Referat

Generalforsamling, Ejerforeningen Promenaden

25. april 2018

1. Dirigent: Lars Rex og referent: Sune Lohmann.

2. Erik Nielsen aflagde årsberetning for det forløbne år:

Ejerforeningen Promenadens bestyrelse har siden sidste års ordinære generalforsamling holdt 5 bestyrelsesmøder. Herudover har vi holdt 2 fællesmøder sammen med bestyrelserne for de fem huse og P-lauget. Et i november 2017 og et i marts 2018.

I det forgangne år har vi desuden haft en del udadvendt aktivitet. Hen over sommeren og efteråret 2017 havde vi således en intens dialog med Odense Kommune og Odense Havn vedrørende jordbunkerne og affaldet, der dengang lå på den ubebyggede grund mellem Promenadebyen og Ålokkeskoven. En dialog hvor vi blev støttet af Soldækkets, Mesanens og Landemærkets bygherre, Promenaden Odense A/S, og hvor vi nu kan glæde os over, at området er blevet fritlagt. Gennem de sidste par år har vi desuden med jævne mellemrum været i dialog med Odense Kommunes tekniske forvaltning om bænke til havnepromenaden. Den 5. januar 2018 viste resultatet af arbejdet sig så – fire fine bænke på havnepromenaden. Herudover har vi kontakt med Odense Kommunes tekniske forvaltning vedrørende de trafikale forhold på Finlandgade – de skarpe stålkanter og ønske om en hastighedsgrænse. Ejerforeningens henvendelse i denne sag suppleres på en god måde af henvendelser fra beboere i Promenadebyen. Teknisk forvaltning har meddelt, at de forventer en løsning på problemerne med såvel de skarpe kanter som den høje hastighed inden sommeren 2018.

Opførelsen af vores nye nabohuse Landemærket og de fire Toldbodhuse følges med indledende kontakter til de kommende ejere af husene med henblik på kommende fælles grundejerforening. Grundejerforeningen er stiftet i 2008 og vedtægterne tinglyst i 2009, men foreningen har aldrig været virksom. Bestyrelsen forventer, at der i de kommende par år skal bruges en del tid og energi sammen med de nye husejere på at få grundejerforeningen gjort virksom for hele bebyggelsen – herunder også en endelig aftale for de eksisterende bådpladser i kanalen langs Promenadebyen. Denne aftale om bådpladser skal indgås mellem Odense Kommune, Odense Havn og grundejerne i området.

På sidste års generalforsamling blev der redegjort for det problem, der knytter sig til, at enkelte huse betaler for udgifter, der retteligt burde fordeles på alle huse. Der blev således redegjort for, hvordan A/F Broen siden 2012 havde betalt afgift til Vandcenter Syd for sprinkleranlægget i parkeringskælderen, og hvordan dette problem var blevet løst. I det forgangne år har vi så kastet os over problemet med, at A/F Sejlet siden 2012 har betalt for el til alle gadelamperne langs indkørslen og til de fleste lamper i gårdhaverne. Der er efter sidste års generalforsamling blevet installeret elmåler i Sejlet, så forbruget kan aflæses. Når vi kommer på den anden side af sommerferien, bliver det muligt ud fra foretagne aflæsninger af elforbruget at lave en bagudrettet opgørelse, således at A/F Sejlet kan få sine tidligere udgifter dækket af de andre A/F'er. Herefter vil de fremadrettede udgifter blive dækket af ejerforeningen. Ejerforeningen vil desuden se på andre men væsentlig mindre udgifter som f.eks. el til hejseporten og lamperne i rampen ned til P-kælderen. Her er der også installeret elmålere, og når forbruget kendes, kan der tages stilling til, om udgifterne skal fordeles, eller om de falder under bagatelgrænsen.

På den ekstraordinære generalforsamling sidste år blev de tre forslag til vedtægtsændringer endeligt vedtaget. Det var forslaget om at kunne ændre husenes facadeudtryk, forslaget om at kunne øge antallet af bestyrelsesmedlemmer i A/F-bestyrelserne samt forslaget om elektronisk kommunikation. Bestyrelsen har brugt meget tid og energi på at få disse ændringer tinglyst og er nu så langt, at en tinglysning kan forventes meget snart. Vedtægterne med de ændrede paragraffer vil herefter blive lagt på vores hjemmeside.

Promenadebyens husorden er blevet ajourført, så afsnittet om, hvornår der skal være ro, er i overensstemmelse med det, der blev vedtaget på sidste års generalforsamling. Husordenen ligger på vores hjemmeside.

Promenadebyens tidligere hjemmeside 5000havn.dk, der var ejet af en privatperson, er blevet overflyttet til en hjemmeside i ejerforeningens regi og med det mere repræsentative navn promenadebyen-odense.dk.

Bestyrelsen har besluttet at opsætte en hjertestarter i Stævnens indgangsparti. En aftale med Kunsten at redde liv om opsætning af hjertestarter og en serviceaftale for denne samt den eksisterende hjertestarter i P-kælderen var på plads omkring årsskiftet 2017/2018. Den 7. marts 2018 blev Kunsten at redde liv imidlertid taget under konkursbehandling af Skifteretten i Randers. Ejerforeningen har ikke mistet penge i denne forbindelse. Bestyrelsen

arbejder nu på at finde en ny løsning, så vi kan få en hjertestarter på plads og indgået en serviceaftale.

For gæsteparkeringspladserne, hvor der i dag gælder to forskellige sæt regler – med og uden gæstekort – har bestyrelsen aftalt med ejeren af pladserne og Q-Park, at der fremover kun skal gælde et sæt regler – det med gæstekort. Vi venter nu kun på, at Q-Park får ændret teksten på skiltene. Vi vil så informerer nærmere herom på hjemmesiden.

For nogle år siden modtog bestyrelsen et forslag fra en gruppe beboere om at gøre de maritime navne på Promenadebyens bygninger synlige for os selv og vores gæster. Bestyrelsen fandt dengang forslaget som en god ide men valgte at udsætte arbejdet hermed, indtil Mesanen var blevet bygget. Mesanen blev færdig i begyndelsen af 2017, og bestyrelsen har derfor i det forgangne år arbejdet med ideen. Bestyrelsen har modtaget flere forslag fra beboere. Husenes arkitekt Kim Skovhus har været kontaktet. Dansk Skilte Center A/S har udarbejdet flere oplæg til skiltning. Bestyrelsen arbejder nu med et oplæg, som jeg kort vil præsentere (fremvisning af skabelon i størrelse 1:1).

I årets løb har bestyrelsen desuden diskuteret emner som videoovervågning i P-kælderen, generende lys fra Soldækkets facade og affaldshåndtering samt brugt tid på regnskaber og budgetter.

Til sidst vil jeg benytte lejligheden til at sige tak for et godt og konstruktivt samarbejde til mine fire bestyrelseskollegaer Morten, Sune, Tanja og Henrik. Tak til Kresten Mehl for det store ulønnede arbejde han hver fjerde uge har lagt i at få kørt de 20 grønne containere fra P-kælderen op til tømning. Et arbejde bestyrelsen netop har besluttet at lægge over på vores servicefirma Torbens Erhvervsservice. Tak til "aktivitetsudvalget", Birgit, Kirsten, Lene 1 og Lene 2 samt Monika for jeres arbejde med arbejdslørdag, sensommerfest, nytårskur og andre aktiviteter. 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.

Årsberetningen blev godkendt.

3. Erik Nielsen fremlagde årsregnskab. Årsregnskabet blev godkendt.

4. Erik Nielsen fremlagde driftsbudget for det løbende regnskabsår. Særligt posten "udvendig

vedligeholdelse" blev uddybet, da denne post er noget højere end sidste regnskabsår. Den primære forklaring til dette er, at udgifterne til særligt snerydning/saltning er væsentligt højere end tidligere. Ejerforeningen vil fremadrettet betale for den fælles el, noget som A/F Sejlet tidligere har betalt. Driftsbudgettet blev godkendt.

5. Medlemmer til Ejerforeningens bestyrelse udpeges af A/F'erne. A/F'erne skal hurtigst muligt give besked til Ejerforeningen om, hvem der skal repræsentere punkthuset i den fælles ejerforening. Det pointeres, at det, i henhold til vedtægterne, skal være et gyldigt bestyrelsesmedlem, som bliver valgt ind i E/F.

6. Der vælges ikke suppleanter til Ejerforeningens bestyrelse.

7. Valg af revisor: Bestyrelsen har på forhånd valgt at fortsætte samarbejdet med Deloitte.

8. Valg af administrator: Bestyrelsen har på forhånd valgt at fortsætte samarbejdet med LEA Ejendomspartner.

9. Indkomne forslag: Dorte og Jesper Jensen 2, 7. 3. ønsker redegørelse for, hvorvidt der må males eller olieres på altanbrædder, gelænder mm. Erik Nielsen svarede i henhold til vedtægter og husordenen. Altanbrædder skal ikke have olie. Altanbrædder, pynteskodder mm. skal betragtes som én arkitektonisk enhed, hvorfor de ikke bør/skal males eller olieres.

10. Eventuelt: Kjeld Overgaard, Sejlet, påpeger, at arbejdet i bestyrelser, herunder Parkeringslauget, er frivilligt og fortjener respekt og anerkendelse. Kjeld stillede forslag om, at der på kommende ekstraordinære generalforsamling i Parkeringslauget kunne besluttes, om Parkeringslauget blev slået ind under Ejerforeningen. På den måde ville alle punkthuse automatisk være repræsenteret.

Referent: Sune Lohmann



Dirigent – Lars Rex



Bestyrelsesformand – Erik Nielsen