Referat af den ordinære generalforsamling i A/F Stævnen
torsdag den 30. april 2026 kl. 16.30

1. Valg af dirigent og referent
Bestyrelsen foreslog Poul Lübbert, som dirigent - valgt.
Bestyrelsen foreslog Tove Rosendahl, som referent - valgt.

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

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
Formanden, Søren Habekost, berettede om de mange opgaver, møder og tiltag igennem året, hvor især forberedelsen med facaderenoveringen har krævet rigtig meget arbejde og tid. Derudover holder bestyrelsen løbende tilsyn med ejendommen, bl.a. udskiftning af pærer og påfyldning af salt på blødgøringsanlæg etc.

Renoveringsprojektet
Der er afholdt en del møder med A/F Broen, OBH Rådgivende Ingeniører og Sylan, da begge ejendomme har samme projekt, rådgiver og entreprenør. Derudover er der afholdt informationsmøde, ligesom der er afholdt ekstraordinær generalforsamling den 5. februar 2026, hvor det endelig blev besluttet at gennemføre projektet, og hvor vi valgte entreprenør og godkendte finansieringen.

Reparationer
Vi har desværre i det forløbne år haft mange reparationer af diverse ting i og ved bygningen - alt for mange. Efter alle disse reparationer håber vi på færre fremover.

Elevator
Problemer med elevatoren har nok været det største problem, da det har medført at elevatoren nogle gange har været ude af drift. Dørstyring, motor og strømforsyning er blevet udskiftet - noget af det to gange og med ventetid til følge, da firmaerne ikke ligger inde med større lager af reservedele. Elevatorfirmaet "Kone" har efter de mange udfordringer og efter pres fra bestyrelsen lovet, at de nu har den kritiske reservedel på lager.

Elevatoren har også været udsat for flere flytteskader, som desværre også har medført besvær ved driftsstop. Bestyrelsen oplever i den forbindelse udfordringer med, at få skadevolderne (lejere) til at erkende og betale for skaderne, og der anvendes derfor meget unødig tid med korrespondance og dokumentation m.v. Det lykkedes dog til sidst.

Bestyrelsen har været lige så irriterede over disse driftsstop, som beboerne, men vi kan ikke trylle, og må stole på vores leverandør, når de siger, at reservedelen kommer dagen efter. Derfor beder vi om forståelse, når der opstår problemer med bygningens installationer.

Formanden oplyste, at bestyrelsen har en følelse at, at nogle personer i ejendommen ser sig personligt sure på bestyrelsen, når disse hændelser indtræffer, og bestyrelsen har modtaget henvendelser med nedladende, belærende og truende sprogbrug, som er upassende og som bestyrelsen ikke vil acceptere. Vi gør alt for at det hele fungerer.

De fremmødte tilkendegav enstemmigt, at det var uacceptabelt, at nogen kunne finde på at opføre sig sådan, da bestyrelsen gør et stort stykke arbejde.

Penneo dokumentnøgle: 2LV9N-MJD2L-DCJU6-XJ185-O4PDT-YFL29

Ventilationssystem
Ventilationsanlægget kører altid og i en periode sugede det pludselig alt for meget. Det viste sig, at alle fire trykfølere var gået i stykker og de er nu udskiftet.

Affaldsskakten
Skakten har fået udskiftet motoren på taget. Desværre har affaldsskakten også været tilstoppet flere gange, da den ikke bruges efter hensigten og fordi der ikke benyttes poser på maks. 15 liter. Det gør dagligdagen besværlig, når skakten er stoppet og det koster penge at få udbedret. Bestyrelsen forsøger i disse tilfælde at finde skadevolderen og opkræve udgiften.

Kloak
Vi har fået spulet en spildevandsbrønd i kælderen, som var meget fyldt af vådservietter skyllet ud i toiletterne. Undlad venligst at gøre det, da kværnen i spildevandbrønden går i stykker.

Vandskade
Vinduespartier på 1. sal og 9. sal er blevet repareret eller udskiftet, da de var ødelagte af lang tids vandindtrængen udefra. Vi var bekendte med opgaven og pengene var afsat i budgettet.

Håndværkerdag
Vi afholdt igen den årlige håndværkerdag, hvortil beboerne fik forskellige udendørs reparationer udført. Håndværkerdagen forventes ikke afholdt i 2026, da vi har gang i den store facaderenovering.

Graffiti
Der har igen været malet på døren ud mod Finlandgade, som vi har fået fjernet.

Hoveddør
Ellåsen i hoveddøren holdt op med at virke, så den er også udskiftet.

Mødeaktivitet
Der er holdt 5 bestyrelsesmøder, fællesmøde, generalforsamling og møder med Broen i forbindelse med renoveringen.

Tove deltager i E/F møder og Ole deltager i P/L møder. Søren deltager i møder med A/F Broen om facaderenovering.

De fremmødte havde enkelte spørgsmål til beretningen, som herefter blev taget til efterretning

3. Valg af revisor
Formanden fortalte, at vores tidligere revisor, Deloitte, uventet havde varslet en stigning i prisen fra 11.000 kr. til 23.000 kr., da vi ikke passende ind i deres segment. Derfor havde bestyrelsen indhentet et tilbud fra Søby Revisorer, der tilbød en pris på ca. 10.000 kr. Bestyrelsen besluttede på grundlag heraf at skifte revisor af hensyn til økonomien og regnskabsaflæggelsen.

Derfor bad bestyrelsen om et bekræftende valg af Søby Revisorer, Peder Grønnegaard, som vores nye revisor.

Generalforsamlingen godkendte valget af Søby Revisorer.

Penneo dokumentnøgle: 2LV9N-MJD2L-DCJU6-XJ185-O4PDT-YFL29

4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor
Formanden fortalte, at revisoren har lavet den vedtægtsbestemte revision efter standarden om udvidet gennemgang, der er en "light revision", der opfylder kravene og vurderes tilstrækkelig under hensyntagen til vores forhold.

Revisor har afgivet en erklæring uden forbehold, hvoraf det fremgår, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens resultat og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

Formanden gennemgik regnskabet for 2025 og knyttede nogle bemærkninger til enkelte poster. Regnskabet sluttede med et resultat på 195.440 kr. mod et budget på 179.800 kr. Forskellen kan hovedsagelig henføres til afvigelser på vedligeholdelse. Egenkapitalen udviser 1.383.039 kr., hvor 1.025.000 kr. er hensat til facaderenoveringen.

Der fremkom et enkelt spørgsmål, om bestyrelsen anser en egenkapital på 358.039 kr. efter afsluttet facaderenovering for tilstrækkelig. Bestyrelsen tilkendegav, at de anså det for tilstrækkeligt fordi der også løbende genereres et overskud på driften.

Generalforsamlingen godkendte årsregnskabet.

5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
Formanden gennemgik budgettet for 2025, som kører videre med uændret månedligt medlemsbidrag. Korrigeret for facaderenoveringsprojektet forventes der for året et overskud på 250.000 kr.

Facaderenoveringen har medført en ekstraopkrævning på 3,7 mio. kr., som blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 5. februar 2026. Dette er opkrævet uden det store besvær og kun en enkelt ejer måtte rykkes. Det hele er nu indbetalt.

Ved udarbejdelsen af budgettet forventes der generelle prisstigninger, mindre udgifter til reparationer og en positiv indlånsrente på aftalekontoen (ca. 1%). Vi har 4,8 mio. kr. på aftalekontoen, som løbende vil blive brugt på facaderenoveringen. Bestyrelsen har et generelt ønske om, at der årligt opspares ca. 200.000 kr. til fremtidig vedligeholdelse.

Facaderenoveringen kan måske medføre merudgifter, men vi har en fri egenkapital på 358.039 kr., ligesom der forventes overskud på driftsbudgettet. Derudover er der en stående bemyndigelse om mulighed for lånefinansiering på 500.000 kr. i relation til facaderenovering.

Forslaget om etablering af hovedledning til ladebokse i parkeringskælderen (se punkt 9) vil koste ca. 130.000 kr. for vores 34 pladser, som ikke er medtaget i budgettet, men udgiften kan dækkes af vores egenkapital og løbende overskud på driften.

Generalforsamlingen godkendte budgettet.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen (2 årig periode)
Bestyrelsen har besluttet at fortsætte med 3 bestyrelsesmedlemmer i den kommende periode.

Formanden, Søren Habekost, tilkendegav inden valget, at han gerne ville genvælges, men også at han ikke ville stå i vejen for valg af en anden, hvis der var et ønske om det. Der var stor opbakning til, at den nuværende bestyrelse fortsatte.

Penneo dokumentnøgle: 2LV9N-MJD2L-DCJU6-XJ185-O4PDT-YFL29

Søren Habekost, er på valg og modtager genvalg - genvalgt.
Tove Rosendahl, er ikke på valg - fortsætter.
Ole Andersen, er ikke på valg - fortsætter.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen (1-årig periode)
Bestyrelsen orienterede om, at hvervet hidtil ikke har medført den store arbejdsbyrde, og at man alene har anvendt en suppleant som dirigent på den ekstraordinære generalforsamling.

Suppleanterne vil kun blive inddraget i det daglige arbejde, hvis et bestyrelsesmedlem stopper eller hvis der på anden vis er et behov.

Janne Hemstra - genvalgt
Christian Bo Rasmussen - nyvalgt

8. Valg af administrator
Bestyrelsen foreslog genvalg af vores nuværende administrator, LEA Ejendomspartner, med hvem vi har et godt samarbejde og sparring.

Generalforsamlingen genvalgte LEA Ejendomspartner.

9. Behandling af indkomne forslag
Bestyrelsen havde med indkaldelsen til generalforsamlingen fremsendt et forslag om etablering og finansiering af elkabler til ladebokse i parkeringskælderen, som ønskedes drøftet og afstemt.

Bestyrelsen anbefalede, at kabelføringen (hovedledning) betales af vores driftsbudget eller opsparing, hvorefter A/F Stævnen ejer kablerne, og den eneste udgift, som efterfølgende skal betales individuelt af ejerne, vil være anskaffelse af ladeboks, montering af tilslutningsboks og tilslutning til hovedledning ved egen parkeringsplads.

Formanden gennemgik projektet i hovedtræk. Det udspringer af stigende forventninger om og behov for opladning af elbiler på egen parkeringsplads, da udbredelsen af elbiler går stærkt - også i vores parkeringskælder.

Der påtænkes fælles etablering mellem A/F Stævnen, A/F Broen og A/F Sejlet, som:

- tilgodeser alle beboere, uanset i hvilket punkthus man er ejer/beboer
- Soldækket og Mesanen deltager ikke - pladser omkring disse er ikke omfattet
- etableringsudgiften fordeles ud fra husenes antal pladser i området
- finansiering via driftsbudget eller opsparing, ingen ekstraopkrævning

Leverandøren vil være Energi Fyn, da Clever og DCC Energi koster det dobbelte. Vores udgift vil være ca. 130.000 kr. for Stævnens 34 pladser.

Strømmen tages fra overskudskapacitet, der er mindst 150 ampere pr. ejendom, der udnyttes ved:

- dynamisk strømmåler, så bygningen har førsteprioritet (dvs. mere/mindre til rådighed på forskellige tider af døgnet)
- ladebokse på 11 kW vil medføre, at 14 biler kan lade med fuld styrke (alle lader alligevel ikke samtidig - både pga. arbejde, døgnrytme og pris)

Penneo dokumentnøgle: 2LV9N-MJD2L-DCJU6-XJ185-O4PDT-YFL29

Der vil blive pålagt et mindre tillæg til elprisen, fx 20 øre/kWh, som skal dække vedligeholdelse og nogle af etableringsudgifter. Forbrug afregnes til det hus, hvor man er tilknyttet.

Udgifter som betales individuelt af ejerne, vil forventelig være ca. 11.000 kr., der omfatter:

- anskaffelse af ladeboks
- montering af tilslutningsboks og tilslutning til hovedledning
- serviceaftale

Der kan være lidt rabat, hvis man er med fra starten, så elektrikeren kan lave det samtidig.

Projektet (installation, dynamisk strømmåler og afregning af forbrug) kræver, at alle ladebokse er af samme type og fra samme leverandør.

Energi Fyn tilbyder:

- Monta App til styring og betaling
- betal kun for det, du bruger (spotpris med tillæg)
- ingen administrativ byrde for foreningen

Bestyrelsen ønskede en drøftelse og afstemning om forslaget, herunder:

- beslutning om gennemførelse af projektet (etablering af hovedledning)
- godkendelse af forventet udgift (ca. 130.000 kr. for vores 34 pladser)
- bemyndigelse til bestyrelsen om valg af ladebokse (Energi Fyn)

Forslaget blev livligt diskuteret og projektet havde stor interesse blandt de fremmødte.

Anita Lübbert tilkendegav, at hun gik fuldt ud ind for projektet og støttede det, men hun syntes det havde lidt en social slagside, idet det jo kun er beboere med en parkeringsplads, der kan være med, men alle betaler til projektet med fælles midler.

Formanden svarede, at projektet var stykket sammen på den bedst mulige måde ud fra de faktiske forhold og det mulige, men at det som med andet vil være nødvendigt, at indgå kompromis mellem husene, kælderen og ejerne. Næstformanden tilføjede, at alle parkeringspladserne i kælderen ville få en mulighed og merværdi, hvor etableringsudgiften fordeles til husene ud fra, hvor mange pladser huset har i det dækkede område.

Afstemning og resultat
Vi gik herefter til afstemningen, som blev gennemført skriftligt, da forslaget skal vedtages med simpelt flertal efter fordelingstal.

Alle dele af forslaget (projekt, økonomi og leverandør) blev vedtaget af de fremmødte og ved fuldmagter med 23 stemmer "For" (100%) og 0 stemmer "Imod" (0 %). Det repræsenterede fordelingstal var 3337 af 5271, svarende til 63,3% af ejendommens samlede fordelingstal.

Forslaget om etablering og finansiering af elkabler (hovedledning) til ladebokse i parkeringskælderen blev således enstemmigt vedtaget.

Penneo dokumentnøgle: 2LV9N-MJD2L-DCJU6-XJ185-O4PDT-YFL29

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at projektets gennemførelse afhænger af, at den tidligere beslutning om fælles løsning i kælderen, som skulle omfatte alle fem huse, annulleres på P/L efterfølgende generalforsamling, da dette ellers blokerer for det videre forløb.

10. Eventuelt.

Bestyrelsen gav en kort status på facaderenoveringen, herunder den forventede tidsplan. Tidsplanen er foreløbig og skal revideres, når projektet er gået rigtigt i gang. Der er opsat platformslifte, som bliver flyttet rundt på bygningens facader eftersom arbejdet skrider frem og indtil videre er der kun sprøjtet algerens på facaden mod øst.

Vi har over for entreprenøren tilkendegivet, at vi har et behov for at blive orienteret i god tid (mindst 4 uger før, hvis muligt), når man skal ind i lejlighederne for at løsne vinduer og udskifte fuger - også fordi vi kommer ind i sommerferien.

Foreløbig tidsplan:

Øst og syd
27/4 Algebehandling og rens
11/5 Reparation af puds
1/6 Udskiftning af fuger, 4 uger - adgang til lejligheder, varsles
1/6 Malerarbejde

Vest og nord
29/6 Algebehandling og rens
13/7 Reparation af puds
13/7 Udskiftning af fuger, 4 uger - adgang til lejligheder, varsles
20/7 Malerarbejde

Michael Barrett spurgte til afdækning af altangulve i forbindelse med arbejdet, hvor nogle bruger hundetæpper. Bestyrelsen har fået oplyst, at afrensningen vil medføre snavs, men at altanerne efterfølgende skylles med vand, hvorfor det ikke burde være nødvendigt at dække af.

Ingelise Andersen spurgte til, om hun måtte sidde ude på altanen, selvom hun var blevet bedt om at rydde den. Bestyrelsen oplyste, at det kunne de ikke forhindre hende i, men at der skal være ryddet i hverdagene, så håndværkerne kan komme til - også får at undgå, at noget blive ødelagt.

De forskellige arbejdshandlinger og sideløbende projekter medfører, at håndværkerne kan komme på forskellige tidspunkter, som det ikke er muligt at orientere om forinden.

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

Tove Rosendahl, referent

Poul Lübbert, dirigent

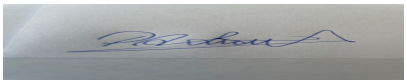
Penneo dokumentnøgle: 2LV9N-MJD2L-DCJU6-XJ185-O4PDT-YFL29

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."

Søren Kolbæk Habekost
Bestyrelsesformand
Serienummer: 316888fe-a993-484c-95a1-d2ee48f6cda5
IP: 62.107.xxx.xxx
2026-05-06 10:54:23 UTC

Poul Lübbert
Dirigent
Serienummer: plubbert09@gmail.com
IP: 104.28.xxx.xxx
2026-05-06 11:10:03 UTC



Tove Kathrine Stind Rosendahl
Referent
Serienummer: 01fab6dd-f3e6-459a-a4ce-ee0d7db71d28
IP: 212.10.xxx.xxx
2026-05-06 11:21:48 UTC

Penneo dokumentnøgle: 2LV9N-MJD2L-DCJU6-XJ185-O4PDT-YFL29

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.