Referat af bestyrelsesmøde i E/F Promenaden den 28. november 2022.

Deltagere: Tove (Stævnen), Erik (Broen), Rasmus (Sejlet), Torben (Soldækket).
Afbud fra: Henrik (Mesanen). Henrik havde fremsendt bemærkninger til dagsordenen inden mødet.
Mødet holdt hos: Rasmus.
Referent: Erik.

Dagsorden:

1. Perioderegnskab for perioden 01.01.2022 – 30.09.2022
2. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 2. august 2022
2.1. Vedtægtsændringer
2.2. Vandindtrængning i P-kælderen
2.3. Rensning og reparation af beton på rampen til P-kælderen
2.4. Gelænder på udvendige trapper
2.5. Ladestandere oppe på terræn
2.6. Henvendelse fra vinduespudser og BMS vedrørende betondæk
2.7. Påkørsel af pullerter og P-skilt ved Mesanen
3. Nye punkter til dette møde
3.1. Problemer med vores hjemmeside
3.2. Udskiftning af halogenlyskilder til LED-lyskilder på gadelamper
3.3. Årligt eftersyn af faldsikring på bygningernes tag
3.4. Forsikring af P-kælder og arealer oppe på terræn
3.5. Farlig kant mellem fortov og havegang ved Soldækket
4. Eventuelt
5. Mødekalender

1. Perioderegnskab for perioden 01.01.2022 – 30.09.2022

Forud for bestyrelsesmødet var perioderegnskabet udsendt til bestyrelsens medlemmer. På mødet blev regnskabet gennemgået. Udgifterne til vinterbekæmpelse (saltning og snerydning) er ca. kr. 16.000 mindre end budgetteret. Udgifterne til vedligeholdelse er derimod ca. kr. 7.000 større end budgetteret bl.a. på grund af etablering af højbede mellem Stævnen og Finlandgade. Alle øvrige poster i regnskabet følger stort set budgettet bortset fra, at der i perioden ikke har været udgifter til advokatbistand. Egenkapitalen pr. 30. september 2022 er kr. 396.317.

2. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 2. august 2022

2.1. Vedtægtsændringer

Med henblik på en fornyet anmodning om tinglysning af vores vedtægter er det tidligere materiale

blevet tilrettet/suppleret og sendt til vores advokat. Advokaten er nu i færd med igen at få Skifteretten til at genåbne Odense Havneudvikling A/S for at få fjernet deres påtaleret i vores vedtægter, så Tinglysningsretten igen kan anmodes om tinglysning af vedtægterne. Bestyrelsens medlemmer har alle underskrevet den nye anmodning digitalt på www.tinglysning.dk. Erik følger op på sagen.

2.2. Vandindtrængning i P-kælderen

Intet reelt nyt i sagen. Punktet blev også behandlet på fællesmødet for Promenadebyens bestyrelser den 24. november 2022. (Se punkt 7 i fællesmødets referat). Problemet tages med sammen med "forsikringsproblemet". (Se punkt 3.4. nedenfor).

2.3. Rensning og reparation af beton på rampen til P-kælderen

Afregning for det sidste reparationsarbejde er nu endelig aftalt med Protectos A/S, og betaling er sket. Punktet er hermed afsluttet.

2.4. Gelænder på udvendige trapper

I dagene umiddelbart efter bestyrelsesmødet (den 29. og 30. november 2022) har Hauge Stål A/S etableret gelænder på alle de udvendige trapper i Promenadebyen (ned mod havnepromenaden og ned mod Finlandgade). Udgiften til etableringen (materialer og montage) er på kr.77.045 (inkl. moms). Hauge Stål A/S har desuden rettet nogle buler i det eksisterende rækværk ved siden af trappen ned til P-kælderen mellem Broen og Sejlet samt fastgjort det delvist løse rækværk oven over den samme trappe. Dette reparationsarbejde betales efter regning. Punktet er hermed afsluttet.

2.5. Ladestandere oppe på terræn

Den 8. september 2022 blev der holdt orienteringsmøde i Restaurant Nordatlanten. På mødet blev der orienteret om forslag til etablering af elladestandere ved nogle af de nummererede P-pladser oppe på terræn. Strømmen tages fra eksisterende transformerstation i Promenadebyen. Udgiften til etablering af ladestandere vil afhænge af valg af ladestandertype og P-pladsens placering og vil være på kr. 70.000-80.000 pr. ladestander. Projektet er sat på "pause" for ikke at komme "på tværs" af et kommende samlet forslag fra den af P-lauget nedsatte arbejdsgruppe.

2.6. Henvendelse fra vinduespudser og BMS vedrørende betondæk

Ingeniør, certificeret statiker, Søren Hansen fra firmaet VITA ingeniører har undersøgt revnen i betondækket over nedkørslen til P-kælderen (den revne, som BMS mente, var kritisk for dækkets bæreevne). Søren Hansen har et indgående kendskab til vores betonkonstruktioner, idet han i sin tid var ansat hos Rambøll, der var rådgivende ingeniører på byggeriet. Søren Hansen har i et skriftligt notat konkluderet, at revnen er helt uden betydning for dækkets bæreevne. Der er således

ingen grund til at ændre den tilladelige maksimale totalvægt på 20 tons, som er anført på skiltningen på dækket. Punktet er hermed afsluttet.

2.7. Påkørsel af pullerter og P-skilt ved Mesanen

Bilistens forsikringsselskab (Lærerstandens Brandforsikring) har langt om længe givet tilsagn om dækning af skaden. Skaden udbedres inden for de nærmeste uger. Henrik følger op på sagen.

3. Nye punkter til dette møde

3.1. Problemer med vores hjemmeside

Den 31. oktober 2022 fik vi besked fra vores "hjemmesidevært" One.Com om, at softwaren på deres server ville blive opgraderet til en ny version, der ikke supporterer vores hjemmesides skabelon. Opgraderingen fandt sted den 28. november 2022, men med hjælp fra en beboer i Promenadebyen lykkedes det at få indholdet i vores tidligere hjemmeside lagt over i en ny og mere tidssvarende skabelon inden denne dato. Erik sørger for en passende påskønnelse (i naturalier) til beboeren, der ønsker at være anonym. Punktet er hermed afsluttet.

3.2. Udskiftning af halogenlyskilder til LED-lyskilder på gadelamper

Erik orienterede bestyrelsen om, at Kemp & Lauritzen A/S er blevet bedt om et tilbud på udskiftning af de nuværende halogenlyskilder til LED-lyskilder på gadelamperne langs Promenadebyen. LED-lyskilder har et mindre strømforbrug og en længere levetid end halogenlyskilderne. Erik følger op på sagen.

3.3. Årligt eftersyn af faldsikring på bygningernes tag

På fællesmødet for Promenadebyens bestyrelser den 24. november 2022 blev det besluttet at indhente et tilbud på årligt eftersyn af faldsikring på Promenadebyens bygninger for at opnå en rabat i forhold til, at hver enkel bygning indhenter tilbud. På mødet blev det aftalt, at bestyrelsen i ejerforeningen skulle være tovholder på opgaven. (Se punkt 6 i fællesmødets referat). Efterfølgende har Søren Habekost (A/F Stævnens bestyrelsesformand) påtaget sig opgaven. Punktet er hermed afsluttet for ejerforeningens vedkommende.

3.4. Forsikring af P-kælder og arealer oppe på terræn

På fællesmødet for Promenadebyens bestyrelser den 24. november 2022 blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe, som skal undersøge forholdene vedrørende forsikring af P-kælderen og arealerne oppe på terræn (se punkt 8 i fællesmødets referat) samt de juridiske aspekter vedrørende vandindtrængning i P-kælderen (se punkt 2.2 ovenfor). Arbejdsgruppen, der refererer til ejerforeningens bestyrelse, skal kontakte ejerforeningens advokat for at få forholdene belyst.

Arbejdsgruppen består af Kjeld Overgaard (Sejlet), Jørn Kildegaard (Broen) og Erik Nielsen (Broen).

3.5. Farlig kant mellem fortov og havegang ved Soldækket

Punktet blev udskudt til næste bestyrelsesmøde.

4. Eventuelt

Torben påpegede, at bøgehækken ved Soldækket visse steder er i en dårlig forfatning. Erik meddelte, at Torbens Erhvervsservice og han havde aftalt at vente til foråret med at træffe en endelig beslutning om genplantning eller anden form for afgrænsning. Vi vil godt se, om bøgene, der blev plantet på tilsvarende sted ved Sejlet, kan overleve vinteren.

5. Mødekalender

Bestyrelsesmøde:

- Mandag den 6. februar 2023 kl. 19.00 hos Torben.

Generalforsamlinger:

- Torsdag den 20. april 2023.
- Forslag, der ønskes behandlet på en generalforsamling, skal indsendes til den respektive bestyrelse og/eller LEA Ejendomspartner A/S senest den 1. marts 2023.