftspost, usikkerheden om nødvendigheden af forbedringerne, og tilliden til tilbudsgiveren. Bestyrelsen begrundede budgetposten med ' rettidig omhu', at opkræve forud for en mulig, sandsynlig udgift, frem for at måtte opkræve ekstrabetaling over en kort periode.

Der var enighed om at nedsætte det budgetterede medlemsbidrag til 2015 niveau, 800.000 kr. og nedsætte det afsatte beløb til altaner og nedløb til 280.000 kr. Bliver udgiften 400.000 kr. accepteres det, at regnskabet for 2016 udviser et underskud på 220.000 kr. og derved reducerer egenkapitalen til 35.000 kr.

Bidraget til Ejerforeningen er reduceret med 90.000 kr. mod, at der optræder en ny post: Administrationshonorar på 63.000 kr. Dette begrundes i ny metode til beregning og fordeling af administrationsomkostningen.

Der blev af Helle Drejers fuldmægtige stillet spørgsmålstegn ved det afsatte beløb til forsikring, samt det mistænkelige ved, at der pr. automatik afsættes 1000 kr. mere pr. år til elevator.

Varme og vand på fællesarealer er steget i 2015 og forventes at stige mere i 2016. Dette kædes sammen med at varmemålerne i ejendommen er slidte og skal udskiftes, hvorved det fælles varmeforbrug vil blive reduceret væsentligt.

#### **#5 Forslag:**

##### **Forslag modtaget fra Bjarne og Tove Jacobsen, Stævnen 4.3 om glasinddækning af altaner**

På det foreliggende grundlag kan der ikke tages beslutning om at give accept, som ønsket i forslaget. Generalforsamlingen pålægger den nye bestyrelse inden 1.6 2016 at nedsætte en projektgruppe til udarbejdelse af konkret forslag. Dette forslag skal være færdigt inden udgangen af 2016, og skal kunne sættes til afstemning på generalforsamlingen 2017.

##### **Dialog og afstemning om cykelkælderen skal isoleres, modtaget fra Helle Drejer, Stævnen St.3**

Helle Drejers fuldmægtige, Jan Drejer indledte sagsbehandlingen af forslaget med en meget detaljeret gennemgang af problemer med for stort varmeforbrug, kulde og træk, lugtgener, støjgener og vandgener i Helle Drejers lejlighed. Det blev flere gange fra forslagsstillerens side pointeret, at bestyrelsen ikke har håndteret henvendelser fra Helle Drejer korrekt og at der ikke er igangsat de nødvendige tiltag. Bestyrelsen forklarede, hvordan den har støttet sig til ingeniør- og håndværkerfaglig rådgivning og handlet på baggrund heraf. Desuden blev der fra bestyrelse henvist til gennemgang af bygningen i forbindelse 5 års-gennemgangen. Oplægget var så omfangsrigt, at der blev plads debat, men ingen afstemning om forslaget.

Tiden for A/F Stævnens generalforsamling var overskredet med en halv time, da dirigenten valgte at foreslå generalforsamlingen afbrudt, og indkalde til en ekstraordinær forsamling til behandling af de resterende punkter på dagsordenen. På grund af den pressede situation for de øvrige deltagere i generalforsamlinger og spisning blev afbrydelsen godkendt af forsamlingen.

### **Punkter til en kommende ekstraordinær generalforsamling:**

#### **5. Forslag:**

- Afstemning om isolering af cykelkælderen. (modtaget af Helle Drejer, st. 3.

- Aktindsigt i varmeregnskabet/offentliggørelse af varmeregnskab, modtaget af Helle Drejer, Stævnen st. 3

#### **6. Valg til bestyrelsen – på valg er:**

Jørgen Carstensen (ønsker ikke genvalg)

Valg af 1. suppleant og 2. suppleant

#### **7 Valg af revisor**

#### **8 Valg af administrator**

#### **9 Eventuelt**

Referat: Jørgen Carstensen, Stævnen 4. 4