

Referat af ordinær generalforsamling i Administrationsfællesskabet Stævnen

Tirsdag d. 2. april 2019 kl. 19,00

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.

Yvonne Prytz Hansen blev valgt til referent.

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

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

Der er afholdt 7 bestyrelsesmøder og 2 ekstraordinære generalforsamlinger. Herudover har bestyrelsen deltaget i Ejerforeningens bestyrelse og andre fællesmøder. Referater er tilgængelige på hjemmesiden.

De 2 ekstraordinære generalforsamlinger var helt udramatiske og foranlediget af forslag fra Altaninddækningsudvalget. Forslaget blev vedtaget, og i aften skal der stemmes om vedtægtsændringer som følge heraf.

Årets generalforsamling afholdes forskudt af Ejerforeningens generalforsamling, idet der var ønske om bedre tid til behandling af dagsordenen samt debat under eventuelt.

En væsentlig del af bestyrelsens arbejde består i at varetage drift og vedligeholdelse af bygningen:

- ❖ *Serviceaftaler på alle væsentlige områder.*
- ❖ *Løbende opfølgning på drifts- og vedligeholdelsesplan, udarbejdet af OBH Gruppen Rådgivende Ingeniører.*
- ❖ *Problem med nedløbsrør og vandafledning på vestvendte altaner.*
- ❖ *Problem med vandindtrængning på 8. sal.*
- ❖ *Partshøring fra Odense Kommune angående brandmæssig sektionering, herunder også lugt fra affaldsskakten:*
 - *Sagen er overgivet til SWECO (Rådgivende Ingeniører).*
 - *Indgreb og besigtigelse er foreløbig foretaget i 5 lejligheder – afventer yderligere 6 lejligheder.*
 - *Bestyrelsen afventer endelig rapport fra SWECO, men det er utvivlsomt at brandsektionering omkring affaldsskakten og nogle (måske alle?) teknikskakte er mangelfuldt udført.*
 - *I.f.m. undersøgelserne er det også konstateret, at affaldsskakt-røret er defekt.*
 - *Løsning, økonomi, ansvar og forsikring undersøges. Efter foreløbig rådgivning hos advokat ser det ud til, at der ikke er forsikringsdækning, og at vi ikke kan forfølge bygherren, som er gået konkurs. Ligeledes bliver det svært at gøre entreprenøren ansvarlig, idet der er afholdt 5-års gennemgang for flere år siden.*
- ❖ *Støjdæmpning på reposer er besluttet, men igangsætning er udskudt indtil videre.*
- ❖ *Udenomsarealer opfriskes.*
- ❖ *Tilsyn med at husordenen overholdes (ind imellem er der behov for en venlig reminder).*
- ❖ *Hensættelser til vedligehold er øget væsentligt.*
- ❖ *Tak for Tove for at passe indgangspartiet og parkeringsedler m.m.*

GDPR (Persondataforordning):

- *Beboeroversigt er fjernet fra hjemmesiden.*

Hjertestarter monteret ved indgangspartiet:

- *Download Hjertestart-App og læs alt om, hvordan hjertestarteren betjenes og hvordan du i øvrigt skal yde førstehjælp. Se også Aktivitetsudvalgets tilbud om kursus.*

Nye naboer i Toldbodhuse.

Herudover har bestyrelsen behandlet og brugt tid på en lang række andre praktiske forhold, som vi ikke vil komme nærmere ind på.

Tak for godt samarbejde til kollegerne i bestyrelsen. Lars Baagøe flyttede og fratrådte dermed som formand i februar måned. Han fik en stor tak og en lille vingave med på vejen. Der blev også udleveret en vingave til Flemming Mengers, som efter mange år i bestyrelsen har valgt ikke at genopstille.

Kommentarer og spørgsmål til bestyrelsens beretning:

- 1) Der blev spurgt til, om foreningen har tilstrækkelige midler, såfremt vi selv må afholde alle omkostninger til udbedring af fejl og mangler vedrørende brandsektionering, og der udspandt sig en længere dialog herom. Konklusionerne blev:
 - a. Det er for tidligt at vurdere, hvad de samlede omkostninger vil beløbe sig til, men det kan ikke afvises, at foreningen får brug for tilførsel af yderligere midler.
 - b. Der var et udbredt ønske om, at såfremt ejerlejlighedsejerne skal tilføre foreningen flere midler, skal det ske via en 1-gangs betaling.
- 2) Der blev spurgt til, om det kan tænkes, at Odense Renovation eventuelt har været med til at ødelægge skralderøret ved tidligere arbejde hermed. Bestyrelsen vil undersøge sagen.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

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

Allan Hansen gennemgik regnskabet og knyttede primært følgende kommentarer hertil:

- Resultatopgørelsen: Årets resultat udgør et overskud på ca. 74 t.kr. mod et budget på 157 t.kr. Forskellen kan primært henføres til en ekstra hensættelse på 100 t.kr. til vedligeholdelse, foranlediget af sagen om brandsektionering. Bortset herfra følger både indtægter og udgifter stort set budgettet.
- Balancen: Egenkapitalen udgør ultimo 2018 326 t.kr., og der er i alt hensat 209 t.kr. til fremtidig vedligeholdelse.

Regnskabet blev godkendt.

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

Allan Hansen gennemgik kort det fremlagte budget for 2019. Alle indtægter og udgifter ligger på niveau med 2018, og dermed budgetteres med et overskud på 87 t.kr. i 2019. Alt andet lige vil egenkapitalen og hensættelser til vedligeholdelse udgøre i alt ca. 760 t.kr. ved udgangen af 2019. Det er dog væsentligt at bemærke, at udgifter vedrørende brandsektioneringssagen IKKE er fratrukket heri. Det er endnu ikke muligt at vurdere de samlede omkostninger til denne sag.

Budgettet blev godkendt.

Ad 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslog valg af:

Tove Rosendahl, st., lejl. 1

Anders Møllegaard, 1. sal, lejl. 3

Der var ingen modkandidater og begge blev valgt til bestyrelsen.

Ad 6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Morten Kyndbøl, 8. sal, blev valgt 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. Der var spørgsmål til, hvor stort et honorar LEA modtager for administrationen, samt om LEA's honorarer ved ind- og udflytning er konkurrencedygtige. Bestyrelsen svarede, at honoraret fremgår af regnskabet. Herudover kunne bestyrelsen oplyse, at der indenfor de senere år flere gange er indhentet tilbud på administrationsydelsen, og hver gang er LEA's tilbud fundet mest konkurrencedygtigt. Bestyrelsen lovede at følge op på priser m.m.

LEA Ejendomspartner A/S blev genvalgt.

Ad 9. Behandling af indkomne forslag:

Der forelå et skriftligt forslag fra Ejerforeningen Promenaden vedrørende ændring af vedtægternes pkt. 32.2, hvorefter det skal påhvile den enkelte ejerlejlighedsejer at vedligeholde egen afskærmning af altan/terrasse, såfremt en sådan etableres. Forslaget blev bragt til skriftlig afstemning. Resultat af afstemningen vil foreligge efter generalforsamlingen i Ejerforeningen.

Ad 10. Eventuelt.

Der var spørgsmål om, hvorvidt problemer med opbevaring af møbler m.m. på repos'er er løst, og der udspandt sig en dialog herom. Der har været uenighed om møbler på 8. sal, men dette er løst. Bestyrelsen opfordrede til, at alle læser og følger husordenen. Herudover opfordres til, at hver etage taler om grænsen for pyntegenstande m.m. på repos'er.

Der var ligeledes en dialog om, hvorvidt nye beboere skal modtages og bydes velkommen i bygningen. Bestyrelsen vil bede LEA om at modtage besked vedrørende indflytning, således nye beboere kan hilses velkommen og hjælpes til rette.

Der var ønske om, at også næste års generalforsamling afholdes separat i forhold til Ejerforeningen.

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

Odense, April 2019

Poul Lübbert

Dirigent