

Referat af den ordinære generalforsamling i A/F Stævnen

torsdag 18. april 2024 kl. 16.30

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Poul Lübbert, valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

1a. Valg af referent

Bestyrelsen foreslog Tove Rosendahl, valgt.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Søren Habekost berettede om bestyrelsens arbejde og de mange tiltag igennem året.

Skraldesug

Som vedtaget blandt beboerne blev skraldesuget repareret. En udgift der var beregnet til at koste 340.000 kr., men efter megen korrespondance og forhandling med forsikring og et tilskud fra Odense Renovation endte udgiften for Stævnen på 100.000 kr.

Elevatortelefon

Udskiftet elektronik til simkort, 15.000 kr. inkl. 10 års abonnement. Tidligere fastnetabonnement kostede ca. 3.000 kr. pr. år. Udgiften tjent ind efter 5 år.

Indgangspartiet

Reparation og maling af udendørs vægge. Udskiftning af lås, således at lejlighedsnøgler kan bruges ved evt. strømsvigt.

Bekey adgang installeret ved hoveddør. Diverse distributører kan ved hjælp af en app få adgang til bygningen ved levering af varer, således at man ikke behøver at være hjemme eller udlevere nøgler.

Den sorte fællespostkasse ved indgangen er fjernet, da den næsten kun blev brugt til dumping af reklamer og ind i mellem til affald.

Vandskader

Desværre har der været en del i 2023.

8. sal. vandindtrængning siden starten. Aftale med Force Technology med henblik på at finde problemet. Forventet udgift til undersøgelser 50.000 kr.

2. sal. Utæt radiator med vand til underbo.

Teknikrum i kælder. Afløb fra overbo.

1. sal. Loft og inddækning ved altanafløb grundet kraftig regn.

8. sal. Stormskade inddækning.

Formanden gjorde opmærksom på, at beboerne muligvis kan tegne et tilvalg "udvidet vandskade" på indboforsikringen i hvert fald hos nogle forsikringsselskaber, som kan dække skader på indbo (gardiner og møbler), der ikke er omfattet af bygningsforsikringen. Bygningsforsikringen dækker kun skjulte rør, hvorfor det er vigtigt at være opmærksom på og føre opsyn med installationer i lejlighederne, der er ejernes ansvar.

Håndværkerdag

Vi afholdt igen den årlige håndværkerdag, hvortil beboerne kunne ønske forskellige udendørs reparationer udført. Desværre var det nødvendigt at afvise eller udskyde projekter, som ikke har funktionel betydning og med henblik på senere optimering. Der må accepteres mindre forskelle på udseendet ved reparation, da bygningen ikke er ny, men vi forsøger at tilfredsstille alle, så vidt muligt.

Mødeaktivitet

Der er holdt 5 bestyrelsesmøder, 2 fællesmøder og 1 generalforsamling. På fællesmøderne er orienteret om overdragelsen af udenomsarealer og kælder samt arbejde omkring afklaring af problemer og mulighed for dækning af diverse fejl og mangler. Ligeledes orientering om udskiftning af port i kælder.

Tove deltager i E/F møder.

Ole deltager i P/L møder.

Søren deltager i møder med A/F Broen om facaderenovering.

Facaderenovering og alger. Se under punkt 10.

3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2023

Formanden gennemgik og knyttede nogle bemærkninger til regnskabet.

Årsregnskabet er godkendt af revisor uden bemærkninger.

Medlemsbidraget blev forhøjet med 10% med virkning fra den 1. juli 2023, hvilket fremgår af beløbet på indtægtssiden. Udgiften til el er faldet, mens udgiften til reparationen af skraldesuget belaster med 100.000 kr. Alt i alt et overskud på ca. 109.000 kr. mod budgetteret overskud på 115.000 kr.

Regnskabet blev godkendt.

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

Formanden gennemgik og knyttede nogle bemærkninger til budgettet for 2024.

Vi må forvente, at udgifterne til drift og vedligehold igen vil stige i 2024, hvilket bl.a. skyldes igangsatte undersøgelser vedrørende vandindtrængning og generel bygningsvedligeholdelse, idet bygningen ikke længere er ny. Bidragene til Ejerforeningen og P-lauget sættes også op med ca. 83.000 kr., ligesom vi må regne med udgifter i forbindelse med overtagelsen af P-kælderen. Det vil også være nødvendigt med en pæn egenkapital (opsparing) til dækning af fremtidige store udgifter som facaderenovering, fuge-reparation etc.

Derfor foreslår bestyrelsen en forhøjelse af medlemsbidraget på 20% med virkning fra den 1. juli 2024. Dette slår dog kun halvt igennem i budgettet, da forhøjelsen sker midt på året.

Budget og det forhøjede ejerbidrag blev godkendt.

5. Valg af medlemmer til A/F Stævnens bestyrelse (2-årig periode)

Bestyrelsen har besluttet at være 3 bestyrelsesmedlemmer i den kommende periode.

Søren Habekost, genvalgt.

Ole Andersen, fortsætter (ikke på valg).

Tove Rosendahl, fortsætter (ikke på valg).

Bent Hansen, fratræder (ønsker ikke genvalg).

Tak til Bent Hansen for et stort arbejde i bestyrelsen. Heldigvis har Bent accepteret at fortsætte arbejdet med afklaring af vandindtrængningen i lejlighed 8.2 indtil problemet er løst. Tak, Bent.

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen (1-årig periode)

1. suppleant: Morten Kyndbøl, genvalgt.

2. suppleant: Finn Randrup, genvalgt.

Sidstnævnte er genvalgt under eget fravær, men under hensyntagen til at der erfaringsmæssigt ikke er behov for at trække på suppleanterne.

7. Valg af revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerskab, genvalgt.

8. Valg af administrator

LEA Ejendomspartner, genvalgt.

9. Behandling af indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag til behandling.

10. Orientering og drøftelse af facaderenovering

I samarbejde med A/F Broen påregnes en renovering af facaderne med udbedring, algerens og maling, som forventes udført i løbet af sommer/efterår 2025.

En ekstern rådgiver skal fastslå behov og muligheder, da det er vigtigt, at arbejdet bliver udført rigtigt. Bestyrelsen har ikke selv de rette kompetencer eller ressourcer, hvorfor vi har valgt at anvende en byggerådgiver fra OBH Gruppen med kompetencer inden for bygningsvedligeholdelse, indhentning af tilbud, tilsyn under projektets udførelse og den endelige godkendelse. Projektets forventes at koste min. 1 mill. kr. som forsøges finansieret ved opsparing og brug af egenkapital.

Samtidig ønskes også tjek af fugerne omkring vinduerne. En yderligere udgift (når dette arbejde skal udføres) på min. 500.000 kr. Restlevetiden på disse kan påvirke tidsplanen og finansieringsbehovet.

Spørgsmål og input fra salen:

Ved drøftelsen af punktet blev der spurgt, om der var en tidsgaranti på malingen etc. på bygningen. Det vurderes ikke at være tilfældet efter 15 år, og hvis der var, kunne den ikke bruges, da bygherrerne er gået konkurs.

Der blev spurgt til om Stævnen og Broen var identiske mht. byggematerialer. Svaret var ja, bygningerne er opført i samme pudsede bygningselementer.

En byggerådgiver blev anbefalet, hvilket også bliver tilfældet.

Man mente, at en god ting vil være i forberedelsesprocessen at søge referencer på de enkelte tilbudsgivere. Bestyrelsen har noteret dette og vil sammen med byggerådgiveren forsøge at finde den bedste leverandør og løsning.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at Stævnen har en vedligeholdelsesplan, som vi forsøger at holde os til og arbejder ud fra. Facademaling har dog hidtil ikke været omtalt, men må anses for en løbende nødvendighed. En ekstra udgift.

Der var alene positive tilkendegivelser til projektet og nødvendigheden heraf.

11. Eventuelt

Der blev spurgt til de nye ejendomsvurderinger, herunder den store stigning i grundværdien. Beregningsmetoden for ejerlejligheder er ændret, og hvor vi tidligere havde én grund til deling, skal grundværdien nu fastsættes ud fra en individuel betragtning af, hvad man vil betale for beliggenheden. Det sker med grundlag i data om helårshuse for at sikre ensartethed mellem helårshuse og ejerlejligheder.

Af hensyn til usikkerhed beregnes der alene grundskyld af 80% af grundværdien, ligesom skattesatsen umiddelbart er nedsat med 74% og dermed opvejer noget af stigningen. Der kan om nødvendigt ikke klages før den endelige vurdering foreligger.

En beboer spurgte om generalforsamlingens mening om overvågning ved den nye port i kælderen. Der var delte meninger om effektiviteten af sådan overvågning. Længere kom vi ikke, da vores tid var udløbet og diskussionen burde tages i P-lauget.

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

Tove Rosendahl
referent

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.”

Tove Kathrine Stind Rosendahl

Referent

På vegne af: A/F Stævnen

Serienummer: 01fab6dd-f3e6-459a-a4ce-ee0d7db71d28

IP: 212.10.xxx.xxx

2024-04-23 08:24:06 UTC



Søren Kolbæk Habekost

Bestyrelsesformand

På vegne af: AF Stævnen

Serienummer: 316888fe-a993-484c-95a1-d2ee48f6cda5

IP: 89.239.xxx.xxx

2024-04-23 11:58:38 UTC



Poul Lübbert

Dirigent

På vegne af: A/F Stævnen

Serienummer: plubbert09@gmail.com

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-24 09:14:15 UTC

Penneo dokumentnøgle: 3A1AV-66WLU-31KXM-YU1V7-H4QBF-E55MO

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 tidsstempelt 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/validator**