

Referat af Ordinær generalforsamling i Administrationsfællesskabet Stævnen

Onsdag d. 25 April 2018 Kl. 16.30

Dagsorden:

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 til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
5. Valg af medlemmer til A/F Stævnens bestyrelse.
Bestyrelsen har jf. vedtægternes §16.1 valgt at antallet af bestyrelsesmedlemmer ændres fra de nuværende 3 til fremover at udgøre 4 medlemmer.
 - Lars Baagøe Hansen, er på valg.
 - Flemming Mengers, er ikke på valg
 - Morten Kyndbøl, er ikke på valg, men ønsker at stoppe
6. Valg af suppleanter til A/F Stævnens bestyrelse
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator
9. Behandling af indkomne forslag.
Forslag fra A/F stævnens medlemmer:
 - Ole Valdemar Andersen, Inddæknings udvalget
 - Jesper og Dorte Jensen 2,7,3
 - Kaj Ludvigsen 2,8,4***
Forslag fra A/F stævnens bestyrelse:
 - Opsætning af automatisk døråbner i kælderen. ***
10. Eventuelt

(forklaring *** punktet bliver behandlet flere steder)

1. **Dirigent:** Kim Johansson
Referent: Helle Drejer
2. **Bestyrelsens beretning: (skrevet af Lars Baagøe)**

Bestyrelsens beretning for det forløbne år 2017/18 i A/F Stævnen:

Bestyrelsen har afholdt 7 ordinære bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling. Det var første hele år hvor bestyrelsen har fungeret. Alle møder er forløbet i et positivt miljø og alle beslutninger der er truffet er sket i fuld enighed. Desuden har vi haft en repræsentant med til alle ejerforeningens bestyrelsesmøder og derudover er der afholdt 2 fællesmøder på tværs af alle A/F og E/F og P-Lauget. Bestyrelsen er af den opfattelse at det er af stor vigtighed at vi deltager i disse fællesmøder så der kan drøftes løsninger på tværs af vores mange foreninger. Det er vores opfattelse at vi dermed har undgået misforståelser da alle foreninger orienteres og inddrages i beslutninger der er relevante for det enkelte forening.

Bestyrelsen har arbejdet med følgende emner siden sidste generalforsamling:

1. etablering af automatisk døråbner i stueetagen
2. facaderensning/fjernelse af rødalger
3. oprettelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen
4. koordinering af henvendelse fra HTH køkkener angående vores overskabe
5. behandle forsikringsager angående utætte ventiler i teknikrum
6. udskiftning af defekt vindue på 6. sal.
7. Implementering af nyt skraldesug – fra mobilt skraldesug til centralt skraldesug
8. vandindtrængning på 8. sal
9. kuldetjek af lejlighed i stuen
10. inddragelse af hjælp ved større opgaver
11. Indhentning af tilbud på rengøring på alle reposer i ejendommen
12. igangsætning af elektronisk kommunikation

1) I samarbejde med Odense Låseservice har vi fået en yderdør der kan åbne og lukke automatisk til stor glæde for alle. Samtidig lukker døren uden alt for megen støj. Helt undgåes kan det dog ikke.

2) Ejendommen har været plaget af invasion af rødalger som har skæmmet vores facader. Derfor blev det vedtaget på vores sidste generalforsamling at vi ville bruge et forholdsvis stort beløb på fjernelse af disse alger så vores ejendom igen kan fremstå pæn og ren. Dette arbejde blev tilendebragt i forsommeren 2017.

3) Ligeledes blev der på generalforsamlingen givet accept på at vi får oprettet en drifts- og vedligeholdelsesplan for ejendommen. Vi modtog planen i efteråret 2017 og det er vores hensigt at bruge denne plan i vores arbejde herunder i budgetteringsfasen. På grund af de store udgifter på ejendommen i sidste regnskabsår ønsker bestyrelsen ikke at der igangsættes tiltag i indeværende regnskabsår fordi vi ønsker at konsolidere vores økonomi og da planen ikke påpegede kritiske arbejder har vi valgt denne løsning i år.

4) Via LEA har bestyrelsen modtaget besked om at HTH køkkener ønskede at eftermontere ekstra beslag på vores overskabe i køkkenet. Dette er sket hos de fleste lejligheder men der var desværre nogle ejere der ikke har reageret på henvendelsen og som derfor ikke har fået eftermonteret disse beslag.

5) Der har desværre været flere tilfælde af vandindtrængning i en lejligheds teknikrum med den uheldige følgeskade at underboen har oplevet vandskade i sin lejlighed. Som vi har beskrevet flere gange i vores bestyrelsesreferater skal vi alle huske at tjekke om der er utætte ventiler i teknikrum eller om der konstateres vandindtrængning. Det er til stor gene for underboen der skal leve med følgevirkningerne – bestyrelsen sørger dog for at skaden anmeldes til vores forsikringsselskab.

6) En lejlighed på 6. sal har oplevet at et vindue pludselig slog revner – også her fik vi hjælp til udgiften af vores forsikringsselskab. Der var dels udgiften til selve vinduet men også arbejds løn og liftleje udgør en betydelig udgift som vi heldigvis fik dækket.

7) Vores skraldesystem er ændret fra mobilt skraldesug til centralt skraldesug. Der har været visse udfordringer med ændringen men nu skulle vores skraldesug fungere efter hensigten. Morten Kyndbøl har brugt en del tid på problemer med ”overtryk” i selve skakten. Dette er sket efter henvendelse fra en ejer i

ejendommen. Det er dog ikke et problem som kan genkendes hos hverken GK Ventilation eller Odense Skraldesug. Det hænder desværre at beboere ofte kaster affald i skakten der i hvert fald ikke er på den vejledning som findes tæt på lågen. Det medfører en udgift for hele A/F hver gang at Odense Renovation skal afhjælpe problemet.

8) Bestyrelsen har i samarbejde med ejerne på 8. sal arbejdet på at få afhjulpet problemet med vandindtrængning omkring vindue mod syd-øst. Vi troede faktisk at problemet var løst men desværre fik vi melding om ny vandindtrængning. Så måtte vi på ny engagere en tømrer og en lift og nu tror vi at problemet er løst igen. Det var muligvis sket da facaderne blev rensset inden algerne blev fjernet.

9) Vi modtog en henvendelse fra ejerne i en lejlighed i stuen. Den gik ud på at ejerne oplevede at ydervæggene synes kolde – i hvert fald mere kolde end de burde være. Bestyrelsen fik en god dialog med ejerne og vægge og gulve blev målt og ikke fundet køligere end andre ydervægge i andre lejligheder i ejendommen. Alle 4 stuelejligheder skulle da også gerne opleve at isoleringen af loftet i kælderen nu slår i gennem i form af mindre kuldeindtrængning.

10) På grund af mange henvendelser for ejere/lejere samt mange opgaver f.eks. behandling af vandskader besluttede bestyrelsen at indhente hjælp ved større opgaver. Formålet er dels at få eksperter involveret og samtidig at bestyrelsen ikke skal bruge feriedage på møder med eksterne virksomheder da vi synes at det vil være uretfærdigt i det omfang som har været det seneste år. Det skal dog understreges at vi endnu ikke gjort brug af denne mulighed.

11) Bestyrelsen har forsøgsvist indhentet tilbud på rengøring på alle reposer i ejendommen. Tilbuddet er indhentet hos Torbens Erhvervsservice. Hvis vi får gjort rent hver uge koster det kr. 3.380 plus moms pr. måned. Dertil skal lægges oprettelse af stikkontakter som beløber sig til kr. 4.850 plus moms for alle reposer. Bestyrelsen har besluttet at sparke tilbuddet til hjørne indtil videre. Der findes i forvejen en god ordning blandt beboerne som ser ud til at fungere.

12) På ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling 31/5 2017 blev det vedtaget at vi fremover bruger elektronisk kommunikation med ejerne – der er fortsat flere af Jer ejere der ikke har fået bekræftet Jeres mail adresser hos LEA. Dette skal I gøre hvis I ønsker at modtage indkaldelse til generalforsamling varmeregnskab m.m. I modsat fald får I indkaldelser m.m. med fysisk post hvilket kan tage tid.

Derudover har vi anvendt vores sparsomme fritid på flere andre forskelligartede opgaver som jeg ikke vil opremse her af hensyn til at vi kan overholde vores tider i dag.

Denne beretning er måske den sidste som den nuværende bestyrelse fremlægger, idet vi er bekendt med at nogle ejere har kontaktet andre ejere af lejligheder i Stævnen med henblik på – efter vores opfattelse – at få væltet den nuværende bestyrelse. Vi synes at det er en noget usædvanlig adfærd da ejerne bl.a. har kontaktet andre ejere for at ”kapre stemmer” samt lagt de har lagt deres cv på vores hjemmeside. Desuden valgte de omtalte ejere begge at opstille til bestyrelsen imod sædvane. Bestyrelsen mener at det er op til de øvrige ejere at vurdere om det er OK. Det skal dog understreges at alle ”spilleregler” er overholdt. Bestyrelsen mener dog at det er problematisk at disse 2 beboere dermed kan få reel magt til at bestemme 100% i A/F Stævnen. Det er dog ikke en adfærd som den siddende bestyrelse har set før i de 10 år som foreningen har eksisteret og vi er bange for at der dermed graves grøfter og det vil bestyrelsen ikke være en del af.

Bestyrelsen i A/F Stævnen

Kommentar til bestyrelsens beretning.

Der blev spurgt ind til problemerne omkring skraldesuget, Odense renovation og de tiltag, der vil blive gjort for at løse dem.

En beboer spurgte ind til nogle problemer, han havde undret sig over, som var i bygningen, men dirigenten udbad sig, at det blev taget op under eventuelt, da det ikke direkte var noget, der var blevet nævnt i formandens beretning.

En anden beboer forhørte sig omkring facadebehandlingen og frygtede, at vi ville lide af samme problem, som der ser ud, som de havde i den anden bygning, det grålige skær.

Flemming fra bestyrelse svarede, at det vil vi ikke få, da den anden bygning kun havde fået behandlet 2 sider med algebehandling, og det var ikke den side, som vendte ind mod stævnen.

9. Behandling af indkomne forslag.***

Dirigenten ønskede, at lave om i rækkefølgen af punkterne på dagsordenen og ville gerne tage Kaj Ludvigsen punkt på dette tidspunkt:

Kaj fremlagde, at han havde fundet ud af, at valgproceduren ikke var blevet fulgt korrekt, hvilket han ikke havde været klar over før og fremlagde de korrekte regler.

- Fuldmagt skal være skriftlig
- Dagsorden skulle være sat op, så indkomne forslag skulle have kommet før valg af bestyrelse e.l. så de måske kunne få indflydelse på valget.
- Afstemning efter fordelingstal.
- 3 navne på stemmesedlen ellers var den ikke gyldig
- etc.

Dirigenten informeret, at Kaj havde fået skriftlig svar fra Lea, og alle var velkommen til at få dette udleveret også.

Derefter sprang vi tilbage til den oprindelige dagsorden.

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

Resultatopgørelsen:

Tallene blev gennemgået og der var følgende kommentar fra formanden.:

Fælles varme og vand var i nul, da dette fra i år går direkte til slutbrugeren.

Der var blevet skiftet en pumpe i kælderen, som kom som en uforudset udgift, men den skulle skiftet, da den var i stykker og der var en frygtelig lugt i huset. Denne omkostning belastede bl.a vedligeholdelse kontoen, så vi kom ud med et underskud på ca 81.600, men pengene var på kontoen.

Derefter blev balancen fremlagt. (Deloitte har godkendt dette regnskab)

Kommentar til regnskabet.:

Der blev spurgt til facadebehandlingen, som havde en afvigelse på 41.000,- svaret var at man mente det måtte være moms, det drejede sig om, da det passede på beløbet.

Derefter blev der stemt om regnskabet var korrekt, og ikke, om man var enig i de beslutninger, der var taget. Og det blev godkendt ved håndsoprækning.

Så blev der sprunget i dagsorden igen, da bestyrelsen mente, det var mere korrekt, at få dette punkt med inden budgettets fremlæggelse.

9. Behandling af indkomne forslag.

Forslag fra A/F stævnens bestyrelse:***

- Opsætning af automatisk døråbner i kælderen. (ca 38.000,-)

Bestyrelsen vil forhøre sig om interessen i, at vi skulle investere i endnu en døråbner. Denne gang ind mod parkeringens kælderen, men dette blev nedstemt med følgende kommentar:

- Døren lukker perfekt, efter den blev stillet
- Der blev forlagt, at det var muligt at stille på dørpumpen, så den aut. holdt sig åben 25 sek. når man havde åbnet den.
- Kørestolsbrugere så det ikke som at være et problem, der ikke var automatisk døråbner i kælderen.
- Pengene kunne bruges bedre i år, for det var mere et "nice to have" end "need to have" ønske. Dog vil det være en mulighed om nogle år.
- Beboerne havde generelt den holdning, at man vil hellere bruge pengene til vedligeholdelses kontoen end til en aut. døråbner, så dette forslag blev udskudt (bestyrelsen trak derpå forslaget).

Derefter fortsatte fremlæggelse af budget.

Kommentar fra formanden.:

- budgettet omkring honorar til bestyrelsen var forøget pga. man ønskede at gøre brug af de nye vedtægter, om der gerne måtte være 4 medlemmer frem for 3.
- Elforbruget var meget større, begrundelsen for dette var, at det gennem årene havde været fordelt forkert og var blevet belastet Sejlets konto frem for hele promenadebyen. Det var der blevet rettet op på nu, så vi havde lige en efterslæb regning.

Kommentar til budgettet:

En beboer foreslog vi satte mere ind på vedligeholdelseskontoen, da han mente, der var en del, der burde i ordnes i fremtiden og nævnte nogle eksempler.

Bestyrelsen svarede, at de gerne modtog forslag til forbedringer, men ønskede det skulle forgå i fordragelighed, hvilket alle var enig om.

Valg af medlemmer til A/F Stævnens bestyrelse.

Lars Baagøe Hansen, er på valg.

Flemming Mengers, er ikke på valg

Morten Kyndbøl, er ikke på valg, men ønsker at stoppe

En beboer kom med et indlæg, for han var lidt bekymret over, at der var to, der havde meldt sig som kandidat fra samme lejlighed. Vores nuværende vedtægter dækker ikke sådan en opstilling, og kunne i værste fald give "for meget magt", hvis begge blev valgt ind og især, hvis en af dem blev formand. Han underkendte på ingen måde deres evner som kandidater og syntes, det var modig og prisværdig af enhver, som stillede op til en bestyrelse.

Følgende kandidater var på valg til bestyrelsen:

Jesper Christiansen

Dorte Jensen

Jesper Jensen

Lars Baagøe Hansen

Allan Hansen

(Der blev spurgt til Allans cv, da han var ny for bygningen. Han er selvstændig og har en industri - virksomhed, samt har en international bestyrelses uddannelse og er del af flere bestyrelser.)

Afstemningen forgik via stemmesedler og efter fordelingstal.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat.

- Formand – Lars Baagøe Hansen
- Næstformand – Allan Hansen
- Sekretær Flemming Mengers
- Bestyrelsens repræsentant i Ejerforeningen Promenaden – Jesper Christensen

Valg af Administrator og Revisor blev følgende:

Administrator : Lea Ejendomspartner.

Revisor: Deloitte Statsautoriseret Revisionspartner.

Herefter blev generalforsamlingen afbrudt, og der mangler, derfor valg af suppleanter og de resterende punkter på dagsordenen for generalforsamlingen.

Det var dog ikke den fornødne tid, så der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling. Hvor nedenstående punkter vil blive behandlet.

Manglende punkter fra dagsorden:

06 Valg af suppleanter til A/F Stævnens bestyrelse

07 Behandling af indkomne forslag.

Forslag fra A/F stævnens medlemmer:

- Ole Valdemar Andersen, Inddæknings udvalget
- Jesper og Dorte Jensen 2,7,3

08 Eventuelt

Næste år vil generalforsamlingen blive lagt, så der er tid til at fuldføre den.