Ejerforeningen Promenaden – 24. april 2019

Onsdag den 24. april 2019 kl. 18:30 blev der afholdt generalforsamling i Ejerforeningen 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, udpeges af A/F'erne.
6. Valg af suppleanter til Ejerforeningens bestyrelse, udpeges af A/F'erne.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Behandling af indkomne forslag.
   Der er modtaget forslag fra:
   - Ejerforeningen Promenaden. Bilag 1.
10. Eventuelt.

Bestyrelsesformand Erik Nielsen/Broen bød velkommen og præsenterede bestyrelsen for forsamlingen.

Ad pkt. 1)
Erik foreslog Lars Rex/Broen som dirigent. Hvilket blev accepteret.
Som referent valgtes Tanja Brusen/Soldækket.
Dirigenten konstaterede at indkaldelsen til generalforsamlingen var sket i overensstemmelse med vedtægterne. Dirigenten betragter herefter generalforsamlingen som lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2)
Erik aflagde bestyrelsens årsberetning:

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. Et i november 2018 og et i marts 2019.

Vedtægtsændringerne, der blev vedtaget på generalforsamlingerne i 2017 – ændringerne vedrørende altaninddækning, antallet af bestyrelsesmedlemmer i A/F-bestyrelserne og elektronisk kommunikation – er stadig ikke blevet tinglyst men er naturligvis fuldt ud gældende, og de samlede ajourførte vedtægter ligger på vores hjemmeside. Der er i diverse møderefera ter redegjort for problemerne i forbindelse med tinglysningen. Vi forventer, at vi på næste års generalforsamling kan meddele, at tinglysningen er på plads. Hvis forslaget til den vedtægtsændring, der skal behandles senere på denne generalforsamling, bliver vedtaget, så vil denne vedtægtsændring naturligvis blive behandlet i den samme arbejdsgang.

Som en naturlig konsekvens af vedtægtsændringen i 2017 vedrørende altaninddækning har Stævnens altaninddækningsudvalg udarbejdet et konkret forslag til altaninddækning. Forslaget er vedtaget i Stævnen og behandlet af ejerforeningens bestyrelse. Forslaget er efter en tilretning godkendt af ejerforeningens bestyrelse. Det skal her præciseres, at det forslag til vedtægtsændring, der senere i dag skal til afstemning, ikke er et spørgsmål om stillingtagen til Stævnens forslag til altaninddækning men alene er et spørgsmålet om hvem, der har vedligeholdelsespligten i forbindelse med en eventuel altaninddækning. Forslaget, der skal til afstemning i dag, er således ikke kun et forslag, der vedrører Stævnen, men et forslag, der vedrører alle fem huse i Promenadebyen.

Gennem et par år har bestyrelsen arbejdet på at gøre bygningernes maritime navne (Stævnen, Broen, Sejlet, Soldækket og Mesanen) synlige for os selv og vores gæster. Efter diverse høringer og godkendelser kom navnene så på bygningerne i oktober 2018.

I august 2018 blev der opsat en hjertestarter i Stævnens udvendige indgangsparti. Der er nu to hjertestartere i Promenadebyen. En i P-kælderen ved Sejlet og nu denne i Stævnens indgangsparti.

Problemstillingen i forbindelse med, at vi i Promenadebyen havde to forskellige regelsæt for gæsteparkeringspladser mærket "Gæster", blev i maj 2018 løst ved at indføre de samme regler for disse gæsteparkeringspladser – max. 6 timers parkering og brug af gæstekort. Gæsteparkeringspladserne ved Mesanen er fortsat betalingspladser.

Bestyrelsen har det sidste år desuden arbejdet på at løse forskellige belysningsproblemer. Nogle beboere i Sejlet har været generet af lyset fra lamperne i Soldækkets trappetårne. De mest generende lamper er nu blevet permanent slukket. Gadelamperne langs indkørslen har også givet problemer. Lamperne var oprindeligt indstillet, så nogle af lamperne lyste på "skærveparkeringspladsen" – den plads, hvor Toldbodhuse er blevet bygget. En justering af lamperne, så de ikke lyser direkte ind i lejlighederne i de nye huse, bevirkede, at nogle beboere i Promenadebyen så følte sig generet af lyset fra lamperne. Lamperne er blevet efterjusteret et par gange, og vi regner nu med at være tæt på en optimal løsning.

Problemet med, at A/F Sejlet siden 2012 havde betalt for al el til havelamperne mellem husene og gadelamperne langs indkørslen, er blevet løst ved, at de øvrige A/F'er i 2018 har overført penge til A/F Sejlet svarende til det beløb, som de hver især skulle have haft betalt i perioden 2012-2017. Fra og med 2018 er det Ejerforeningen Promenaden, der betaler for elforbruget til havelamper og gadelamper.

I den forgangne periode har bestyrelsen desuden haft fokus på renholdelse af vores fællesarealer. Der er således blevet ændret i aftalerne med det servicefirma, der står for renholdelse af fællesarealerne. Specielt havnepromenaden gøres der nu mere for at holde ren og pæn på samme måde som de øvrige arealer. Desuden har servicefirmaet overtaget håndteringen af papir- og papcontainerne i P-kælderen i forbindelse med tømning af disse. Kresten Mehl varetog tidligere denne opgave, og som tak for de mange års ulønnede arbejde har Kresten modtaget et gavekort og en gavekurv.

Sidste års meget tørre sommer var hård ved vores græsplæner. Vi lod derfor en anlægsgartner gennemgå alle græsarealer i løbet af efteråret 2018. Alt efter arealernes tilstand blev der lagt nyt rullegræs eller udført vertikalskæring, eftersåning og gødning.

Gennem mere end et år har bestyrelsen haft en dialog med Odense Kommunes tekniske forvaltning vedrørende de trafikale og sikkerhedsmæssige forhold på Finlandgade. Odense Kommune har nu gjort noget ved sagen. Tiden må så vise, om disse tiltag er tilstrækkelige.

Bestyrelsen har på sine møder desuden diskuteret forhold vedrørende parkering på rampen og kørevejen til Promenadebyen, på Finlandgade og på havnepromenaden. I denne forbindelse har bestyrelsen haft kontakt med Odense Kommune, politiet og Q-Park.

Desuden har bestyrelsen arbejdet med en idé om at gøre vores træterrasser i gårdhaverne mere indbydende, end de er nu, med nogle passende bord- og bænkearrangementer.

Bestyrelsen har desuden arbejdet med den nye Persondataforordning og på det sidste bestyrelsesmøde godkendt en databehandleraftale mellem ejerforeningen og vores administrator LEA Ejendomspartner. Aftalen ligger på vores hjemmeside. Endvidere er vores husorden blevet ajourført og ligger ligeledes på vores hjemmeside.

Færdiggørelsen af vores nye nabohuse Landemærket og de fire Toldbodhuse har gjort behovet for at få en afklaring vedrørende en eventuel fælles grundejerforening større. En grundejerforening for hele området afgrænset af Finlandgade, den gravede kanal, Gammelsø og Toldbodhusevej er stiftet i 2008 og vedtægterne tinglyst i 2009, men foreningen har aldrig været virksom. Det er bestyrelsens opfattelse, at processen med at få Promenadebyens bygherre til at overdrage parkeringskælderen og arealerne oppe på terræn til P-lauget og os eller grundejerforeningen er gået lidt i stå på grund af uklarhed om, hvad der skal ske med arealet mellem os og Åløkkeskoven. Bestyrelsen forventer dog, at der i den kommende tid skal bruges en del tid og energi på fælles anliggender.

Endelig skal det nævnes, at den specielle situation, som P-lauget befandt sig i i sommeren 2018, medførte, at ejerforeningens bestyrelse besluttede at lade tre af dens medlemmer stille op til P-laugets bestyrelse på P-laugets anden ekstraordinære generalforsamling i september 2018. Tanja, Henrik og jeg sidder således også i P-laugets bestyrelse.

Til sidst vil jeg benytte lejligheden til at sige tak for et godt og konstruktivt samarbejde til mine fire bestyrelseskollegaer Jesper, Sune, Tanja og Henrik. Tak til Promenadebyens øvrige bestyrelser. Tak til "aktivitetsudvalget", Lene, Birgit, Kirsten, Monika og Karin for jeres arbejde med arbejdsdag, sensommersammenkomst, nytårskur, hjertestarterkurser 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.

Dirigenten takkede for den fine årsberetning. Der var ingen spørgsmål til beretningen.

Ad pkt. 3)
Regnskabet blev gennemgået af Erik, og godkendt af bestyrelsen.

Ad pkt. 4)
Driftsbudgettet blev gennemgået af Erik.
Der var ingen spørgsmål fra salen. Bestyrelsen har godkendt budgettet.

Ad pkt. 5)
Medlemmer til Ejerforeningens bestyrelse skal udpeges af de enkelte A/F'er.

Efter generalforsamlingen har de enkelte A/F-bestyrelser udpeget de personer, der skal sidde i Ejerforeningen Promenadens bestyrelse:

A/F Stævnen: Jesper Christensen.
A/F Broen: Erik Nielsen.
A/F Sejlet: Rasmus Wind Frederiksen.
A/F Soldækket: Tanja Brusen.
A/F Mesanen: Henrik Clausen.

Ad pkt. 6)
Suppleanter udpeges af de enkelte A/F'er, hvis der opstår behov for suppleanter.

Ad pkt. 7)
Man valgte at fortsætte samarbejdet med Deloitte.

Ad pkt. 8)
Man valgte at fortsætte samarbejdet med LEA Ejendomspartner.

Ad pkt. 9)
I forlængelse af den tidligere vedtægtsændring i 2017, hvor der blev åbnet op for ændring af facaderne i form af altaninddækning/-afskærmning, har det vist sig, at det skal tydeliggøres hvor ansvaret for vedligeholdelsen af afskærmningen ligger.
Der blev uddelt stemmesedler, hvor der skulle tages stilling til tilføjelsen til vedtægternes pkt. 32.2. vedr. vedligeholdelse.

Efter generalforsamlingen er stemmerne for det stillede forslag til ændring af Ejerforeningen Promenadens vedtægter, pkt. 32.2. (Bilag 1) talt op:

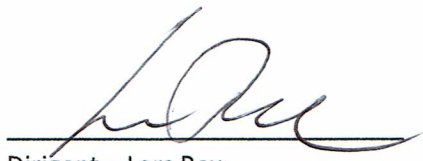
	Antal JA-stemmer	Antal fremmødte	Antal stemmeberettigede
Efter fordelingstal	8.952	9.152 (98%)	16.922 (53%)
Efter antal	112	114 (98%)	230 (49%)

Tallene i parentes angiver JA-stemmernes andel.
Resultatet betyder, at der skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling til endelig afgørelse af det stillede forslag.

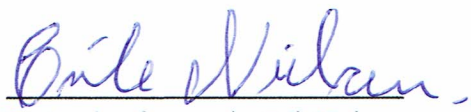
Ad pkt. 10)
Kjeld/Sejlet: Der køres for stærkt på Promenadebyen. Det ønskes at der kunne laves chikane eller anden fartdæmpende tiltag.
Bestyrelsen blev opfordret til at behandle emnet.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Referent: Tanja Brusen



Dirigent – Lars Rex



Bestyrelsesformand – Erik Nielsen