

E/F Promenadebyen

Referat af generalforsamling på Restaurant Næsbyhoved Skov, 22.04.10

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

Generalforsamlingen valgte Anders Møllegård som dirigent, og han kunne konstatere at formalia var i orden.

#2 Bestyrelsens beretning

Hermed følger min første beretning som formand på E/F Promenadebyen.

Bestyrelsen blev oprindeligt stiftet med OHU som fødselshjælper.

Ejerforeningen er en overordnet forening i forhold til de 2 A/F Stævnen og Broen. Medlem af ejerforeningen er alle ejere af lejligheder i Promenadebyen og stemmeret på generalforsamlingen har repræsentanter for administrationsbestyrelsen valgt for administrationsfælleskaberne. Enhver lejlighedsejer har dog ret til at deltage i generalforsamlingen.

Det lyder lidt indviklet og det er det også.

Jeg vil forsøge at koncentrere mig om de overordnede forhold som alene vedrører E/F Promenadebyen og jeg kommer altså dermed ikke ind på forhold som kan henføres til det enkelte punkt.

I lighed med bestyrelserne i Stævnen og Broen er vi startet helt fra bunden. Da medlemmerne af Ejerforeningen Promenadebyen også er bestyrelsesmedlemmer i A/F Broen og Stævnen har vi valgt den løsning at afholde de fleste møder som fællesmøder.

Den store overordnede opgave som vi har arbejdet med, er at få identificeret og udført de manglende arbejder som skal få Promenadebyen til at fremstå som det byggeri med omkringliggende arealer som er oplyst overfor os da vi i sin tid underskrev vores købsaftaler. Det har været en lang sej kamp og ofte med de udfald at vi er lovet deadlines for færdiggørelse af manglerne, deadlines som stort set alle over en kam ikke blev opfyldt. Vi er derfor efterhånden temmelig immune overfor deadlines.

Samtidig har vi måtte tolerere at se på en byggeplads, der har henstået siden vores indflytning den 1/11 2008 mellem vores 2 bygninger. Årsagen til at denne ikke har kunnet blive færdiggjort er at den membran, der ligger hen over arealet, er defekt og der skulle derfor ske en syn- og skønsforretning for at afgøre skyldsspørgsmålet. Den defekte membran medfører også at der siver store mængder vand ned i parkeringskælderen og det har igen medført lakskader på nogle personbiler. Skaderne skulle dog være dækket og vores forsikring.

Vores gæsteparkeringspladser er heller ikke blevet etableret endnu og derfor har vores kørende gæster været tilbudt parkeringsforhold som vi ikke kan være bekendt.

Den 26/11 2009 blev der foretaget en 1 års mangelgennemgang af bygninger, P-kælder samt de omkringliggende arealer. Til at hjælpe bestyrelsen har vi fået hjælp af Jacob Lundgård fra rådgivende ingeniørfirma Henneby Nielsen. Udgiften til dette er betalt af Areal Bank AG hvilket vi siger tak for. Siden da har vi måttet konstatere at der kun er udført få mangelarbejder. Dog er der nu lagt rullegræs ud på et stykke af arealet omkring Promenadebyen. OHU har været hjælper for os men efter min opfattelse har det ikke betydet at vi har nået de nødvendige resultater endnu.

Bestyrelsen kan konstatere at vi beboere har været gidsler i kuldsejlingen af OHU A/S som er sket på baggrund af den globale finanskrisen som skyldede hen over os i 2008 og som ingen endnu kender det fulde omfang af.

For at vi kan være lidt mere jordnære vil jeg opridse de forskellige opgaver som bestyrelsen i E/F Promenadebyen har beskæftiget sig med:

Afholdelse af møder med OHU med deltagelse af advokat Jesper Hauschildt angående fejl og mangler. Vi er af den opfattelse at Jesper Hauschildt har været en stor hjælp for bestyrelsen i denne proces.

Deltagelse i diverse workshops med Odense Kommune – her var der desuden deltagelse af andre beboere. Formålet var at deltage i udvælgelsesprocessen af et projekt om opførelse af en ny bydel på Byens Ø.

Været tovholder i forbindelse med stiftelsen af P-lauget

Møde i Kolding med en repræsentant for Promana angående en tilsendt regning som vi i bestyrelsen ikke har kunnet genkende – efterfølgende er aftalen ophævet. Behjælpelig ved strømafbrydelse

Afholdelse af fælles infomøde for beboerne den 27/4 2009 med repræsentanter for Odense Kommune

Møde med Odense Kommune angående eventuel etablering af bådelaug.

Snerydningsopgaver i samarbejde med Lumby Maskinstation

Stor var vores glæde da vi slog op i Fyens Stiftstidende tirsdag den 17/11 2009. Her bekendtgjorde en direktør fra Areal Bank AG at der nu endelig er ved at blive indgået en aftale om videreførelse og færdiggørelse af Promenadebyen.

Glæden blev dog kort idet vi stadig må konstatere at der endnu ikke er nogen underskrift på en aftale, men det er ligeved..... En vending som vi efterhånden har hørt adskillige gange indenfor de seneste halvandet år.

Jeg vil dog gerne understrege at bestyrelsen endnu ikke har mistet modet. På et møde den 13. april 2010 med deltagelse af Johnny Jensen fra Areal Bank AG, Peter Kallehave fra Sjælsø Gruppen A/S samt Børge Vilhelmsen og undertegnede er det vores opfattelse at der nu er kommet mere handling bag ordene og at Johnny Jensen og Peter Kallehave har magt som de har agt. Derfor bevarer vi vores optimisme. Det vi kan love Jer er at vi vil følge tæt op på de lovede færdiggørelser.

Jeg vil sige tak til den øvrige bestyrelse for et godt og engageret arbejde i året der er gået.

Herefter sætter jeg min beretning til debat og eventuelt godkendelse,

*Lars Baagøe Hansen
Formand for E/F Promenadebyen*

Beretningen blev kommenteret, bl.a. af John Olsen fra OHU. Han redegjorde for den historiske baggrund for den situation, som byggeriet befinder sig i i øjeblikket. Efter hans vurdering har de involverede parter i byggeprojektet og beboerne, nuværende og kommende, en fælles interesse i at få afsluttet udestående sager og komme videre. Han så optimistisk på fremtiden, og kunne igen fortælle at der meget snart ville være en underskrevet aftale med nye investorer.

#3 Forelæggelse og godkendelse af regnskab mv

Regnskabet blev gennemgået af Lars Falk Jensen, LEA Ejendomspartner a/s

Efter korte, opklarende spørgsmål fra salen blev regnskabet godkendt af foreningens generalforsamling.

#4 Forelæggelse af driftsbudget og godkendelse

Det udsendte forslag til budget blev gennemgået af Henrik fra Deloitte og blev godkendt af generalforsamlingen

#5 Forslag (Ingen indkomne forslag)

#6 Valg til bestyrelsen

Rene Bendtsen og Børge Vilhelmsen var på valg og modtog genvalg uden modkandidater

#7 Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog at anvende Deloitte som revisor for regnskabsåret 2010. Det blev godkendt af generalforsamlingen

#8 Valg af administrator

Foreningen er kontraktligt bundet til LEA frem til 2011. Det vil være forbundet med omkostninger at bryde denne kontrakt. Efter nogle startvanskeligheder i samarbejdet med LEA kan bestyrelsen nu anbefale at fortsætte frem til kontraktens udløb.

Generalforsamlingen vedtog at benytte LEA ejendoms partnere a/s som administrator.

#9 Eventuelt

* Bestyrelsen fik følgende henstilling fra beboermøde afholdt de. 17. 4. 2010

Promenadebyen 20. april 2010

Torsdag d.15.april 2010 afholdtes et uformelt møde blandt beboerne i Broen og Stævnen

Formålet med mødet var, at forsøge at finde vej gennem "junglen" af firmaer, som er involverede i vores byggeri, samt at få et "forum" til afløb for vores frustrationer. Mange føler, at de løber i ring.

Nogle får et svar – andre får et andet svar - på samme spørgsmål.

Nogle lykkes med, at komme igennem med "sager", som andre har fået afvist.

Beboermødet mundede ud i enighed om, at formulere en henstilling til den fælles bestyrelse - om at finde ud af, hvor vi står i henseende til til vores rettigheder på de forskellige områder, evt. ved involvering af advokat, Jesper Hauschildt, som allerede kender til vores sag.

HENSTILLING:

Hermed henstilles til den samlede bestyrelse for Broen og Stævnen:

At den afdækker følgende spørgsmål:

Hvor står vi rent juridisk?

Hvem er hvem?

Hvilket slags ansvar har de forskellige firmaer, som er/har været involveret i byggeriet (MTH, OHU, osv.)?

Og hvem kan VI drage til ansvar - om nogen overhovedet?

Hvem har ansvaret for nedenfor anførte områder?

De udvendige områder - herunder gæsteparkeringsområdet.

Havnepromenaden.

Den udvendige belysning - både på Finlandsgade og på "rampen" op mellem Stævnen og Broen.

Vores 2 huse - Inklusiv de lejligheder, der IKKE er solgt for nuværende.

At rette de fejl og mangler som er konstateret løbende på de forskellige mangellister.

At udfærdige en liste med navne over, hvem man skal henvende sig til, vedrørende de forskellige opgaver - og opdatere denne ved løbende ændringer.

*Bestyrelsen bedes endvidere give retningslinier for, hvorledes den tænker vores "sager" mest hensigtsmæssigt håndteres :
Skal vi forsat vise tålmodighed?
Skal vi forsøge at lægge pres på "nogen"?*

*Og i fald sidstnævnte
Skal vi så kæmpe hver beboer for sig?
Skal vi kæmpe sammen med bestyrelsen i front?
Skal vi kæmpe med beboergruppe i front, så bestyrelsen stadig fremstår som neutral?
Skal vi kæmpe i "beboergrupper", sammensat afhængig af de fælles problemer (gulvgruppe, vinduesgruppe, altangruppe, etc.)?*

Slutteligt vil beboerne opfordre bestyrelsen til at "udsende" mere regelmæssig information om situationen, dvs. regelmæssige statusmeddelelser evt. 1 gang månedligt - uanset, om der er nyt eller ej, så unødige spekulationer og frustrationer kun opstår i minimalt omfang.

*På vegne af beboerne, der deltog i mødet
Henrk Lægteskov-Carlson og Joan Rudbæk Andersen*

Joan fremlagde ovenstående henvendelse til bestyrelsen for Ejerforeningen fra beboermødet, som ikke skal opfattes som kritik af bestyrelsernes arbejde. Beboermødet har tvært i mod vist at mange misforståelser og frustrationer ryddes af vejen ved en god dialog.

Derfor henstilles der til beboere og (bestyrelser) til at være aktive deltagere i udviklingen af et spændende boligmiljø. Både i debatten og med praktiske initiativer.' Evt. med oprettelse af aktivitetsgrupper.

Bestyrelsen takkede for henvendelsen, som blev opfattet i en positiv ånd og ikke som kritik. Bestyrelsen vil arbejde for at afklare de opstillede problemstillinger

Hjemmesiden er et godt aktiv i denne proces. Bestyrelsen opfordres til at arbejde for mere informationsdeling, og evt. en hjemmeside med en åben adgang og en lukket adgang kun for beboere.

John Olsen fra OHU takkede for et tålmodigt samarbejde i en vanskelig tid. Han roste bestyrelsen for at have udført et meget kompetent arbejde

Formand, Lars B. Hansen rundede af og takkede for god ro og orden, inden han inviterede på lidt god mad og hyggeligt samvær.

Referat: Jørgen Carstensen, Stævnen 4.4

