Ejerforeningen Promenaden – 26. april 2017

Onsdag d. 26. april 2017 kl. 18:30 blev der afholdt generalforsamling i E/F Promenaden, CVR. Nr. 32245889, på Restaurant Næsbyhoved Skov, Kanalvej 52, 5000 Odense C.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest 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 Ejerforeningens bestyrelse.
6. Valg af suppleanter til Ejerforeningens bestyrelse.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Behandling af indkomne forslag.
10. Eventuelt

Ad pkt. 1)

Til dirigent blev Lars Rex, Broen, 6, 6. th., valgt.

Til referent blev Tanja Brusen, Soldækket, 18, 6., valgt.

Dirigenten konstaterede, at indkaldelse til generalforsamling var sket i overensstemmelse med vedtægterne.

Ad pkt. 2)

Bestyrelsens beretning.

Ejerforeningens bestyrelse har siden sidste generalforsamling holdt 6 bestyrelsesmøder. Herudover har vi holdt 2 fællesmøder sammen med bestyrelserne for alle fem huse og P-lauget. Et i november 2016 og et i marts 2017.

Ejerforeningen har en god kontakt til såvel Soldækkets og Mesanens bygherre, Promenaden Odense A/S, og totalentreprenør, Raundahl & Moesby A/S, som til Mesanens nye ejere, Henrik Clausen og hans familie. Bestyrelsen har desuden en løbende kontakt til Odense Kommune, Odense Renovation A/S og andre med berøring til Promenadebyen. Specielt i perioden, hvor vores skraldesug blev ombygget fra mobilsug til centralsug, har kontakten til Odense Renovation A/S og deres underleverandører været tæt.

På generalforsamlingen sidste år blev der redegjort for, hvordan problemet med fordeling af ejerforeningens og parkeringslaugets udgifter på de enkelte huse var blevet løst. Problemet bestod i, at de skiftende bygherre i Promenadebyen har opstillet forskellige fordelingstalsmodeller for de respektive huse. For nogle huse er husets fællesarealer og depotrum medtaget i fordelingstalsmodellen, medens det for andre huse alene er nettoarealerne, der er medtaget. Den enkelte model er retfærdig for beboerne i den

pågældende bygning, men modellernes forskellighed gav anledning til en urimelig fordeling af ejerforeningens og parkeringslaugets udgifter på de enkelte huse. Løsningen bestod i at benytte husenes BBR-arealer. Denne løsning er fuldt implementeret i alle regnskaberne for 2016.

Et nyt problem, som ejerforeningen har kastet sig over, er knyttet til nogle af de udgifter, som de enkelte huse afholder, men som rettelig bør afholdes af ejerforeningen eller parkeringslauget. Som eksempel på sådanne udgifter kan nævnes, at A/F Broen har betalt afgift til Vandcenter Syd for sprinkleranlægget i parkeringskælderen. En afgift på små 10.000 kr. pr. år. En afgift der naturligvis burde have været fordelt på alle huse. Tilsvarende har A/F Sejlet betalt for el til en meget væsentlig del af den udvendige belysning i Promenadebyen. Igen en udgift der burde have været fordelt på alle huse. Disse problemer og en række tilsvarende mindre problemer er ejerforeningen nu begyndt at løse sammen med de enkelte huses bestyrelser. Målet er naturligvis mest mulig retfærdighed og gennemskuelighed i fordelingen af de fælles udgifter.

Promenadebyens husorden er blevet ajourført, så den nu også passer til de faktiske forhold i de to nye bygninger Soldækket og Mesanen. Desuden skal der på denne generalforsamling tages stilling til en egentlig ændring af et af underpunkterne i husordenen - det tilsendte bilag 2.

Promenadebyens hjemmeside, 5000havn.dk, der hidtil har været ejet af en privatperson, er ved at blive overflyttet til en tilsvarende hjemmeside i ejerforeningens regi og med et mere repræsentativt navn.

Desuden arbejdes der på at flytte Promenadebyens hjertestarter fra dens nuværende noget skjulte placering i P-kælderen til en placering med offentlig adgang f.eks. indgangspartiet til Stævnen eller på at supplere den eksisterende hjertestarter i P-kælderen med en ny hjertestarter i det "offentlige rum". Forskellige muligheder for støtte til etablering og drift undersøges.

Aktuelt er ejerforeningen ved at udforme en henvendelse til Odense Kommune og Odense Havn vedrørende de store jordbunker, der er placeret på havnens areal mellem Promenadebyen og Åløkkeskoven, og som skæmmer hele havnearealet omkring Promenadebyen.

For to år siden modtog bestyrelsen et forslag fra en gruppe beboere om opsætning af navneskilte eller informationsskilte med de maritime navne på Promenadebyens bygninger. Bestyrelsen fandt dengang forslaget om at synliggøre de maritime navne som en god ide men valgte at udsætte en beslutning herom, indtil Soldækket og Mesanen var blevet bygget. Bestyrelsen har nu taget ideen op igen, og vi opfordrer derfor alle, der har ideer til udformning, design, placering m.m., til at fremsende disse ideer inden den 1. juni 2017 til mig (en.odense@hotmail.com). Bestyrelsen vil derefter tage stilling til de modtagne ideer og eventuelt også drøfte dem med arkitekten, der har givet husene deres navne.

Til sidst vil jeg benytte lejligheden til at sige tak for et godt og konstruktivt samarbejde til mine tre bestyrelseskollegaer Tanja, Sune og Morten samt til Lars Baagøe, der i den første del af perioden var Stævnens repræsentant i ejerforeningen, inden Morten tog over. Tak til Kresten Mehl for det store slæb du hver måned tager med papircontainerne. Tak til "aktivitetsudvalget", Birgit, Kirsten, Lene 1 og Lene 2 samt Monika for jeres arbejde med arbejdslørdag, sensommerfest og nytårskur. Tak til jer, der er med til at holde liv i "fredagscaféen" og "læsegruppen", og tak til alle jer, der på den ene eller anden måde er medvirkende til, at Promenadebyen er et godt sted at bo.

Den 26. april 2017.

Erik Nielsen.

Beretningen blev godkendt af bestyrelsen.

Ad pkt. 3)

Regnskabet blev gennemgået og godkendt af bestyrelsen.

Ad pkt. 4)

Udvendig vedligeholdelse er blevet forhøjet, da der er kommet et hus mere til og dermed et større areal at vedligeholde.

Driftsbudget blev gennemgået og godkendt af bestyrelsen.

Ad pkt. 5)

Det er ikke muligt at stemme om ejerforeningens bestyrelse, da medlemmerne skal findes i de enkelte huses bestyrelser i forbindelse med, at disse konstituerer sig.

Ad pkt. 6)

Det er ikke muligt at stemme om ejerforeningens suppleanter, da medlemmerne skal findes i de enkelte huses bestyrelser i forbindelse med, at disse konstituerer sig.

Ad pkt. 7)

Man valgte at fortsætte samarbejdet med Deloitte.

Ad pkt. 8)

Man valgte at fortsætte samarbejdet med LEA ejendomspartner.

Ved opdeling af administrationshonoraret er der åbnet for, at de enkelte huse selvstændigt kan forhandle med LEA eller andre.

Ad pkt. 9)

Der er modtaget forslag fra:

- Helle Drejer, Promenadebyen 2, st. 3. (Bilag 1)
- Morten Kyndbøl, Promenadebyen 2, 3. 4. (Bilag 2)

Birgit Mehl, Broen, 8, 4. th. – Hvad er konsekvensen, hvis påbuddet ikke overholdes.

Svar: Der er ingen konsekvens, andet end at overholde reglerne.

- Morten Kyndbøl, Promenadebyen 2, 3. 4. (Bilag 3)

- Erik Nielsen, Promenadebyen 8, 7. tv. (Bilag 4)

  Birgit, Broen, 8, 4. th. – Hvor mange får meddelelsen, hvis der står to ejere på lejligheden?

  Svar: Det undersøges.

- Elsebeth og Carl Hansen, Promenadebyen 14, 3. tv. (Bilag 5)

  Erik Nielsen, Broen, 8, 7. tv. – Rent formelt er gæsteparkeringspladserne ejet af Promenaden Odense A/S. Forslaget er taget med, da bestyrelsen ønsker at kende fremmødtes holdning.

  Historisk er det oplevet, at det ikke er nødvendigt at leje eller købe en parkeringsplads, hvis det er muligt at parkere i 8 timer. Samtidig kan ansatte i de virksomheder der ligger op til Promenadebyen parkere hele arbejdstiden.

  Kresten Mehl, Broen, 8, 4. th. – Muligt at lave et overnatningsskilt, som giver tilladelse til at parkere en nat?

  Lars Rex, Broen, 6, 6. th. – Forslaget kan udnyttes af andre, som ikke har lejet eller købt en P-plads.

  Henrik Lægteskov-Carlsen, Broen, 6, 3. tv. – Specielt fremstillede kort, så P-vagt kan se, at der må parkeres i 8 timer.

  Lene Løgstrup, Sejlet, 14, 7. th. – Regulering af overnatningspas, så der gives mulighed pr. lejlighed.

  Dorte Jensen, Stævnen, 2, 7. 3. – Det er ikke godt, hvis gæsteparkeringspladserne er optaget hele tiden, da der skal være mulighed for, at plejepersonale og andre gæster også skal kunne komme til.

Efter generalforsamlingen er stemmerne optalt. Forslaget i bilag 2 blev vedtaget. Forslaget i bilag 5 blev ikke vedtaget. Forslagene i bilag 1, 3 og 4 opnåede på generalforsamlingen ikke tilstrækkelig tilslutning til at blive vedtaget. De tre forslag opnåede dog tilslutning fra over 2/3-del af de afgivne stemmer og skal derfor i henhold til vedtægternes afsnit 14.4 behandles på en ekstraordinær generalforsamling. På denne kan de tre forslag uanset antal fremmødte vedtages med 2/3-del af de afgivne stemmer. Den ekstraordinære generalforsamling holdes onsdag den 31. maj 2017 kl. 19.00 på Restaurant Næsbyhoved Skov.

Ad pkt. 10)

Lene Iversen, Broen, 8, 5. th. – Ønske om at nogle melder sig til aktivitetsudvalget. Henvendelse til Birgit Mehl, Broen, 8, 4. th., Kirsten Wengler, Broen, 8, 2. th. eller Lene Iversen, Broen, 8, 5. th.

Kresten Mehl, Broen, 8, 4. th. – I forbindelse med overdragelse af parkeringskælder opfordres der til at fastholde bygherren for Soldækket og Mesanen til dennes ansvar overfor fejl og mangler. Erik Nielsen, Broen, 8, 7. tv. – Denne opfordring sendes videre til Parkeringslauget.

Referent: Tanja Brusen

Dirigent – Lars Rex

Bestyrelsesformand – Erik Nielsen