

Beretning for 2010

På denne generalforsamling skal vi kun drøfte emner, som har relation til Broen

-forhold vedr. parkeringskælderen skulle gerne være belyst på den afholdte generalforsamling

-forhold vedr. udenomsarealer vil blive taget op på ejerforeningens generalforsamling.

Bestyrelsesmøder har i vid udstrækning været afholdt som fællesmøder med Stævnens bestyrelse, med hvem vi har et problemfrit samarbejde. På sidste generalforsamling var der accept af fælles bestyrelsesmøder, hvorfor bestyrelsen ikke har fundet anledning til at ændre denne praksis så længe vi har befundet os i ekstraordinær situation, og dermed mener jeg,

at godt nok købte vi vores lejligheder ultimo 2008, men vi fik ikke med det samme leveret hvad vi havde betalt for. Således var forholdene i P-kælderen stærkt kritisable, idet membranen over kælderen var utæt, så regnvand sivede gennem loftet og videre ned. Endvidere var udenomsarealer med haveanlæg og belysning ikke etableret og de fleste lejligheder var behæftet med større eller mindre mangler.

Bl.a. disse forhold gjorde, at vi enedes om at afholde fælles bestyrelsesmøde og på den måde hjælpe hinanden og udadtil virker det stærkere, at bestyrelserne udviser fælles fodslag.

Om vi stadig befinder os i en ekstraordinær situation ja det vil jeg ikke afgøre, men overlade det til den bestyrelse, som denne generalforsamling vælger. Når Sejlet er færdigt foreligger der helt klart en ny situation.

Odense Havneudvikling formåede som bekendt ikke økonomisk at løfte opgaven med færdiggørelsen af fællesarealer m m. og det førte til flere møder med OHU's bankforbindelse Areal Bank. Vi følte, at der ikke rigtig skete noget, men blev holdt hen med div. hensigtserklæringer.

Vi følte sikkert alle stor lettelse da vi erfarede, at Wind ejendomme havde afhændet Deres aktier i ØHU formentlig efter pres fra Areal Bank. Den nye hovedaktionær er som bekendt Sjælsø og vi kan kun være tilfredse med, at Sjælsø's indtræden og i disse krisetider kan se muligheder i Promenadebyen.

Sjælsø's indtræden som hovedaktionær skete efter lange forhandlinger med bl. a. Odense Havn v/Carsten Aaen og aftalen indebærer foruden aftale om den videre bebyggelse langs Promenaden, at vores udenomsarealer skulle færdiggøres herunder området mellem Stævnen og Broen.

Der blev hurtigt etableret kontakt med repræsentanter fra Sjælsø V/Peter Kallehave og Henrik Hansen og der blev afholdt en del møder, hvor Sjælsø udtrykte ønsker om positivt samarbejde med os ejere. Vi blev inddraget tilrettelæggelsen af renoveringen af området mellem Stævnen og Broen, ligesom skitse til anlæg af udenomsarealerne blev fremlagt, og vi blev opfordret til at fremkomme med kommentarer.

Vi kan nu glæde os over, at udenomsarealerne er anlagt og at der er etableret belysning og ikke mindst glæde os over, at membranen over P-kælderen er udskiftet således at vi nu har "tørvejr" i P-kælderen.

Det er bestyrelsens vurdering, at vi havde haft et meget stort problem <ikke mindst af økonomisk karakter, såfremt vi selv skulle have forestået anlæg af udenomsarealer og udskiftning af membran m m, idet ØHU A/S som sagt ikke havde midler til at fuldføre byggeriet.

På ejerforeningens generalforsamling senere i aften vil der blive givet en orientering om forhold vedr. fællesarealerne, udendørs parkeringsområder, skiltning m.v. Endvidere vil der blive orienteret om den Grundejerforening, som vi nødvendigvis må have stiftet efter min mening inden Sejlet er klar til beboelse.

- 1. 1 - års gennemgangen – bestyrelsen drøftede situationen flere gange med Peter Kallehave, hvor vi gjorde opmærksom på vores problemer med MTH`s manglende ”lyst” til at få afsluttet arbejdet med udbedring af de påviste mangler herunder manglerne ved gulvene i flere lejligheder. Sjælsø, som ejer 7 lejligheder i Broen og 12 i Stævnen samt de 2 forretninger, fik sat gang i processen og gulfvproblemerne er så vidt jeg er orienteret løst på tilfredsstillende måde med dels udbedringer og dels udbetaling af dekort. Bestyrelsen arbejder stadig med mangler på udenomsarealerne. Spørgsmål vedr. fællesarealer vil blive taget op på ejerforeningens generalforsamling.**
- 2. Rengøring/vicvært. Vi har ikke været helt tilfredse med vores nuværende rengøring, hvorfor vi har besluttet, at firma Torbens Erhvervsservice fra 1.4.11 overtager opgaven. Viceværtopgaven drøftes under pkt. 5.**
- 3. Den tidlige og voldsomme vinter gav anledning til en del sneproblemer ikke mindst på rampen. Lumby Maskinstation har ryddet, men vi har på rampen ikke kunnet undgå fastkørt sne med følgende glat underlag. Vi har kørt med vores fejmaskine og strøet salt, men det har nok ikke været optimalt. Vi har også det problem, at cementbelægningen på rampen og mellem de 2 bygninger ikke tåler store mængder salt, hvorfor vi mellem bygninger har valgt at bruge et noget dyrere produkt som erstatning for salt. Fremtidig snerydning drøftes under pkt. 5.**
- 4. Elevator – som det fremgår af regnskabet, så har vi i det forløbne år haft store udgifter på driften af elevatorerne hvilket bl.a. skyldes flere elevatorstop. Udskiftning af lysstofrør i elevatorer klarer vi selv for ca. 50 kr. pr udskiftning – Kone tager ca. 3000 kr. for at udskifte et rør. Udgiften til trappelys er også høj, men her forhindrer gældende sikkerhedsbestemmelser, at vi nedsætter lysstyrken. Vi kan kun henstille, at vi i dagtimerne ikke tænder lys når vi bevæger os ud af lejligheden. Affaldsskaktten har igen i det forløbne år givet anledning til problemer med ”forstoppelse” – vi skal fortsat være opmærksomme på, hvad vi smider i skakten. I nr 8 er der et ”knæk” på skakten mellem 1. og 2. etage, som vil blive udbedret i løbet af kort tid.**
- 5. Cykelparkering – efter færdiggørelsen af cykelparkeringsområdet og opsætning af cykelstativer har vi fået et tilfredsstillende cykelparkeringsområde. De 2 rum i stueetagen, som var tiltænkt storskrald, mente bestyrelsen passende**

kan benyttes til henstilling af cykler, men dette er alle ikke enige i, og bestyrelsen finder det naturligt, at vi drøfter emnet på denne generalforsamling. Mere om emnet under pkt. 5.

- 6. Tagterrasse – vi har fået nedsat et udvalg, som skal forestå driften af vores fælles tagterrasse – udvalget består af Joan Rudbæk, Hanne Hovgård, Liselotte Lægteskov og Henrik Lakman. Bestyrelsen har fulgt udvalgets indstilling om køb af møbler, planter, gasgril mv, således at terrassen nu fremstår indbydende og forhåbentlig kan være til gavn for alle beboerne i Broen. Så har vi fået opsat et par magnet-tavler – White boards- ved indgangsdørene, så vi ud over hjemmesiden har mulighed for at orientere hinanden, og jeg kan kun opfordre til, at i benytter disse muligheder.**