

Referat af ordinær generalforsamling i Administrationsfællesskabet Stævnen

Torsdag d. 17. september 2020 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.

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 9 bestyrelsesmøder, og herudover har bestyrelsen deltaget i Ejerforeningens bestyrelse og andre fællesmøder. Referater er tilgængelige på hjemmesiden.

En væsentlig del af bestyrelsens arbejde består i at varetage drift og vedligeholdelse af bygningen, hvoraf følgende blev bemærket:

- ❖ *Der er lavet serviceaftaler på alle væsentlige områder.*
- ❖ *Løbende opfølgning på drifts- og vedligeholdelsesplan, udarbejdet af OBH Gruppen Rådgivende Ingeniører.*
- ❖ *Bestyrelsen fører tilsyn med, at husordenen overholdes. Desværre må der bruges en del tid på beboere, der ignorerer de vedtagne regler.*

- ❖ *Sagen om fejl og mangler i brandsektioneringer er afsluttet med en – efter omstændighederne – tilfredsstillende økonomisk løsning. Idet en planlagt udskiftning af fuger i 2021 ligeledes kan udskydes i 5 – 10 år ifølge bestyrelsens byggesagkyndige rådgiver, er der luft i økonomien til at prioritere ønskede tiltag på ejendommen.*
- ❖ *Der har igen i år været brugt en del ressourcer på et gammelt problem med vandindtrængning på 8. sal. Nye tiltag er iværksat, og der er håb om, at en permanent løsning er fundet.*
- ❖ *Altanbrædder på 8. og 9. sal er udskiftet/repareret.*
- ❖ *Der er foretaget reparation af diverse revner i facaden og betonfundamenter.*
- ❖ *Der er lavet ny belægning ved indgangspartiet.*
- ❖ *Der er implementeret en ny løsning for vores gæsteparkering – app skal som udgangspunkt anvendes fra 1. oktober 2020.*
- ❖ *Bestyrelsen modtager en del henvendelser omkring høj fart og andre gener på Finlandgade. Bestyrelsen har i samarbejde med ejerforeningen haft kontakt til såvel kommunen som politiet, der ikke umiddelbart vil foretage sig yderligere. Bestyrelsen opfordrer beboerne til at klage direkte til politiet – gerne ofte, således der skabes mere opmærksomhed omkring problemerne.*
- ❖ *Bestyrelsen ønsker at få lavet støjdemping på reposer for ca. 60.000 kr., men man ønskede eventuel opbakning fra forsamlingen. I forsamlingen var der stor opbakning til dette tiltag.*
- ❖ *Tak for Tove for at passe indgangspartiet og parkeringsedler m.m.*

Bestyrelsen har vedtaget en persondatapolitik, der er tilgængelig på hjemmesiden.

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.

Kommentarer og spørgsmål til bestyrelsens beretning:

- 1) Det blev bemærket, at udlejere ikke giver besked til deres lejere omkring husorden og rengøring m.m. Bestyrelsen er opmærksom på problemet, der desværre har været tiltagende, og bestyrelsen opfordrede til, at man sender en mail til bestyrelsen, når/hvis der er problemer i relation til husordenen.

- 2) Bestyrelsen blev spurgt, om man skal godkende lejekontrakter, og spørgeren bemærkede, at lejligheder ikke må udlejes/ anvendes til bofællesskaber. Bestyrelsen kan ikke gøre indsigelse imod nye lejere, idet der én gang er givet tilladelse til udlejning af de enkelte lejligheder. Bestyrelsen kan dog give påtaler og advarsler i de tilfælde, hvor husordenen ikke overholdes. Ultimativt kan bestyrelsen bede udlejer opsige lejere, hvilket er sket i 2020.
- 3) En deltager orienterede om en havnerundvisning, hvorunder der blev sat fokus på problemer med trafik og sikkerhed på Finlandgade. Ønsket er, at bestyrelsen og de øvrige ejerforeninger øger presset på kommunen og politiet. På ejerforeningens generalforsamling blev der redegjort for, at bestyrelsen og en initiativgruppe arbejder på 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 100 t.kr. mod et budget på 62 t.kr. Forskellen kan primært henføres til en bevidst besparelse på vedligehold, indtil sag om brandsektionering og forestående udskiftning af fuger er afklaret. Bortset herfra følger både indtægter og udgifter stort set budgettet.
- Balancen:** Egenkapitalen udgør ultimo 2019 426 t.kr., og der er i alt hensat 153 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.

Allan Hansen gennemgik kort det fremlagte budget for 2020. Bidrag til Ejerforeningen og Parkeringslauget stiger p.g.a. økonomiske forhold i disse foreninger, og herudover er der afsat ekstra penge til forsikring og vedligehold. Der budgetteres således med et mindre underskud på 11 t.kr. i 2020. På den baggrund, og idet medlemsbidraget ikke er steget i mange år, foreslår bestyrelsen, at medlemsbidraget stiger med 5% fra 1/1 2021.

Forslaget og budgettet blev godkendt.

Ad 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Jesper Christensen var på valg og ønskede ikke genvalg.

Allan Hansen var på valg og modtog genvalg, hvilket blev vedtaget.

Anders Møllegaard var ikke på valg men fratræder p.g.a. fraflytning.

Søren Habekost (lejl. 7, 1) og Bent Hansen (lejl. 6, 4) blev valgt som nye medlemmer af 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, hvilket blev vedtaget.

Ad 9. Behandling af indkomne forslag:

Der forelå forslag fra Ejerforeningen Promenaden og Parkeringslauget vedrørende ændring af vedtægter.

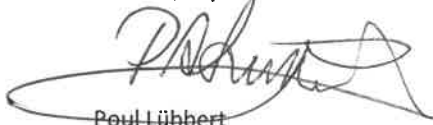
Forslaget blev af praktiske årsager behandlet på de respektive foreningers generalforsamling.

Ad 10. Eventuelt.

Det var intet til behandling under eventuelt.

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

Odense, September 2020



Poul Lübbert

Dirigent