Referat af Ejerforeningen Promenadens generalforsamling

Onsdag den 16. juni 2021

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 Ejerforeningen Promenadens bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Valg af administrator.
8. Behandling af indkomne forslag.
9. Eventuelt.

Bestyrelsesformand Erik Nielsen bød velkommen og præsenterede bestyrelsen.

1. **Valg af dirigent og referent.**
   Søren Habekost blev valgt som dirigent, og Anne Grothkær blev valgt som referent.
   Søren Habekost konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet.

2. **Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.**
   Bestyrelsesformand Erik Nielsen aflagde følgende årsberetning.

   Ejerforeningen Promenadens bestyrelse har siden sidste års ordinære generalforsamling den 17. september 2020 og ekstraordinære generalforsamling den 8. oktober 2020 holdt 2 bestyrelsesmøder. Det sidste som videomøde.

   Siden den 1. maj 2021 har vi i ejerforeningens bestyrelse manglet en repræsentant fra Soldækket, idet Soldækkets repræsentant Tanja Brusen er flyttet fra Promenadebyen. Vi har valgt at køre videre med os fire tilbageværende bestyrelsesmedlemmer i den korte periode frem til i dag, idet A/F-bestyrelserne efter dagens generalforsamlinger igen skal udpege medlemmer til ejerforeningens bestyrelse. Bestyrelse har givet Tanja en kurv fra H.J. Hansen

som tak for det store arbejde, hun har lagt i flere af Promenadebyens bestyrelser.

Som en følge af parkeringslaugets retssag i 2019 lånte parkeringslauget som bekendt kr. 125.000 af Ejerforeningen Promenaden. Hele denne gæld har parkeringslauget tilbagebetalt til os i løbet af 2020.

På sidste års generalforsamlinger blev bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer for Ejerforeningen Promenaden vedtaget. Vores advokat har nu til opgave at få Skifteretten til at fjerne den oprindelige bygherre Odense Havneudvikling A/S som påtaleberettiget i vedtægterne og derefter få Tinglysningsretten til at aflyse de gamle vedtægter, der er tinglyst på Stævnen, Broen, Sejlet og Soldækket, og tinglyse de nye vedtægter på alle fem bygninger i Promenadebyen. Dette er tilsyneladende en langstrakt proces. For nuværende har Skifteretten udpeget en likvidator med henblik på at få fjernet Odense Havneudvikling A/S' påtaleret. Den udpegede likvidator er i øvrigt en af de to advokater, der lukkede selskabet i 2018. Vi presser jævnligt på for at få afsluttet denne sag.

De nye vedtægter har medført, at vi på generalforsamlingen her i dag alle har stemmeret i modsætning til tidligere, hvor det kun var bestyrelsesmedlemmerne, der havde stemmeret.

Hen over sommeren 2020 var der i LEA Ejendomspartner A/S en del personaleudskiftning og omlægning af arbejdsgange. For flere af Promenadebyens bestyrelser medførte det en del fejl i administrationens håndtering af fakturaer, udlæg og opkrævninger samt manglende tilbagemeldinger på spørgsmål. Vi kan naturligvis håbe, at der er tale om diverse indkøringsproblemer, men for at følge op på problemerne har Promenadebyens bestyrelser aftalt, at vi i nærmeste fremtid i fællesskab vil evaluere situationen på ny. Under dagsordenens punkt 7 "Valg af administrator" vil bestyrelsen foreslå genvalg af administrator men samtidig bede generalforsamlingen give bestyrelserne mandat til at gå i dialog med mulige alternative administrationsselskaber og eventuelt indgå en ny administrationsaftale, hvis den kommende fælles evaluering peger i retning af et sådan tiltag. Vores nuværende administrationsaftale kan opsiges med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Som berettet på parkeringslaugets generalforsamling har lejlighedsejere i Sejlet ønsket at etablere ladestandere ved deres P-plads i P-kælderen eller oppe på terræn. Bestræbelserne på at finde løsninger har dog endnu ikke ført til konkrete resultater. Bestyrelserne i parkeringslauget og ejerforeningen er enedes om at lade ejerforeningens bestyrelse være

tovholder i denne sag fremadrettet. Vi har jævnligt kontakt med leverandører af ladestandere samt elektrikere, der har specialiseret sig i etablering af ladestandere, men problematikken er kompleks, og den tekniske udvikling sker hurtigt.

Med entreprenørfirmaet A. Enggaard A/S' engagement i udviklingen af arealerne omkring Odense Havn er en bebyggelse på arealet mellem Promenadebyen og Åløkkeskoven igen blevet mere aktuel. Dermed er en overdragelse af P-kælderen og arealerne oppe på terræn ligeledes rykket nærmere. Vi skal derfor regne med, at vi i de kommende år vil få nogle ekstra udgifter til faglig og juridisk rådgivning i forbindelse med denne sag. Bestyrelserne i parkeringslauget og ejerforeningen har også her besluttet at lade ejerforeningens bestyrelse være tovholder.

Den 1. oktober 2020 blev administrationen af P-pladserne 15-39 oppe på terræn overflyttet fra den tidligere administrator til Ejerforeningen Promenaden. Samtidig blev aftalen med Q-Park udvidet fra den hidtidige aftale med brug af fysiske P-tilladelser (plastkort) til nu også at omfatte brug af elektroniske P-tilladelser. De fysiske P-tilladelser kan fortsat benyttes af de brugere, der ønsker det. Den nye aftale giver de brugere, der desuden ønsker at benytte elektroniske P-tilladelser mulighed for det. På den enkelte P-plads kan de to ordninger desuden kombineres. Den nye elektroniske ordning kan bruges på smartphone med appen "e-park by Q-Park" og giver så mulighed for, at man selv tilknytter et bilregistreringsnummer til P-tilladelsen – men der kan kun tilknyttes et bilregistreringsnummer ad gangen. Den nye ordning kan desuden bruges på computer med programmet "access.e-park.dk" og giver de samme muligheder som smartphone-ordningen men giver desuden mulighed for, at flere forskellige bilregistreringsnumre tilknyttes P-tilladelsen på en gang. På vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk kan du under fanebladet "Dokumenter vedrørende E/F Promenaden" læse mere om ordningen samt, hvordan du tilmeldes denne.

For vores gæsteparkeringspladser ved Stævnen, Broen, Sejlet og Soldækket indførte vi som bekendt "e-park by Q-Park" den 20. april 2020 som et supplement til de fysiske gæstekort. Den 4. februar 2021 fik vi ordningen gjort mere fleksibel, så det nu er muligt at vælge mellem 2, 4, 8, 12, 16 og 24 timers varighed i stedet for som tidligere kun 6, 12 og 24 timer. Også for denne ordning kan du på hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk under fanebladet "Dokumenter vedrørende E/F Promenaden" læse yderligere samt se, hvordan du tilmeldes ordningen.

I november 2020 indgik ejerforeningen desuden en aftale med Q-Park om, at vi modtager en vis del af de parkeringsafgifter, som Q-Park opkræver på vores P-pladser. Aftalen gælder for både gæsteparkeringspladser og nummererede parkeringspladser. Aftalen afspejles i regnskabet for 2020 – hvor det dog kun er årets sidste måned, der bidrager – og desuden i budgettet for 2021.

Ligeledes i november måned 2020 påbegyndte Fjernvarme Fyn reparation af en utæt fjernvarmeledning. Arbejdet varede en måned. I denne periode var brugerne af P-pladserne 8-11 oppe på terræn forhindret i at benytte deres P-plads. Andre beboere, der i denne periode havde en ledig P-plads, hjalp med at stille denne til rådighed som "låneplads" – en stor tak til alle involverede for den udviste tålmodighed, fleksibilitet og hjælpsomhed i den pågældende periode.

Som meddelt på parkeringslaugets generalforsamling besluttede ejerforeningens bestyrelse i samråd med Promenadebyens øvrige bestyrelser i begyndelsen af i år at fjerne containerne til papir og småt pap fra P-kælderen.

Som de fleste sikkert har observeret, har man siden den 23. april i år kunnet leje en picnic-båd hos "GoBoat" ved havnekajen ud for Mesanen. GoBoat har etableret bådudlejning efter indgåelse af en samarbejdsaftale mellem dem, os og Odense Kommune. I henhold til aftalen forpligter GoBoat sig til at fjerne al affald efter deres gæster samt til at betale en månedlig leje til os, idet deres tilstedeværelse vil tiltrække flere personer til havnepromenade og dermed betyde en ekstra udgift for os til rengøring. GoBoat har desuden indgået en aftale med Mesanen om leje af Mesanens fælleslokale.

Som meddelt på tidligere generalforsamlinger ligger dokumenterne "Databeskyttelsespolitik for Ejerforeningen Promenaden" og "Databehandleraftale mellem E/F Promenaden og LEA Ejendomspartner A/S" på vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk under fanebladet "Dokumenter vedrørende E/F Promenaden". Desuden har bestyrelsens medlemmer alle underskrevet dokumentet "Interne regler vedrørende informationssikkerhed for Ejerforeningen Promenadens bestyrelse". Dokumentet er et supplement til vores databeskyttelsespolitik.

Til sidst vil jeg benytte lejligheden til at sige tak for et godt og konstruktivt samarbejde til mine bestyrelseskollegaer Tove, Rasmus og Henrik. Desuden tak til Promenadebyens øvrige

bestyrelser og tak til alle jer, der på den ene eller anden måde er medvirkende til, at Promenadebyen er et godt sted at bo.

Der var ingen spørgsmål til årsberetningen.

3. **Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.**

   Bestyrelsesformand Erik Nielsen forelagde årsregnskabet.

   Der var ingen spørgsmål til årsregnskabet.

   Årsregnskabet blev godkendt.

4. **Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.**

   Bestyrelsesformand Erik Nielsen forelagde driftsbudgettet.

   Der var ingen spørgsmål til driftsbudgettet.

   Driftsbudgettet blev godkendt.

5. **Valg af medlemmer til Ejerforeningen Promenadens bestyrelse.**

   Der er ikke valg til Ejerforeningen Promenadens bestyrelse på generalforsamlingen.

   Medlemmerne til Ejerforeningen Promenadens bestyrelse udpeges af de enkelte A/F-bestyrelser på kommende møder.

6. **Valg af revisor.**

   Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

7. **Valg af administrator.**

   LEA Ejendomspartner A/S blev genvalgt.

   Generalforsamlingen gav samtidig bestyrelsen mandat til i den kommende periode sammen med de øvrige bestyrelser at udskifte administrator, hvis bestyrelserne føler behov for det.

8. **Behandling af indkomne forslag.**

   Der var ingen indkomne forslag.

9. **Eventuelt.**

   Kaj Ludvigsen (2, 8. 3.): Kan "plejepersonale" fritages for brug af parkeringsbilletter eller app?

Henrik Clausen: Det er "Kommunen", der skal aftale en ordning med parkeringsselskabet om fritagelse for brug af parkeringsbilletter eller app. Det er ikke noget, Ejerforeningen kan administrere.

LEA Ejendomspartner A/S var på generalforsamlingen repræsenteret ved afdelingsdirektør Henrik Larsen og ejendomsadministrator Ann Diaz Hein.
Henrik Larsen takkede for, at de måtte deltage i generalforsamlingen i dag.

Erik Nielsen: Orienterede om Q-Parks regler for observationstid. Den har på et tidspunkt været 5 min. men er ændret til 4 min. Q-Park vil ikke give en længere observationstid end 4 min. men har derimod tilbudt, at der for gæsteparkeringspladserne kan ske den ændring, at der kan parkeres i 15 min. med brug af P-skive inden, der parkeres med gæstekort eller app.
Der var en del snak om fordele og ulemper ved en sådan ordning.
Der var stort flertal for, at der skal kunne parkeres i 15 min. med brug af P-skive.

Erik Nielsen: Fremlagde den nuværende ordning for afholdelse af generalforsamlingerne.
Han foreslog, at vi ved kommende generalforsamlinger vender "dagsordenen", så vi starter med Ejerforeningen derefter Parkeringslauget og så til sidst A/F'erne. Det skulle have den fordel, at A/F'erne så kan strække deres generalforsamling efter behov.
Kjeld Overgaard (14, 2. tv.): Var overbevist om, at tidsplanen derved kommer til at trække ud.
Flere var enige med Kjeld Overgaard.
Der var flertal for, at bestyrelsen arbejder videre med ideen.

Dirigenten Søren Habekost takkede for en god generalforsamling.

Referent: Anne Grothkær

Dirigent – Søren Habekost