Referat af Ordinær generalforsamling i Administrationsfællesskabet Stævnen

Onsdag d. 26 April 2017 Kl. 16.45

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det seneste 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
6. Valg af suppleanter til A/F Stævnens bestyrelse
7. Valg af revisor
8. Valg af administrator
9. Behandling af indkommende forslag
10. Eventuel.

1. Dirigent: Anders Møllegaard
   Referent: Helle Drejer

2. Bestyrelsens beretning:

Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Det forløbne år har været præget af de mange generalforsamlinger. På grund af mange og komplicerede punkter på vores dagsorden til generalforsamlingen 6/4 2016 var bestyrelsen nødt til at afholde en ekstra generalforsamling som vi så afholdt 2. maj 2016. Her lykkedes det at få færdiggjort den ordinære generalforsamling samt valgt nyt bestyrelsesmedlem i stedet for Jørgen Carstensen.

Første ordinære bestyrelsesmøde blev holdt 18/5 hvor bestyrelsen konstituerede sig, og der blev aftalt en fordeling af arbejdsopgaver. Desuden skulle der tages stilling til det videre forløb omkring vedtagne punkter på generalforsamlingen.

Følgende opgaver har bestyrelsen arbejdet med :

1. Isolering m.m. af kælderregionen herunder kontakt til rådgivende ingeniør for ekspertbistand.
2. Udskiftning af vand- og varmemålere herunder valg af leverandør.
3. Fornyelse af energimærke.
4. Reparation af nedløbsrør på bygningens vest side.
5. Piloteringsskader fra pæleramning på Stenfiskergrunden.
6. Opsætning af alu lister ved elevator i stuen og i kælder og opsætning af dørstoppere relevante steder.
7. Vandindtrængning ved vindue på 9. sal mod syd/øst.
8. Indkaldelse og afholdelse af ekstraordinær generalforsamling 22/11 2016 med baggrund i vores formands beklagelige fratræden meddelt 15/10 2016.

1) På vores generalforsamlinger i 2016 blev det vedtaget at kælderregionen skal isoleres og at alle kabel- og rørgennemføringer skulle gennemgåes med henblik på at der ikke kan stilles spørgsmålstegn ved brandsikkerheden i ejendommen. Den daværende bestyrelse besluttede at vi ønskede hjælp til denne opgave og vi kontaktede derfor rådgivende ingeniørfirma SWECO og bad firmaet om at udarbejde et notat om problemet. Dette notat forelå den 20. januar 2017. Med dette notat i hånden havde bestyrelsen en drejebog på de opgaver der skulle udføres og vi kunne nu gå i gang med at kontakte mulige tilbudsgivere til opgaven. Vi valgte Persolit til opgaven og hele projektet er nu tilendebragt og alle opgaver udført som beskrevet i notatet.

2) Vores vand- og varmemålere blev udskiftet i 2016 og til opgaven valgtes firmaet Techem. Det betød en ekstra udgift på ca. kr.2.500 pr. lejlighed. Herefter vil alle målere igen udvise korrekt forbrug og samtidig har alle beboere/ejere mulighed for en løbende opdatering af forbruget via en APP.

3) Vores gamle energimærke skulle fornyes i 2016 og dette er blevet udført af firmaet Promana der var billigst til opgaven.

4) Det lange nedløbsrør på bygningens vest side er blevet repareret. Det viste sig at der aldrig har været en kloak ved nedløbsrøret og derfor løb vandet ud på græsset. Samtidig viste det sig at nedløbsrøret var tilstoppet som betød at regnvandet løb ud på diverse altaner begyndende på 1. sal.

5) I forbindelse med pæleramningsarbejder på Stenfiskergrunden opstod der nogle skader på flere lejligheder i bygningen. Bestyrelsen tog kontakt til KPC som er hovedentreprenør på opgaven og forelagde projektlederen vores problemer. Vi havde en god dialog med KPC og det er bestyrelsens opfattelse at alle skader der er opstået og efterfølgende anerkendt af KPC er udbedret.

6) Vi har flere gange oplevet at en ukendt person har boret/gravet huller i væggene ved elevatoren. Samtidig kan vi konstatere at der ved ud- og indflytning også sker skader ved elevatoren. Vi har derfor fået opsat alulister i kælder og stue-etagen så vi forhåbentlig undgår den slags skader/hærværk fremover. I samme forbindelse er der opsat dørstoppere forskellige relevante steder i bygningen.

7) Der har i en længere periode sket vandindtrængning ved vindue på 9. sal mod syd-øst. Til at få belyst problemet bad bestyrelsen SWECO om at få identificeret problemet og komme med løsningsforslag til afhjælpning af problemet. Dette er sket i notat af 20/1 2017 og også denne opgave er p.t. under afhjælpning.

8) Den 15. oktober meddelte vores daværende formand at hun vil fratræde med øjeblikkelig virkning. Årsagen er at hun følte sig udsat for uberettiget chikane af andre ejere i ejendommen. Den øvrige bestyrelse valgte i samme anledning også at fratræde da bestyrelsen mener at vi ikke skal udsættes for chikane på grund af det arbejde som vi frivilligt udfører for alle ejere/lejere i ejendommen og som vi bruger rigtig mange timer af vores fritid på. Nu var grænsen nået. Det betød at der skulle indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling så vi kunne få valgt en ny bestyrelse. Denne blev afholdt den 22. november 2016. På generalforsamlingen blev det slået fast at vi skal holde "den gode tone" og respektere at bestyrelsens arbejde er frivilligt og at vi ikke kan stå til rådighed 24/7.

Alle disse punkter har taget en stor del af vores bestyrelses tid i det forløbne år. Derudover er der flere mindre punkter som bestyrelsen ikke vil komme ind på i beretningen – vi henviser til alle referater fra bestyrelsesmøder for nærmere uddybning, der er indlagt på vores hjemmeside www.5000havn.dk/sb

Til sidst vil jeg sige tak til alle som har hjulpet til med at gøre Stævnen til et godt sted at bo.

Bestyrelsen i A/F Stævnen

Kommentar til bestyrelsens beretning:

Tove Rosendahl blev takket, for det store arbejde, hun udførte med uddeling af reklamerne samt parkerings sedler.

Der blev takket for rengøringsmidlerne til vedligeholdelse af repos, samt kalender, som sikrede at ejer, såsom lejer overholdt planen.

Rødalgerne blev nævnt, men ville blive taget, som punkt senere i generalforsamlingen

Der blev forespurgt, om det var en fejl at nedløbsrøret udenfor døren ikke af bygherren var blevet før ned i kælderen.? Bestyrelsen svarede at de sikkert ikke havde tænkt over, at der var parkeringskælderen under, men det var ikke nemt at vide. Men nu er det udført korrekt.

Der blev takket for det nye Ingeniør firma SWECO, som er meget mere kompetent og som både bestyrelsen og beboerne er glade for. De udfører deres arbejde meget omhyggeligt og tjekker efter at opgaven er udført, for at sikre at det bliver udført korrekt.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

3-4. **Morten Kyndbøl fremlagde regnskab.**

Specielle kommentar:

Resultatopgørelsen og balance:

A. Godkendt af revisor.
B. Ekstraudgift på advokat i forbindelse med ejendom billet blev lavet om.
C. Ekstraudgift pga. ekstraordinær generalforsamling og noget fælles spisning.

Budget:

A. Vand og varme måler bliver udskiftet på fælles områder, så det kendes ikke helt endnu.
B. Men da der vil blive slukket eller skruet meget ned i cykelkælderen og sprinklerrum, så det holdes tør og frostfrit pga elektronik udstyr (sprinkler rum) , vil det blive mærkbart formindsket.
C. Der blev spurgt til lysfunktionen i cykelkælderen, da den ikke reagere med det samme, så man tit står længe i mørke. Ville det ikke være muligt at lyset tændte ved åbning af døren.
D. Der skal ikke bruges så mange penge i år pga 5 års gennemgangen er udført.

Alle regnskaber blev godkendt

5. Valg af medlemmer til A/S Stævnens bestyrelse:

- Lars Baagøe Hansen, ikke på valg
- Flemming Mengers, er på valg men modtog genvalg
- Morten Kyndbøl, var på valg, men modtog genvalg.

Dette blev godkend og bestyrelsen forbliver den samme.

6. Valg af suppleanter til A/S Stævnens bestyrelse

- Jesper Christensen
- Anders Møllegaard

7. Valg af revisor

Deloitte - godkendt

8.Valg af administrator:

LEA – Godkendt.

9.Behandling af indkommende forslag.

Helle Drejer Hansen og Tove Rosendahl forslog følgende:

Automatisk døråbner.

Begrundelse: I øjeblikket virker det ikke hensigtsmæssig, hvis man er gangbesværet, hænderne fulde, når man lufter hund, man kan få fingre i klemme, slid på døren og støjgener etc.

Bestyrelsen havde været allerede været ude og tage et tilbud hjem fra Odense låsesmed som lød på ca 20.000,- men vil tage flere hjem, hvis forslaget blev godkendt.

Det blev godkendt ved håndsoprækning, med det forbehold, der skulle tages flere tilbud hjem. Der var ikke taget hensyn til dette i budget, men bestyrelsen vil kunne finde penge til dette. Man vil starte med hoveddøren og hvis det blev en succes, vil man næste år tage døren i kælderen ud mod parkeringskælderen.

Akustik plader på repos:

Lyddæmpning på hver repos. Dette blev diskuteret og konklusionen blev, at det mere var nice to have end need to have, da vi har 2 store omkostnings poster, som var mere vigtige: Maling af bygning og rødalger.

Der blev dog udtrykt at hvis man kunne bleve enig på hver repos, at få det skulle udføres, vil det blive for egen regning, ellers måtte man vente, til der blev penge til dette. Det koster ca . 10.000 til at få det gjort.

Der kom også forslag fra en beboer at man kunne starte med at stille på sin egen hoveddørs pumpe, så døren ikke smækkede så hårdt, dette krævede bare man stillede på nogle få skruer i pumpen.

Forslaget omkring akustik plader, blev nedstemt ved håndsoprækning.

Bestyrelsen kom med følgende forslag:

10 års plan, vedligeholdelses plan. Omkostning ca 19.600 + moms

De havde forhørt sig hos et firma PROMANA, som primært udføre sådanne arbejde, som går ud på at de gennemgår bygning fra top til bund, med forslag omkring, hvornår vi bør sætte ind på at vedligeholde forskelle ting. Dette vil også gøre det nemmere at lægge budget ud fra.

Dette udsprang sig af at vi havde haft Lars og en Ingeniør fra SWECO kravle rund på taget for at tjekke vandindtrængning og ingeniøren påpegede, at vi havde begyndende revner i taget.

Forslaget blev godkendt ved håndsoprækning med forbehold at der blev taget tilbud hjem fra flere firmaer og pga af erfaring, lige forhørte sig omkring referencer på disse firmaer.

Sidste forslag var omkring rødalgerne på bygningsfacaden, som blev diskuteret grundigt.

Flemming Mengers forelagde at de havde fået 5 tilbud hjem og ud fra dette havde de valgt 2.

Fyns Tagrens (samme som har udført algeafrens hos broen)

Fyns Tagrens vil koste ca 65.000,- og vil blive udført ved at man sprøjtede en væske på muren samtidig med der blev vasket vinduer, så man sparede kranen.

SYLAN: vil koste ca 150.000,- pga kranen og vil blive udført ved at der blev sprøjtet væske på af 2 gange med 14 dages mellemrum og til sidst skylles forsigtig af med lunken vand.

Der blev af indtil flere beboer ydret ønske om man tog kontakt til en tekniker, såsom teknologisk institut med speciale i murværk, bare for at sikre at det var det korrekte vi fik lavet.

Der blev også diskuteret omkring, vi skulle få bygning givet en omgang codex som forsegler bygningen, mod alger, dette var der argumenter for og imod, dels omkostningen, samt dette skulle så vaskes af inden bygning skulle males. Så det blev nedstemt.

Forslaget blev godkendt at vi skulle vælge SYLAN ved håndsoprækning med forbehold af bestyrelsen tog kontakt fx teknologisk institut og udefra dette satte ind. Dvs at algerne nok først vil blive fjernet i efteråret.

(5 for Fyns Tagdækning, 10 for SYLAN.)

10.Eventuelt

Der blev spurgt om vi allerede sparede op til maling af bygningen. Bestyrelsen svarede at det gjorde der en smule i øjeblikket, men de afventede vedligeholdelsesplanen, for konkret at vide, hvornår der for alvor skulle sættes ind.

Der blev også forespurgt om alle punkthusende havde adgang til vores kælder, for det var tit blevet mødt folk fra broen, som brugte stævnen som gennemgang. Her var svaret nej, det have de ikke.

Derefter var generalforsamlingen færdig og ordstyreren takkede for god ro og orden.

Godkendt af dirigenten 23/5 2017 og af formanden 23/5 2017