

A/F Stævnen

Referat af generalforsamlingen d. 23.3.11 kl. 19.30 på Restaurant Næsbyhoved Skov

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse
5. Valg til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Valg af administrator
8. Eventuelt

### **#1 Valg af dirigent**

Erik Rasmussen, stuen 3 blev valgt som dirigent. Han konstaterede at formalia omkring generalforsamlingen var overholdt

### **#2 Bestyrelsens beretning**

Formand Lars B. Hansen forelagde bestyrelsens beretning til debat og godkendelse

*Bestyrelsens beretning for 2010:*

*Jeg skal for en god ordens skyld bemærke, at min beretning udelukkende er afgrænset til emner der berører Stævnen fordi emner der vedrører fælles arealer m.m. vil blive taget op i vores Ejerforening.*

*De fleste af ejerne har nu boet i Stævnen i ca. 2 ½ år og vi er godt på vej til at finde os tilrette som ejerlejlighedsbeboere med de fordele og ulemper det medfører. Den store fordel er at vi ikke skal slå græs, klippe hæk eller skovle sne. Ulempen (hvis man kan tale om dette) er at vi alle er nødt til at tage behørigt hensyn til hinanden. Via husordensregler forsøger vi at regulere adfærden overfor hinanden. Her tænkes bl.a. på at vi skal huske at dæmpe høj musik og at anvendelse af boremaskiner ikke sker om aftenen. Vi har alle såvel ejere som lejere et stort ansvar for at vise gensidige hensyn. Jeg kan dog konstatere at der stadig er nogle beboere der træner i dette.*

*Bestyrelsesarbejdet har i 2010 været præget af at vi har afholdt fælles bestyrelsesmøder med A/F Broen. Som jeg omtalte i min beretning i 2009 har vi haft fælles udfordringer at slås med og derfor mener jeg at de beslutninger der er truffet i årets løb har været gennemtænkte og været drøftet godt igennem inden vi førte beslutningerne ud i livet.*

*I april 2010 blev resterne efter Odense Havneudvikling overtaget af Sjælsø Gruppen hvilket har medført at Sjælsø overtog de 13 usolgte ejerlejligheder der stod tomme på daværende tidspunkt.*

*Bestyrelsen har hidtil haft et godt samarbejde med Sjælsø Gruppen repræsenteret ved Peter Kallehave som ofte er at finde i området og med Henrik Hansen. Det er dog ikke alt at vi er enige om men vi forsøger altid at finde frem til konstruktive løsninger i en positiv ånd.*

*Stort set alle lejligheder er nu udlejet således at der ikke henstår tomme lejligheder i Stævnen længere. Det var med nogen skepsis fra nogle ejere at der flyttede lejere ind i stedet for ejere og helt problemfrit har det da heller ikke været.*

*Jeg vil kort opridse de emner som bestyrelsen har drøftet og behandlet i årets løb:*

- 1. Drøftelse med MT Højgård angående nedfald af beklædning på tværbjælke mod syd øverst på Stævnen. Der er igen tale om dårlig håndværksmæssig udførelse på trods af at det er 2. gang at beklædningen på bjælken er faldet af. Denne gang gik det heldigvis kun ud over 3 altaner som fik beskadiget værnet omkring altanerne på 5, 7. og 8. etage. Jeg tør slet ikke tænke på hvad der kunne være sket hvis uheldet skete midt på dagen hvor der færdes en del mennesker på arealet der hvor beklædningen faldt ned. Nu skulle der være anvendt samme beklædningsteknik som der er udført på den nordlige tværbjælke så vi håber at der ikke igen sker uheld.*
- 2. Afledt af punkt 1 har vores bygningsbrandpolice fået anmærkning om at forsikringselskabet ikke vil yde erstatning hvis uheldet er ude. Bestyrelsen arbejder på at få afnoteret forbeholdet som vi er temmelig kede af at måtte respektere.*
- 3. Opsætning af informationstavle til brug ved information og/eller opslag fra bestyrelse og beboere. Jeg skal dog understrege at der alene er tale om info udveksling – hvis man vil i dialog med bestyrelsen skal man stadig benytte sig af kanaler som mail eller telefon. Jeg vil samtidig slå et slag for at beboerne benytter sig af vores udmærkede hjemmeside hvor alle kan yde et bidrag med kommentarer. Her bliver bestyrelsesmødereferater ligeledes "opsat".*
- 4. Opsætning af ensartede navneskilte ved postkasser og ved yderdøren. Dette punkt blev lovet på vores sidste generalforsamling men som vi desværre ikke er kommet længere med endnu.*
- 5. Genbehandling af husordensregler for Stævnen som lovet på den sidste generalforsamling. Nogle punkter skulle revideres og enkelte af husordensreglerne skulle være mere præcise.*
- 6. Bestyrelsen har arbejdet på en bedre løsning på vores "nøgleproblemer" Vores nøgler dækker både egen hoveddør samt indgangsdøre i Stævnen. Problemet er at hvis en nøgle bortkommer og den falder i hænderne på en uvedkommende person med ikke reelle hensigter så har denne person adgang til ejendommen. Da emnet er en del af budgettet vil punktet blive uddybet der.*
- 7. Ansættelse af nyt rengøringsfirma . Vi sparer ca. 50% af udgiften i forhold til Borup (tidl. Rengøringspartner) og arbejdet er det samme. Vi har tillid til at det nye rengøringsfirma kan klare opgaven og leve op til vores forventninger. Vi beholder dog stadig Borup til vinduespolering indtil videre.*

*Vi har i årets løb afholdt 10 bestyrelsesmøder samt 5 møder med LEA Ejendomspartner, Sjælsø Gruppen samt med vores advokat.*

*Endnu engang vil jeg rette en stor tak til de øvrige bestyrelsesmedlemmer Jørgen og Rene for en stor og engageret indsat til gavn for beboerne i Stævnen.*

*Herefter sætter jeg bestyrelsens beretning til debat og eventuelt godkendelse.*

*På bestyrelsens vegne:*

*Lars Baagøe Hansen  
Formand for A/F Stævnen*

Under debatten blev det tilkendegivet tilfredshed med, at bestyrelsen indhenter juridisk rådgivning i det omfang det er nødvendigt. Endelig blev det foreslået, at bestyrelsen undersøger muligheder for at få mere ud af de anvendte midler til vinduespolering, f.eks. ved at foretage nanobehandling af ruderne.

Beretningen blev ved mundtlig tilkendegivelse enstemmigt godkendt.

### **#3 Regnskab**

Det udsendte regnskab blev gennemgået af Jørgen Carstensen. Regnskabet blev ved mundtlig afstemning godkendt.

### **#4 Budget 2011**

Det udsendte budgetforslag blev gennemgået og sat til debat. Henrik Hansen, som repræsenterer Sjælsø's lejligheder i Stævnen, foreslog, at der i budgettet principielt skal være balance mellem indtægter og omkostninger, så resultatet bliver nul. I stedet for at budgettere med et overskud til konsolidering af egenkapitalen, skal der i stedet budgetteres med 'navngivne' omkostninger og hensættelser. Budgettet for 2011 fastholdes i den nuværende udgave, mens budget 2012 skal gå i nul.

Med disse kommentarer blev budgetforslaget sat til godkendelse, og ved mundtlig afstemning enstemmigt vedtaget.

### **#5 Endelig godkendelse af 'Husorden'**

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling revideret den vedtagne husorden. 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.

Den foreslåede revision blev debatteret med flg. kommentarer:

- Repos, arealet foran indgange til lejlighederne, må ikke bruges til opbevaring.
- Ro: Der skal være ro senest kl. 24
- Udlejning: 'godkendelse' skal rettes til 'samtykke'

Ordensreglerne får en endelig tilretning i forhold til kommentarerne. De trykkes i læseværdigt layout, og uddeles til alle beboere. Sjælsø sørger for formidling til deres lejere.

Med disse tilføjelser blev forslaget sendt til afstemning (mundtlig) og blev vedtaget.

#### **#6 Valg til bestyrelsen.**

Lars Baagøe Hansen var på valg og modtog genvalg uden modkandidater.

Som suppleanter til bestyrelsen valgtes

1. suppl. Flemming Mengers
2. suppl. Anders Møllegaard

#### **# 7 Valg af revisor**

Bestyrelsen foreslog at fortsætte samarbejdet med Deloitte som revisor for regnskabet 2011. Dette blev vedtaget af generalforsamlingen

#### **#8 Valg af administrator**

Foreningen er kontraktligt bundet til LEA frem til 2011. Bestyrelsen anbefaler at fortsætte og forbedre dette samarbejde endnu et år, mens alternativer undersøges.

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

#### **#9 Eventuelt**

Elevatoren opleves af beboere som lidt slidt og trænger til eftersyn. Bestyrelsen følger op.

Hjemmesidens oplysninger om beboeres adresser, telefon, parkeringsplads trænger til opdatering. Bestyrelsen indhenter de nødvendige oplysninger og tilladelser til offentliggørelse, og opdaterer både hjemmeside, oplysninger på postkasser og dørtelefonen

Cykelstativer til gæster er opstillet ved rampen. Placeringen blev debatteret men fastholdes indtil videre'

Der mangler plads og orden i cykelkælderen. Bestyrelsen opfordres til at arbejde for en cykelkælder med plads til cykelopbevaring, og til cykelparkering. Desuden skal der opfordres til at fjerne cykler som ikke er i brug.

Sidste års forslag fra Poul Henning Fløjborg til vedtægtsændringer omkring tidsfrist for indsendelse af forslag til generalforsamlingen er frafaldet. Bestyrelsen har til gengæld lovet i god tid at minde om deadline for indsendelse af forslag. Fristen er inden 1. marts. Det huskes der på ved opsalg på tavler og hjemmeside i god tid.

Referat:

Jørgen Carstensen, Stævnen 4. 4