E/F Promenaden
Referat af generalforsamling på Restaurant Næsbyhoved Skov, 25.04.12

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af regnskab mv
4. Forelæggelse af driftsbudget og godkendelse
5. Forslag (Ingen indkomne forslag)
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Valg af administrator
9. Eventuelt
    a. Oplæg om parkering

#1 Valg af dirigent
Generalforsamlingen valgte Erik Rasmussen, Stævnen, st. 3 som dirigent, og han kunne konstatere at formalia var i orden. Jørgen Carstensen blev valgt som referent

#2 Bestyrelsens beretning

Som nogen af Jer måske kan huske så vedtog vi sidste år at Sjælsø Gruppen kunne deltage i vores bestyrelsesmøder på observatørmæssig status. Dette har fungeret rigtig godt på de 4 møder som ejerforeningen har afholdt i den forløbne periode.

På de tidligere generalforsamlinger har der alene været deltagelse af medlemmer fra Stævnen og Broen. I år er det anderledes idet jeg gerne vil byde velkommen til vores nye beboere fra Sejlet. Vi har længe glædet os til færdiggørelse af ejendommen og jeg synes at resultatet er blevet rigtig flot til glæde for os alle i Promenadebyen. Netop fordi byggeriet er overstået kan vi nu også få færdiggjort området omkring bygningerne således at hele området fremtræder pænt og indbydende.

Min beretning indeholder emner som vi har behandlet i årets løb.

Jeg vil starte med P-forholdene omkring Promenadebyen. Der er etableret gæsteparkeringspladser mellem de enkelte punkthuse i alt 12 stk. Samtidig er der anlagt en stor parkeringsplads foran bygningerne. Sjælsø har ligeledes anlagt trapper op til rampen. Der er desuden anlagt p-pladser på rampen som er reserveret til Sjælsø Gruppens lejere og ejere i Sejlet samt til eventuelt andre beboere i Promenadebyen. Ud for de pladser som ikke er reserveret har Sjælsø opsat en bøjle så andre ikke kan parkere der. Det skal for en god ordens skyld bemærkes at alle ejere af lejligheder i Sejlet ikke automatisk får tilbudt p-plads i p-kælderen som ejerne i Stævnen og Broen.

Det er ikke alle ejere i Stævnen og Broen der er tilfredse med p-forholdene. De mener at Sjælsø ikke kan "sætte sig på de på rampen nævnte p-pladser" Vores advokat Jesper Hauschildt har undersøgt dette og hans konklusion er at så længe at området ikke er overdraget til en grundejerforening så kan Sjælsø handle som de gør.

Det ser ud til at beboerne i Promenadebyen er blevet væsentlig bedre til at overholde reglerne omkring gæsteparkering. Der ses dog stadig biler parkeret hvor vi ved at der er tale om beboere. Jeg vil endnu engang gerne sige tak til bl.a. Anette fra Broen der har været forkæmper på området og sat mange sedler i vinduesviskerne på de ulovligt parkerede biler.

Der er opsat lamper mellem de enkelte gæsteparkeringspladser. Her i vinter har vi oplevet at 2 af lamperne er blevet påkørt. Det er rigtig ærgerligt – specielt fordi der ikke er nogen skadesvolder der har meldt sig.

Jeg vil appellere til de ejere der udlejer deres lejligheder om at præcisere overfor lejere hvilket p-regler der gælder for området.

Der er opstillet blomsterkummer som er udlånt fra Odense Kommune. Disse blomsterkummer er opstillet omkring rampen således at vi samtidig sikrer os at der ikke parkeres biler på områder hvor disse ikke hører hjemme. Tak til de beboere der passer disse blomsterkummer for en god indsats. Udover at kummerne hindrer ulovlig parkering glæder de også vi andre da det ser rigtig pænt i vores område.

Omkring årsskiftet er der udleveret en ny revideret folder til alle beboere. Folderen indeholder bl.a. uddrag af vores vedtagne husordensregler, p-forhold samt hvem der sidder i bestyrelsen i de enkelte punkthuse. Tak til dem der har hjulpet med dette arbejde.

Der er opsat 4 nye træer på græsplænen mellem rampen og Stævnen til erstatning for de 4 graner som så noget ynkelige ud.

Vi har indgået aftale om snerydning med det firma der også forestår græsslåning m.m. på vores fælles arealer. Vi har dog været forskånet for de store mængder snefald i forhold til året før.

Vi har drøftet muligheden for at få opsat et solcelleanlæg for at spare i el-forbrug og dermed følge en grøn linje. Projektet er ikke bæredygtigt rent afkastmæssigt og derfor er dette projekt stoppet.

Der opføres indenfor kort tid et Nordatlantisk hus på grunden overfor Promenadebyen. Jeg var med til præsentationen og det ser ud til at være et rigtig spændende projekt. Vi glæder os over dette og til at der skabes endnu mere liv i området. Ejerforeningen har indgivet indsigelse til lokalplanen omkring byggehøjden men ud fra det skitserede projekt ser det ikke ud til at skabe problemer. Indsigelsen er efterfølgende blevet afvist af kommunalbestyrelsen

Der har tidligere været annonceret at der skal bygges på stenfiskergrunden ved siden af Stævnen. Der foreligger ikke noget nyt om dette.

Vedtægterne i vores ejerforening fortæller os at der skal være minimum 3 medlemmer i bestyrelsen – en for hvert punkthus. Da der kun har været opført 2 punkthuse indtil fe-

bruar måned i år har vi – for at overholde vedtægterne - haft Rene Bendtsen som ekstra medlem. Rene udtræder nu af bestyrelsen i Ejerforeningen for at gøre plads til et medlem af Sejlet.

Tak til Rene for en stor og uvurderlig indsats. Da Børge Vilhelmsen har sagt nej til at lade sig opstille for Broen udtræder ham også af Ejerforeningens bestyrelse. Derfor vil jeg også rette en kæmpe tak til Børge for hans indsats.

Det har været en stor fornøjelser at arbejde tæt sammen med Jer i årenes løb og uden Jeres indsats var vi måske ikke nået til hvor vi står i dag.

På bestyrelsens vegne:

Lars Baagøe Hansen
Formand for Ejerforeningen Stævnen

Kommentarer til beretningen:
Joan Broen 8 7. mente, at spørgsmålet om opbevaring af kajakker i parkeringskælderen var dårligt håndteret af bestyrelsen. Formanden redegjorde for forløbet. Formanden for Parkeringslauget, Bjarne Jørgensen forklarede hvordan en henvendelse fra EF om opbevaring ikke kunne imødekommes på grund af laugets vedtægter og at denne proces havde været uden problemer.
Ligeledes blev processen omkring udskiftning af låse i hovedindgangsdøre problematiseret. Forløbet blev forklaret af Rene Bendtsen, og i bagklogskabens lys kunne nogle fejl have været undgået og igangsætningen kunne have været mere smidig. På trods af fejlene er det stadig en god og økonomisk fordelagtig installation vi har fået.

Med disse kommentarer blev bestyrelsens beretning godkendt af generalforsamlingen.

#3 Forelæggelse og godkendelse af regnskab m.v.
Regnskabet blev gennemgået af Henrik Sieleman, LEA og uden kommentarer godkendt af generalforsamlingen.

#4 Forelæggelse af driftsbudget og godkendelse
Budgettet for 2012 blev gennemgået af LEA

- Der er budgetteret med udvendig vedligeholdelse på 110.000 kr.. Heraf skulle 20.000kr. bruges til flisebelægning ved parkeringspladsen. Efter debat om færdiggørelse af området påtog Henrik Hansen fra Sjælsø sig ansvaret for at færdiggøre det udvendige anlæg, herunder fliser ved parkering og etablering af græs på skråninger.
- Bestyrelsens forslag om at anskaffe hjertestarter til området mødte ikke udelt begejstring, og bør genovervejes.
- Der resterer en negativ egenkapital i EF på 88.000 kr. Denne bliver udlignet ved forhøjelse af bidragene fra AF'erne. Det blev problematiseret om det er rimeligt at Sejlet skal bidrage til betaling til denne negative post, som stammer fra mellemregninger for ejendomsskat fra tidligere år. Problemstillingen tages op til vurdering i bestyrelsen i samarbejde med LEA.

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

#5 Forslag (Ingen indkomne forslag)

#6 Valg til bestyrelsen
Lars Baagøe Hansen er fortsat Stævnens repræsentant i bestyrelsen
Børge Vilhelmsen udtræder af AF-Broens bestyrelse og forlader derved EF-bestyrelsen. For Broen indtræder i stedet Anne Grothkær.
For Sejlet indtræder Henrik Hansen, Sjælsø i bestyrelsen
1. suppl. Claes Hansen, Sejlet
2. suppl. Rene Bendtsen, Stævnen

#7 Valg af revisor
Bestyrelsen foreslog at fortsætte samarbejdet med Deloitte som revisor for regnskabsåret 2012. Det blev godkendt af generalforsamlingen

#8 Valg af administrator
Generalforsamlingen vedtog at benytte LEA ejendomspartnere a/s som administrator for regnskabsåret 2012

#9 Eventuelt
- Oplæg fra Kresten Mehl (se bilag til dagsordenen) om parkeringsforholdene i Promenadebyen efter Sjælsøs overtagelse af projektet blev debatteret, og bestyrelsen opfordres til at forfølge problemstillingen fremadrettet.
- Henrik Lægteskov mener at organisationsstrukturen for de foreninger, der er knyttet til Promenadebyen, er meget indviklet og ugennemskuelig. Han opfordrer bestyrelsen til at kikke på dette og evt. få vedtægter tilpasset til den virkelighed, der foreligger nu.
- Bestyrelsen opfordres til at undersøge, om udsendelse af indkaldelse til generalforsamlinger på mail vil være lovligt i forhold til vedtægterne. Og om muligt at iværksætte denne kommunikationsform.

Formand, Lars B. Hansen rundede af og takkede for god ro og orden.

Referat: Jørgen Carstensen, Stævnen 4.4

Odense d. 25.4 2012

Formand: Lars Baagøe Hansen	Dirigent: Erik Rasmussen