

Referat af ordinær generalforsamling i Administrationsfællesskabet Stævnen

Onsdag d. 16. juni 2021 kl. 16,30

Dagsorden i.h.t. vedtægterne:

- 1) *Valg af dirigent og referent.*
- 2) *Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.*
- 3) *Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.*
- 4) *Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.*
- 5) *Valg af medlemmer til bestyrelsen.*
- 6) *Valg af suppleanter til bestyrelsen.*
- 7) *Valg af revisor.*
- 8) *Valg af administrator.*
- 9) *Behandling af indkomne forslag.*
- 10) *Eventuelt.*

Ad 1. Valg af dirigent og referent:

Bestyrelsen foreslog valg af Poul Lübbert som dirigent. Forslaget blev vedtaget, og dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Tove Rosendahl blev valgt som referent.

Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Allan Hansen aflagde på vegne af bestyrelsen beretning for det forløbne år:

Bestyrelsen har afholdt 4 bestyrelsesmøder siden den udsatte generalforsamling i 2020. Referater er tilgængelige på hjemmesiden. Grundet corona-restriktionerne har der i år ikke været afholdt fællesmøder for AF-bestyrelserne i Promenadebyen.

En væsentlig del af bestyrelsens arbejde består i at varetage drift og vedligeholdelse af bygningen. Herunder kan bl.a. nævnes:

- ❖ *Bestyrelsen er ikke viceværter.*
- ❖ *Vi har serviceaftaler på alle væsentlige områder.*
- ❖ *Desuden har vi faste håndværksfirmaer tilknyttet som rekvireres efter behov.*
- ❖ *Løbende opfølgning på drifts- og vedligeholdelsesplanen, udarbejdet af OBH Gruppen Rådgivende Ingeniører. Herudover vurderer vi løbende behovet for supplerende vedligehold.*

- ❖ *Tilsyn med at husordenen overholdes.*

Udvalgte væsentlige indsatsområder siden sidste generalforsamling:

- ❖ *10 år gammelt problem med vandindtrængning på 8. sal ser ud til at være løst.*
- ❖ *En defekt pumpe på det fælles trykreguleringsanlæg i kælderen har identificeret et falsk vandforbrug af varierende størrelse i en del lejligheder. Uanset at VVS-installationer i lejlighederne ikke hører under AF Stævnens ansvar, har bestyrelsen efter en test med montering af kontraventil besluttet, at vi iværksætter en installation af kontraventiler i alle lejligheder. Samlet udgift ca. 15.000 kr. Løsningen vil samtidig sikre alle mod intern vandforurening.*
- ❖ *Desuden arbejdes med en plan for eftersyn af VVS-installationer i alle lejligheder for at forebygge vandskader.*
- ❖ *Akustikregulering er udført på 1. – 9. sal.*
- ❖ *Desværre har vi igen i år brugt en del ressourcer på primært lejere, der ikke overholder husordenen.*
- ❖ *Konstateret at AF Stævnen i 10 år har betalt for telefonlinje til Parkeringslauget. Refusion på ca. 30.000 kr. er modtaget i 2021.*
- ❖ *Diverse tiltag vedrørende oliebehandling af udvendigt træværk. Formanden for Ejerforeningen har modsat sig, uanset at vedtægterne foreskriver, at ejendommen ikke må ændre karakter, og at ejendommen så vidt muligt skal fremstå som ved ibrugtagningen (dengang var træet brunt og pænt).*
- ❖ *Generalforsamlingen drøftede tiltaget. Generelt var der enighed om, at en oliering af træværket ville være en god ting og forskønne bygningen. Foreløbig arbejder Bestyrelsen videre med sagen, også prismæssigt.*
- ❖ *Bestyrelsen i AF Stævnen har fremsat diverse opfordringer til Ejerforeningens bestyrelse.*
- ❖ *Møder og dialog med LEA, idet vi ikke har været helt tilfredse med servicen og kvaliteten.*
- ❖ *Diverse andre opgaver, hvoraf nogle vil blive adresseret på den planlagte håndværkerdag i august 2021. Se i øvrigt i referaterne.*
- ❖ *Afslutningsvis ønsker bestyrelsen en tilkendegivelse fra forsamlingen af, hvorvidt der er ønske om en eventuel investering i et blødgøringsanlæg (kalk/vand). Generalforsamlingens holdning hertil var positiv, og bestyrelsen bemyndiges til at arbejde videre med sagen.*

- ❖ Bestyrelsen ønskede ligeledes en tilkendegivelse af, om der er *tilslutning til ønske om sikkerhedskontakt ved elevator i kælderen.*
Ligeledes udtrykte Generalforsamlingen interesse for sikkerheden ved elevatoren i kælderen.
Bestyrelsen arbejder videre på det
- ❖ *Kaj Ludvigsen fremførte et synspunkt mht. P-bøder, idet der tilsyneladende udstedes flere bøder i forbindelse med beboere, der bor højt oppe i bygningen. Måske er observationstiden simpelthen for kort.*

Tak for Tove for at passe indgangspartiet og parkeringssedler m.m.

Tak for godt samarbejde til kollegerne i bestyrelsen.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

Ad 3. Bestyrelsens forelæggelse af og godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor

Søren Habekost gennemgik kort regnskabet og knyttede primært følgende kommentarer hertil:

Resultatopgørelsen: Årets resultat udgør et overskud på 14 t.kr. mod et budgetteret

underskud på 10.t.kr.

Balancen: Egenkapitalen udgør ultimo 2020 440 t.kr., og der er i alt hensat 233 t.kr. til fremtidig vedligeholdelse. Bestyrelsen mener, at disse reserver er på et fornuftigt niveau.

Regnskabet blev godkendt.

Ad 4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

Søren Habekost gennemgik kort det fremlagte budget for 2021. Bidrag til Ejerforeningen og Parkeringslauget er tilbage på de normale niveauer, da de ekstra udgifter hertil nu er klaret. I budgettet er også medtaget et beløb til hensættelser på 140 t.kr. Der budgetteres således med et overskud på 60 t.kr. i 2021, og at Egenkapitalen pr. 31.12.2021 vil alt andet lige udgøre [500.t.kr](#) og hensættelse til vedligehold vil udgøre 373 t.kr.

Forslaget og budgettet blev godkendt.

Ad 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Tove Rosendahl var på valg og modtog genvalg.

Bent Hansen var på valg og modtog genvalg.

Ad 6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Morten Kyndbøl blev genvalgt som suppleant.

Ad 7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, hvilket blev vedtaget.

Ad 8. Valg af administrator.

Bestyrelsen foreslog genvalg af LEA Ejendomspartner A/S som administrator, hvilket blev vedtaget. Dog bad Bestyrelsen Generalforsamlingen om mandat til evt. at finde et andet Administrationsselskab. Der har været problemer i samarbejdet med LEA, bl.a. på grund af nye medarbejdere. Det har ikke fungeret tilfredsstillende, og efter en evaluering mellem EF og alle AF'erne senere, vil spørgsmålet blive drøftet. Mandatet blev givet.

Ad 9. Behandling af indkomne forslag:

Intet

Ad 10. Eventuelt.

Enkelte indslag:: Finn Randrup vendte et tilbagevendende problem med hensyn til trafikken på Finlandgade. Allan opfordrede igen til, at man klager til kommunen, hvis man har dårlige oplevelser. Men der håbes på, at kommunens initiativ med trafikreguleringer rundt i byen snart viser sig hos os.

Randrup mente også, at et kursus i brug af hjertestarter ville være godt.

Hertil nævnte Kaj Ludvigsen, at foreninger kunne søge om tilskud hos kommunen om hjælp og penge til diverse formål.

Morten Kyndbøl spurgte til problemet med rødalger på bygningen. Allan svarede, at vi var opmærksomme på det og i dialog med Broen.

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

Som dirigent:

Poul Lübbert

PENNEO

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

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

Poul Anders Lübbert

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-223215156875

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-06-24 06:43:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WCT10-XUCID-YVGB0-AQEEM-EEAEF-NK0UB

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>