E/F Promenadebyen
Referat af generalforsamling på Restaurant Næsbyhoved Skov, 23.03.11

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

#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

Bestyrelsen beretning for 2010 i Ejerforeningen Promenaden:

Jeg skal for en god ordens skyld præcisere at Ejerforeningen Promenaden holder generalforsamling for de valgte medlemmer fra A/F Stævnen og A/F Broen og når Sejlet står færdigt – også for A/F Sejlet.

Stemmeberettigede er derfor Børge og Rene samt undertegnede. Alle ejere har dog mulighed for at deltage i generalforsamlingen og vi i bestyrelsen er selvfølgelig lydhøre hvis der er nogle emner der optager ejerne.

Vi har hidtil holdt bestyrelsesmøder sammen med medlemmer af A/F Broen. Dette samarbejde vil dog ophøre når mangelarbejder på fælles arealer er udført på tilfredsstillende vis.

I december måned 2010 blev der afholdt møde med Ejerforeningen Promenaden og Peter Kallehave fra Sjælsø Gruppen. Formålet med mødet var at få skabt enighed om hvilke arbejder der mangler at blive udført samt at disse mangelarbejder skulle udføres snarest muligt.

Vi skal trods alt helt tilbage til november måned 2009 hvor vi havde den helt store gennemgang og behandling af mangler så det har været en lang proces.

Det er dog bestyrelsens indtryk at Sjælsø Gruppen er ved at få tilendebragt mangelarbejderne og vi forventer at afholde møde med Sjælsø Gruppen indenfor den kommende måneds tid for at få en statusrapport.

Et af de helt store emner vi har behandlet er parkeringsforholdene omkring Promenadebyen. Dels har vi haft diskussioner med Sjælsø Gruppen angående etablering af de nuværende parkeringspladser og dels har vi drøftet den manglende respekt fra beboernes side på de henstillinger som bestyrelsen og nogle beboere har kæmpet for i en lang periode.

Bestyrelsen er ikke tilfreds med den løsningsmodel som Sjælsø Gruppen har fremsat overfor ejerforeningen. Uenigheden handler om at Sjælsø Gruppen har "sat sig" på de 10 pladser på rampen som bestyrelsen mener må tilhøre alle beboere og gæster. Vi må dog bøje os for at Sjælsø juridisk har retten på deres side men vi ærgrer os over at Sjælsø ikke har imødekommet vores holdning til at pladserne tilhører alle beboere.

Bestyrelsen har opsat parkeringstavler i og omkring rampen men vi må desværre konstatere at der er mange beboere og deres gæster der ikke respekterer skiltningen og trods flere skrivelser i vinduerne på bilerne fortsat lader hånt om vores henstillinger. Der er samtidig mange beboere der ikke respekterer at der er tale om gæsteparkeringspladser mellem Stævnen og Broen (de 5 pladser)

Det har været en deprimerende proces for bestyrelsen og vi har brugt mange kræfter på at få forholdende bragt i orden. Jeg ved at der også er nogle beboere der har hjulpet til i denne proces og det skal disse have tak for.

Vi har haft kontakt til et P-selskab og har modtaget et udkast til en aftale, men bestyrelsen er dog usikker på om det hjælper på forholdene.

Hvis der er nogle blandt ejerne der har gode input til at afhjælpe P-problemet hører vi gerne om det !

Fra den 1. april 2011 har vi indgået aftale med et haveservicefirma der fremover skal varetage viceværtopgaver på vores fælles arealer. Det indebærer bl.a. græsslåning, oprydning, fejning m.m. samt i vinterperioden aftale om snerydning. Vi har ikke været tilfredse med den "gamle" samarbejdspartner (snerydning)

Andre emner vi har behandlet i ejerforeningens regi er:

1. *etablering af INFO-møde med ejere og Sjælsøgruppen i august måned 2010*
2. *hjælp til 4 beboere angående kompensation for manglende etablering af altaner*
3. *etablering af "parkeringspladser" for beboeres kajakker*
4. *deltagelse i møder med Odense Kommune angående Th. B. Thrigesgades lukning*
5. *etablering af møde med andre interessenter ved Odense Havn angående Havnebad*
6. *opstilling af stelere på betonfortovet ind til punkthusenes indgange (langs husene)*

Jeg vil gerne rette en tak til de beboere der har udarbejdet en flot lille informativ brochure som er udleveret til alle nuværende beboere og som uddeles til kommende beboere.

Samtidig vil jeg gerne rose det initiativ som nogle beboere har igangsat med bl.a. en læsegruppe.

Til sidst vil jeg gerne sige tak til bestyrelsen i Ejerforeningen for en god indsats i det forløbne år.

Hermed stiller jeg bestyrelsens beretning til debat og eventuel godkendelse i generalforsamlingen.

Lars Baagøe Hansen
Formand for E/F Promenadebyen

Kommentarer til beretningen:
Kajak i Parkeringskælderen. Bestyrelsen planlægger at give mulighed for at parkere kajakker i parkeringskælderen. Liselotte Lægteskov, Broen synes om ideen men er dog betænkelig ved konsekvenserne for håndhævelse af de ret strenge regler omkring parkeringskælderen. Hvad med f.eks. tagboxe? Hvem skal betale? mv. Opfordring til at fortsætte debatten på hjemmesiden. Bestyrelsen tager bestik af indsigelserne.
Der blev spurgt til bådepladserne. Der arbejdes stadig på at afholde møde med sejlklubben og kommunen for en afklaring. Bådejere opfordres til at begynde at bruge pladserne nu.
Der opfordres til fortsat at gøre en aktiv indsats for at styre parkeringen i området omkring bygningerne
Lyset på rampen er generende for beboere. Forsøges tilpasset

#3 Forelæggelse og godkendelse af regnskab mv
Regnskabet blev gennemgået af Henrik Sieleman, LEA og efter godkendt af generalforsamlingen.

#4 Forelæggelse af driftsbudget og godkendelse
Det udsendte budgetforslag blev gennemgået og sat til debat. Henrik Hansen, som repræsenterer Sjælsø's lejligheder Promenadebyen, foreslog, at der i budgettet principielt skal være balance mellem indtægter og omkostninger, så resultatet bliver nul. I stedet for at budgettere med et overskud til konsolidering af egenkapitalen, skal der i stedet budgetteres med 'navngivne' omkostninger og hensættelser. Budgettet for 2011 fastholdes i den nuværende udgave, mens budget 2012 skal gå i nul.
Med disse kommentarer blev budgetforslaget sat til godkendelse, og enstemmigt vedtaget.

#5 Forslag (Ingen indkomne forslag)

#6 Valg til bestyrelsen
Lars Baagøe Hansen var på valg og modtog genvalg uden modkandidater.
1. suppl. Kresten Mehl
2. suppl. Anne Grothkær

#7 Valg af revisor
Bestyrelsen foreslog at fortsætte samarbejdet med Deloitte som revisor for regnskabsåret 2011. Det blev godkendt af generalforsamlingen

#8 Valg af administrator
Generalforsamlingen vedtog at benytte LEA ejendomspartnere a/s som administrator for regnskabsåret 2011

#9 Eventuelt
Bestyrelsen henstiller, at Henrik Hansen fra Sjælsø, får status som observatør i ejeforeningens bestyrelse, og deltager i de kvartalsvise møder.
Henrik Hansen, Sjælsø orienterede om arbejdet med Sejlet. Byggeriet skrider planmæssigt frem og forventes klar til indflytning forår 2012. Øverste etage bliver 7., da det vurderes at der ikke vil være salg i dyre penthouse-lejligheder i øjeblikket. Sejlet bygges med henblik på salg, og salget forventes at starte 8. maj.
Sjælsø arbejder fortsat på at sælge de udlejede lejligheder i Stævnen og Broen.
Havnekulturfestivalen får flere aktiviteter på Promenaden. Bl.a. sejlads med dragebåd. Promenadebyen forventes at stille med et hold til dragebådssejlads. Interesserede deltagere kan henvende sig til Kresten Mehl. Der annonceres på hjemmesiden.
Der blev spurgt til udlejning af butikker i Broen og Sejlet. Der er pt. ingen henvendelser

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

Referat: Jørgen Carstensen, Stævnen 4.4