

A/F Stævnen

Referat af generalforsamlingen d. 22.4.10 kl. 17.30 på Restaurant Næsbyhoved Skov

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab
4. Forslag: Vedtagelse af husorden for ejendommen
5. Valg til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Valg af administrator
8. Eventuelt

#1 Anders Møllegård blev valgt som dirigent. Han konstaterede at formalia omkring generalforsamlingen var i orden

#2 Formand Lars B. Hansen forelagde bestyrelsens beretning til debat og afstemning.

Jeg tror at jeg taler på alles vegne når jeg siger at vi alle var fulde af store forventninger til vores nye flotte lejligheder som vi flyttede ind i i november og december måned 2009. Ud over at forventningerne var store var renten det også og finanskrisen blæste sin krappe vind hen over Promenadebyen

For mange af os var det måske mange år siden vi sidst skiftede bopæl så for os alle var det en stor milepæl vi passerede den forgangne dag i november.

Der var udarbejdet en køreplan for indflytningen således at vi ikke risikerede at der holdt 10 store flyttebiler samtidig den 1/11 2008. og dermed skabte et stort kaos. Jeg må så nok indrømme at det var sidste gang at OHU efterlod et positivt indtryk hos os alle.

Når jeg skruer tiden tilbage til den generalforsamling som vi afholdt på Badstuen den 20/11 2008 og hvor den nuværende bestyrelse for stævnen blev indvalgt var der vist ingen overhovedet der forestillede sig det scenarie der åbenbarede sig for os alle i den efterfølgende tid.

Min beretning begrænser sig til hvad der vedrører Stævnen, idet de fælles arealer m.m. vil blive behandlet på E/F Promenadebyens generalforsamling senere på aftenen.

Efter at have afholdt de første bestyrelsesmøder i A/F Stævnen stod det os hurtigt klart at vi jo boksede med de samme problemer som vores tvillingbestyrelse i Broen. Vi enedes derfor om at vi skulle afholde fælles bestyrelsesmøder fremover. På den måde kunne vi hjælpe hinanden og udadtil ville det virke stærkere at bestyrelserne udviste fælles fodslag.

Sandt at sige må det konstateres at vi skulle starte op helt fra bunden. Alle 3 bestyrelsesmedlemmer har foreningserfaring men alligevel var der mange nye ting

som vi skulle arbejde med. Det stod os også hurtigt klart at ikke alt var som det skulle være hos OHU A/S. Det første møde vi havde sammen med OHU den 16/12 drejede sig om diverse mangler ved byggeriet og siden da har vi arbejdet med dette emne utrolig mange gange i 2008 og 2009. Vi var dengang meget usikre på om de møder der blev afholdt med OHU nu også var frugt i form af at manglerne blev udbedret. Vi har dog måtte indse at OHU var bedre til at afgive hensigtsserklæringer frem for at føre tingene ud i livet.

Vi har arbejdet med følgende emner i det forløbne år:

- 1. Indhentning af tilbud på vinduespolering og trappevask. Valget faldt på Borup Rengøring som på daværende tidspunkt var billigst af 3 udvalgte firmaer.*
- 2. Udarbejdelse af husordensregler – disse vil jeg vende tilbage til når vi drøfter punktet under indkomne forslag*
- 3. Afholdelse af møde med LEA idet bestyrelsen modtog en grundig orientering om den samarbejdsaftale som OHU har indgået med LEA for en 3 årig uopsigelig periode*
- 4. Stormskade på tværbjælke øverst på Stævnen mod syd. Skaden opstået på grund af dårligt håndværksmæssig udførelse fra MT Højgaards side. Nu er der kommet yderligere en tilsvarende stormskade – nu på nordsiden. Skal afhjælpes af MT Højgård der dog endnu ikke har svaret på vores krav om afhjælpning.*
- 5. Etablering af aftale med vicevært. Valget er faldet på Renè Bendtsen som har påtaget opgaven indtil videre. Det er hensigten på den lange bane at vi i samarbejde med Broen og Sejlet skal have en fælles vicevært.*
- 6. Oprettelse af hjemmeside. Der er mange gode synspunkter der dukker op på siden og der er næsten altid en god og konstruktiv dialog beboere imellem. De der endnu ikke har været inde på siden vil jeg opfordre til at prøve dette. Samtidig vil jeg gerne understrege at det ikke er den rigtige kanal at vælge hvis man vil i kontakt med bestyrelsen, Her må vi stadig opfordre til personlig henvendelse eller via mail*
- 7. Foranledige at der udarbejdes Energimærkning af Stævnen således at hvis der skal sælges ejerlejlighed så kræves det at sælger fremviser et sådant energimærke. Vores bygning har fået prædikatet B som er den næstbedste karakter ud af 7 mulige. Hvis der er beboere der får brug for Energimærkningen – der i øvrigt gælder i 5 år – så skal I blot henvende Jer til den siddende bestyrelse.*
- 8. Eliminere elevatorproblemer med hjælp fra Kone som er leverandør af elevatoren til Stævnen. Det ser heldigvis ud til at elevatoren nu fungerer tilfredsstillende. Hvis der for øvrigt er nogen der undrer sig over at vores elevator er delvist pakket ind i brune plader er det for at beskytte elevatoren idet der er nogle håndværkere der arbejder på lejligheden på 9. sal*
- 9. Vi har haft udfordringer angående vores skraldesug. Problemerne er selvforskyldte idet vi har tilsidesat de anvisninger der er på skraldesug-lågen. Jeg vil godt appellere til større opmærksomhed på dette emne. Der koster os penge hver gang vi skal have nogen til at løse "forstoppelsen" der opstår som følge deraf og samtidig breder der sig en dårlig lugt i hele bygningen.*

10. *Hjælp til berørte altan ejere i stueetagen idet disse endnu ikke har fået etableret deres altaner. Der skulle dog nu være håb forude, men det har OHU altså ikke kunne være bekendt overfor ejerne.*
11. *Dueproblemer på 9. etage. Hold øje med duerne at de ikke bygger rede på vores altaner og luftssluser.*
12. *Lige nu arbejder vi også med et for stort varmekonsum i stuelejlighederne mod syd. Der er ingen afklaring om dette men forbruget i lejlighederne er tilsyneladende væsentligt højere end et normalforbrug.*
13. *Udarbejdelse af udkast til gaveregulativ – mere om dette under eventuelt*

Der er måske nogle beboere der undrer sig over at jeg ikke har berørt den manglende udbedring af fejl og mangler den enkelte lejlighedsejer har konstateret under 1 års gennemgangen. Det er ikke manglende vilje fra bestyrelsens side men vi har helt bevidst valgt at koncentrere os om fejl og mangler på Stævnen. Baggrunden for dette er at vi har haft utrolig mange møder alene om dette. Både med OHU, Areal Bank AG, Odense Havn v/Carsten Aaen, MT Højgaard osv. Alt i alt har vi afholdt – ja hold nu fast 33 møder siden det første bestyrelsesmøde i december måned 2008. Da vi alle 3 samtidig har et krævende fuldtidsjob var vi simpelthen nødt til at vælge fra.

Status lige nu omkring Stævnen er at der officielt er solgt 25 lejligheder ud af 38 mulige. Der går rygter om at der skulle være solgt 2 lejligheder men Der pågår stadig mangelfhjælpning af lejlighederne – det er meget utilfredsstillende at disse endnu ikke er afsluttet. Vi ved at der kommer vinduer i den allernærmeste fremtid. Vi ved dog også at der stadig er mange uafklarede forhold som de enkelte lejlighedsejere slås med.

Når vi engang har overstået alle udfordringerne med mangelfhjælpning m.m. har vi nogle spændende ting som vi gerne vil løfte lidt af sløret for uden at jeg vil gå i detaljer:

Vi har drøftet etablering af en bilvaskeplads. Værksted i cykelkælder hvor vi kan lappe cykler eller foretage andre småtingsreparationer dog under behørig hensyntagen til beboerne i stueetagen. Opsætning af ens navneskilte således at det ikke ligner et kollegie.

Beretningen er ikke udtømmende men jeg mener at jeg har medtaget det mest væsentlige vi har arbejdet med i årets løb.

Til allersidst vil jeg sige tak til den øvrige bestyrelse for et godt og konstruktivt samarbejde i det forløbne år – der venter mange udfordringer forude i horisonten men vi er på vej.

*Herefter sætter jeg min beretning til debat og eventuel godkendelse
Lars Baagøe Hansen
Formand for A/F Stævnen*

Under debatten blev der udtrykt glæde over det store arbejde bestyrelsen har præsteret i perioden. Det blev nævnt at der er udfærdiget en energiattest for Stævnen. Denne attest kan den enkelte

lejlighedsejer bruge som dokumentation i forbindelse med salg. Det blev ønsket at attesten blev tilgængelig på hjemmesiden. Ligeledes skal foreningens vedtægter ligge på hjemmesiden. Beretningen blev sat til afstemning (mundtlig) og blev vedtaget.

#3 Regnskab

Det udsendte regnskab blev gennemgået af Henrik Willer Pedersen, Deloitte. Regnskabet blev ved mundtlig afstemning godkendt.

#4 Budget 2010

Budgettet skal indregne indtægter fra medlemmerne af samme størrelse som opkrævet i 2009. Der opkræves derfor de samme månedlige bidrag til fællesudgifter som sidste år. De budgetterede udgifter skønnes at være realistiske. Overskuddet på budgettet hensættes til vedligeholdelse. Der udsendes snarest efter generalforsamlingen et nyt, korrigeret budget til alle beboere.

#5 Forslag til Husorden

Bestyrelsen har udarbejdet forslag til husorden for beboerne i Stævnen. Papiret er en uddybning af de rammer som 'Vedtægter for Administrationsfællesskabet Stævnen' udstikker. Der var nogen debat om forslaget. Det blev bl. a. fremført at forslaget ikke er stramt og præcist nok, men i for høj grad er henstillinger til god opførsel. Der kunne fra nogen side ønskes både skrapere og mere entydige og præcise regler.

Husordenen er tænkt som færdselsregler for god opførsel og samtidig skal vi bibeholde dialogen som redskab til at overkomme uoverensstemmelser.

Uanset husordenens ordlyd er det vedtægterne der gælder, og disse kan ændres efter gældende regler.

Forslaget blev sendt til afstemning (mundtlig) og blev vedtaget.

#6 Valg til bestyrelsen.

Rene Bendtsen og Jørgen Carstensen var begge på valg og modtog genvalg uden modkandidater

7 Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog at benytte Deloitte som revisor for regnskabet 2010. Dette blev vedtaget af generalforsamlingen

#8 Valg af administrator

Foreningen er kontraktligt bundet til LEA frem til 2011. Det vil være forbundet med omkostninger at bryde denne kontrakt. Efter nogle startvanskeligheder i samarbejdet med LEA kan bestyrelsen nu anbefale at fortsætte frem til kontraktens udløb.

Generalforsamlingen vedtog at benytte LEA ejendoms partnere a/s som administrator.

#Eventuelt

Bestyrelsen opfordres til at arbejde for vedtægtsændringer, som gør det tidsmæssigt realistisk for medlemmerne at indsende forslag til vedtagelse på generalforsamlingen

Bestyrelsens forslag om en gavekasse for hele ejendommen vandt ikke generel opbakning

Bestyrelsen opfordres til at komme med forslag til 'navneskiltning' i en pænere udgave end den findes i dag.

Bestyrelsen opfordres til at genetablere skiltning om parkering forbudt på rampe og dækket. Og samtidig henstilles der til beboerne om at hjælpe med at overholde parkeringsforbuddet

Beboerne opfordres til at være aktive medspillere i udviklingen af det nye Byens Ø

Jørgen Carstensen, Stævnen 4. 4