

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

*Rasmus blev valgt som dirigent, og Tom blev valgt som referent
Rasmus konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt.*

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

Formandens beretning 2024

Af: Sune Føns Lohmann

I følgende beretning, vil jeg kort opridse nogle af de større arbejdsområder, som vi i bestyrelsen har beskæftiget os med siden sidste generalforsamling i april 2023. De primære arbejdsområder handler om drift, vedligehold og forbedringer. Mere og yderligere information kan altid tilgås i vores referater på hjemmesiden www.promenadebyen-odense.dk eller fra vores Facebookgruppe "Sejlet, Promenadebyen".

Siden sidste generalforsamling, har vi holdt syv bestyrelsesmøder, hvoraf de to har været fællesmøder for alle bestyrelser i Promenadebyen. Herudover deltager Rasmus, som Sejlets repræsentant i Ejerforeningens møder, og Kjeld deltager på samme vis i Parkeringslaugets møder.

Allerede til seneste generalforsamling fik bestyrelsen opbakning fra de fremmødte til at arbejde hen mod en udskiftning af vores vand- og varmemålere, der er ældre end den anbefalede levetid. Vi indhentede flere tilbud og valgte, efter også ekstern konsultation, at gå videre med et tilbud fra Techem. Vi havde aftalt at udskifte målere omkring årsskiftet, men blev undervejs i processen klar over, at udskiftningen skulle godkendes på en generalforsamling. Mere om dette senere, under punkt 9.

I kælderen er der for nylig fjernet ubrugte og henstillede cykler samt andre løse genstande. Dette gøres efter behov, så der er plads til beboeres cykler bosiddende i Sejlet. Ladcykler, og andre større cykler, skal stillet "for enden", hvor stikkontakten er placeret, dette for at give plads til biler og cykler, der skal forbi.

I alle vores depotrum udskiftes lyskilderne til LED, da disse holder længere og er mere energieffektive. Udskiftningen er netop gennemført medio april og koster i omegnen af 12.500 kr. for udskiftning af alle ca. 30 lyskilder.

Vi fortsætter i kælderen, hvor vi, 2. juledag, desværre opdagede, at teknikrummet var fyldt med kloakvand. Det var på alle måder en træls oplevelse. Vi kunne heldigvis samme aften få slamsugereren til at spule røret og afhjælpe det tilstoppede rør. Efterfølgende har vi smidt mange effekter fra teknikrummet ud og fået professionel hjælp til rengøring. For at forebygge lignende tilfælde, kan vi alle hjælpe til ved ikke at hælde fedt direkte i afløbet og jævnlige "skylle ud" h med sulfo og kogende vand, som opløser nogle af de fedtaflejringer, der samler sig i røret.

En beboer har rengjort dele af træfacaden på erhvervslokalet og i den forbindelse gjort en stor og prisværdig indsats. I bestyrelsen drøftede vi med beboeren, at fortsætte "hele vejen rundt", hvor udgifter til lift/stillads og materialer selvfølgelig blev dækket af foreningen. Efter fagprofessionel sparring besluttede vi dog ikke at gøre mere ved det, da udtrykket hele tiden vil ændre sig og aldrig blive ensartet ved nævnte fremgangsmåde. Vi vil dog stadig sprøjte algefjerner på facaden, de steder hvor algerne er synlige. I den forbindelse vil vi gerne opfordre til, at alle beboere bekæmper grønalg på egne skodder og terrasser.

I samme genre afholder vi i maj måned igen konceptet "arbejds måned", hvor man frivilligt kan melde sig på en praktisk opgave. På vores Facebookside, vil man kunne melde sig på en opgave, som klares i løbet af måneden.

I årets løb har alle bestyrelser i Promenadebyen været involveret i arbejdet med, og udfordringerne omkring, overdragelse af P-kælder og arealer oppe på terræn. Det har været en lang og kompliceret proces, som vil blive grundigt belyst på Ejerforeningens generalforsamling. I den forbindelse skal der lyde en særlig tak til Kjeld, der har været en del af arbejdsgruppen og i den forbindelse brugt meget tid og energi på opgaven.

Resultatet er blevet, at Ejerforeningen nu har overtaget arealerne og parkeringskælderen med de udfordringer, vi kender. Det betyder, at A/F Sejlet i budgettet for 2024 skal betale væsentligt mere til både Ejerforeningen og P-lauget. Vi har valgt ikke at hæve fællesbidraget, men sigter i stedet mod et "nul-resultat". Mere herom senere.

Siden sidste generalforsamling har bestyrelsen også drøftet, at man i stedet for at hæve bidraget med års mellemrum og større procentsatser, kunne aftale en fast procentuel stigning om året, som nogenlunde fulgte inflationsniveauet. Det har vi foreløbigt "skudt til hjørne".

Afslutningsvis vil jeg gerne sige tak for et godt og konstruktivt samarbejde til mine fire bestyrelseskolleger; Karin, Kjeld, Rasmus og Tom. En særlig tak til dig Tom, der, efter mange år i bestyrelsen, har valgt ikke at genopstille. Også tak til alle øvrige beboere, som er medvirkende til, at Sejlet er et dejligt sted at bo.

*Sune Lohmann
Formand A/F Sejlet*

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

Hovedpunkter blev gennemgået af Kjeld

Årets resultat lyder på et overskud på 80 t.kr.

Afvigelser

Note 1

Fællesbidraget 723 t.kr. mod 690 t.kr. i budget. Det er forhøjelsen af fællesbidraget i juni 2022, som ikke var slået fuldt igennem i budgettet.

Note 5

10 t.kr. til saltabletter var ikke budgetteret.

Elforbrug. Strømpriserne afviger grundet de høje priser 2022, som 2023 budgettet er baseret på. Priserne er nu normaliseret. Gevinst på 25 t.kr.

Note 6

Vedligehold. 46 t.kr. her er der vundet lidt da budgettet lød på 55 t.kr.. Elevator i nummer er en stor post med 30 t.kr.

Note 7

*Lovpligtigt elevatoreftersyn er 8 t.kr. mere end budgetteret.
Skraldesug er en stor post med 21 t.kr.
Service pumpestation 11 t.kr. mod 5 t.kr. i budget.*

Note 11

Generalforsamlingen var billigere end budgetteret.

Balancen

Aktiver

Note 13

Tilgodehavende vand skyldes, at foreningen lægger pengene ud for beboerne, da beboernes a´conto betalinger har været 13 t.kr. mindre end forbruget.

Aktiver

Note 14

Varmeregnskab, gældspost til ejerne skyldes, at beboernes a'conto betalinger har været større end forbruget.

Egenkapital er steget med 80 t. (Årets resultat)

4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

Kjeld gennemgik budgettet.

Indtægter budgetteres som i 2023, så der er således ikke lagt op til en forhøjelse af fællesbidraget.

Note 2

Fællesudgift på 123 t.kr., hvilket er 60 t.kr. mere end sidste år. Det skyldes, at der er sat penge af til at undersøge problemerne i kælderen. Der skal foretages nogle destruktive indgreb for at finde ud af, hvor den indtrængende vand kommer fra.

Bidrag til P-laug vokser med 10 t.kr. til 35 t.kr. Der skal skiftes lyskilder i hele kælderen. Desuden skal porten skiftes.

Note 4

Varmeregnskabshonorar til Techem giver en afvigelse. Det skyldes muligheden for fjernaflæsning af varme. Pkt. 10

12,5 t.kr. til elektriker. De tidligere nævnte nye LED rør i kælderen.

5. Valg af medlemmer til A/F Sejlets bestyrelse:

- *Sune Lohmann var på valg og blev genvalgt.*
- *Tom Rasmussen var på valg og ønskede ikke genvalg. I stedet blev Pia Fryd Birkeland 12 7. mf. valgt ind i bestyrelsen.*
- *Karin Skjoldager var på valg og blev genvalgt.*
- *Rasmus Wind Frederiksen, ikke på valg*
- *Kjeld Overgaard, ikke på valg*

6. Valg af suppleanter til A/F Sejlets bestyrelse:

- *1. suppleant. (Tom valgt 12 2. tv.)*
- *2. suppleant. (Heidi valgt 12 7. th,)*

7. Valg af revisor.

Deloitte blev genvalgt

8. Valg af administrator.

LEA blev genvalgt.

10. Mulighed for fjernaflæsning af vand og varme (punkt 10 blev behandlet inden punkt 9, da bestyrelsen, meget naturligt, ønskede at orientere generalforsamlingen inden afstemningen).

Sune og Kjeld orienterede om det udleverede tilbud fra Techem.

Vores nuværende varmemålere er 9 år, og skal forventeligt skiftes efter 12 år. De nuværende målere overholder ikke EU-lovgivningen, da beboerne ikke kan følge med i deres forbrug.

De nye målere lejes og giver mulighed for fjernaflæsning. Der er en app til de nye måler, så beboerne kan følge med. Det er en ekstra udgift på ca. 10.000 kr. om året. Det omfatter ikke fuld service og vedligehold. Der er ikke noget at spare i forhold til aflæsningen.

9. Behandling af indkomne forslag.

- Udskiftning til fjernaflæste forbrugsmålere.

Bestyrelsen havde forinden generalforsamlingen modtaget fuldmagter fra mange ikke fremmødte stemmeberettigede ejere. 33 ud af 40 stemte for at modtage tilbuddet fra Techem om udskiftning til nye vand- og energimålere, der lejes på en fastprisaftale i 12 år. Ja-stemmerne udgør således 82,5%. Omregnet efter fordelingstal stemte 3.358 ud af 4.058 ja til forslaget, hvilket svarer til 82,8% .

Forslaget er hermed vedtaget i henhold til punkt 8.6 i vedtægterne for Parkeringslauget Promenaden, der tilsiger et stemmeflertal på 2/3 efter såvel stemmeberettigede som efter fordelingstal.

11. Eventuelt.

Postnord havde nævnt overfor en beboer, at man måske kunne anskaffe sig en lidt større postkasse til indgangspartierne. Det blev drøftet, og der vil ikke blive gjort yderligere.

Der blev nævnt at man kan lade sin bil på OK tanken.