Referat af Ejerforeningen Promenadens generalforsamling

Torsdag den 21. april 2022

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.

Allan Hansen (2, 4. 2.) blev valgt som dirigent, og Anne Grothkær (8, 7. tv.) blev valgt som referent.

Allan Hansen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig.

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 16. juni 2021 holdt 3 bestyrelsesmøder.

På generalforsamlingerne i 2020 blev bestyrelsens forslag om ændring af Ejerforeningen Promenadens vedtægter vedtaget. Vi havde håbet og også troet, at vi i dag kunne meddele, at de nye vedtægter var blevet tinglyst. Det kan vi desværre ikke, da det har vist sig, at tinglysningsprocessen er en langsommelig og besværlig proces. Vi er dog nået så langt, at

Penneo dokumentnøgle: 8AC7N-NL8MT-0S5N1-1KZNK-46ETM-CNPVV

Skifteretten har genåbnet det oprindelige byggeselskab Odense Havneudvikling A/S, som efterfølgende har fraskrevet sig den påtaleret, selskabet havde i de oprindelige vedtægter. Det er således nu kun aflysning af de oprindelige vedtægter og tinglysning af de nye, der udestår, og som åbenbart er en vanskelig proces. Vi tror dog fortsat på, at det nok skal lykkes. Selv om de nye vedtægter endnu ikke er blevet tinglyst, er de dog fuldt ud gældende for os ejerlejlighedsejere i Promenadebyen.

I den sidste halvdel af 2020 og den første del af 2021 havde flere af Promenadebyens bestyrelser en del problemer i samarbejdet med vores administrator LEA Ejendomspartner A/S. Problemer der blev omtalt på sidste års generalforsamling. I november 2021 havde Allan Hansen – fra A/F Stævnen – og jeg – fra A/F Broen – et møde med afdelingsdirektør Henrik Larsen fra LEA Ejendomspartner A/S. Forud for mødet havde bestyrelsen indhentet tilbud på ejendomsadministration fra et andet administrationsselskab. På mødet blev flere forskellige problemstillinger vendt, og vi blev enige om, at hvis samarbejdet skulle fortsætte, ville det være nødvendigt med nogle personalemæssige omlægninger. Den 1. december 2021 blev de personalemæssige ændringer hos LEA Ejendomspartner A/S gennemført. Ændringerne synes at have hjulpet, idet samarbejdet nu fungerer meget bedre. Honorarerne til LEA Ejendomspartner A/S har desuden en fornuftig størrelse sammenlignet med honorarerne i det indhentede tilbud.

I maj 2021 besluttede bestyrelsen at udskifte hjertestarteren i Stævnens indgangsparti med en hjertestarter af samme type som hjertestarteren nede i P-kælderen, idet batterier og elektroder til hjertestarteren i P-kælderen er væsentlig billigere end batterier og elektroder til den gamle hjertestarter i Stævnens indgangsparti. Udskiftningen vil således tjene sig ind i løbet af nogle få år.

I efteråret 2021 blev der som tidligere år genplantet bøgehæk og græsser de steder, hvor beplantningen var gået ud. Det var også planen at plante bærmispel i to af de runde bede i betondækket mellem Stævnen og Finlandgade. Det viste sig dog, at der er betonbund i bedene og derfor ikke jord nok til at plante buske. Derfor vil vi i år forsøge at etablere to cirkulære højbede i betonrør med en højde, så der alligevel kan plantes bærmispel. Det er bærmispel, der står i haveanlæggene mellem bygningerne.

Penneo dokumentnøgle: 8AC7N-NL8MT-0S5N1-1KZNK-46ETM-CNPVV

I efteråret 2021 blev rampen ned til P-kælderen renset og imprægneret. Desuden er en hel del skader på betonkonstruktionerne omkring rampen og Stævnen samtidig blevet repareret.

Som de fleste sikkert husker blev containerne til papir og småt pap fjernet fra P-kælderen i starten af 2021, og vi har siden da været forskånet for diverse affald i P-kælderen. Vi kan desuden glæde os til, at Odense Renovation A/S i nærmeste fremtid vil etablere indkast til plastaffald oppe på terræn ved siden af de eksisterende indkast.

Forretningen "Promenadens Kaffe" i Soldækket og "GoBoat" i Mesanen har begge ønsket at få tilladelse til udeservering på havnepromenaden. Bestyrelsen har givet begge ansøgere en forhåndsgodkendelse til udeservering på et område ud for den pågældende bygnings gavl og afgrænset således, at der bibeholdes fri passage på langs ad havnepromenaden såvel inde ved bygningerne som ude ved kajkanten. Den endelige tilladelse skal gives af Odense Kommune.

Gennem længere tid har ejerforeningens bestyrelse sammen med parkeringslaugets bestyrelse og A/F-bestyrelserne haft fokus på spørgsmålet om mulighed for etablering af ladestandere til elbiler i parkeringskælderen og oppe på terræn. Under dagsordenens punkt 8 "Behandling af indkomne forslag" vil der blive orienteret nærmere om muligheden for etablering af ladestandere oppe på terræn.

Med entreprenørfirmaet A. Enggaard A/S' køb af arealerne omkring Odense Havn er en bebyggelse på arealet mellem Promenadebyen og Gammelsø 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 en overdragelse. Parkeringslaugets og ejerforeningens bestyrelser sørger for at orientere ejeren Promenaden Odense A/S om de fejl og mangler – herunder vandindtrængning – som vi løbende selv bliver opmærksomme på.

Her og nu vil jeg minde om, at I på vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk under fanebladet "E/F Promenaden > Dokumenter vedrørende E/F Promenaden" bl.a. kan finde vores "Husorden" og "Ejerforeningens Databeskyttelsespolitik" samt information om, hvordan I kan benytte gæstekort eller "e-park by Q-Park" til vores gæsteparkeringspladser, og

Penneo dokumentnøgle: 8AC7N-NL8MT-0S5N1-1KZNK-46ETM-CNPVV

hvordan I kan benytte plastkort, "e-park by Q-Park" på telefon eller "access.e-park.dk" på computer til de nummererede P-pladser 15-39 oppe på terræn. Samtidig skal jeg minde om, at vores gæsteparkeringspladser er beregnet til gæster i Promenadebyen og ikke til privat parkering.

Til sidst vil jeg benytte lejligheden til at sige tak for et godt og konstruktivt samarbejde til mine bestyrelseskollegaer Tove, Rasmus, Torben og Henrik. Desuden tak til Promenadebyens øvrige bestyrelser ligeledes for et godt og konstruktivt samarbejde og sidst men ikke mindst tak til alle jer lejlighedsejere, der på den ene eller anden måde er medvirkende til, at Promenadebyen er et godt sted at bo.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til årsberetningen.

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

Bestyrelsesformand Erik Nielsen forelagde årsregnskabet.
Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til årsregnskabet.
Årsregnskabet blev godkendt af forsamlingen.

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

Bestyrelsesformand Erik Nielsen forelagde driftsbudgettet.
Finn Randrup (2, 2. 4.) spurgte, hvor stor en andel af parkeringsafgifterne E/F'et får fra Q-Park, og om parkeringsafgiften kan nedsættes. Bestyrelsesformand Erik Nielsen svarede, at parkeringsafgiften p.t. er kr. 795, og at vi på en del af pladserne får 15% og på en anden del af pladserne får 20% af afgiften. Parkeringsafgiften er den, vi har aftalt med Q-Park.
Driftsbudgettet blev godkendt af forsamlingen.

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.
Bestyrelsesformand Erik Nielsen opfordrede til, at de nyudpegede bestyrelsesmedlemmer hurtigt bliver meddelt ejerforeningen.

Penneo dokumentnøgle: 8AC7N-NL8MT-0S5N1-1KZNK-46ETM-CNPVV

6. **Valg af revisor.**

   Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

7. **Valg af administrator.**

   LEA Ejendomspartner A/S blev genvalgt.

8. **Behandling af indkomne forslag.**

   - **Forslag fra A/F Stævnens bestyrelse – Gelænder på udvendige trapper.**

     Forslagsstilleren gjorde opmærksom på, at der ønskes gelænder på alle 9 trapper og ikke som i det indsendte forslag kun 8 trapper. Forslaget blev vedtaget. Der var en "snak" om, hvor gelænderne skal monteres, om det skal være midt på trappen eller ude i siden? Konklusion: E/F-bestyrelse bestemmer sammen med leverandøren, hvor gelænderne skal monteres.

   - **Forslag fra Finn Randrup (2, 2. 4.).**

     Beboerinstruktion vedr. hjertestarter.

     Der har tidligere været afholdt kurser i brug af hjertestarter. Hvis man skal bruge en hjertestarter, vil "den selv" give vejledning om brug. Konklusion: Kursus i brug af hjertestarter er ikke en opgave, der skal pålægges bestyrelsen. Hjerteforeningen, Falck m.fl. afholder kurser.

     Kørehastighed på Findlandgade sættes ned til 30 km på hele strækningen.

     Der har tidligere været rettet henvendelse til både kommunen og til politiet om problemet. Odense Kommune har medtaget Finlandgade i "Handlingsplan mod vanvidskørsel 2021-2024". Bestyrelsen opfordrede til, at beboere selv retter henvendelse til Odense Kommune vedr. problemet.

     Container opstilles for hård og blød plast.

     Odense Renovation har meddelt, at der inden for en overskuelig fremtid vil blive etableret indkast på terræn til plast.

     Elstander for elbiler.

     Dette punkt er/bliver behandlet i anden sammenhæng på parkeringslaugets og denne generalforsamling.

Penneo dokumentnøgle: 8AC7N-NL8MT-0S5N1-1KZNK-46ETM-CNPVV

- **Status vedrørende ladestandere oppe på terræn.**
  Bestyrelsesformand Erik Nielsen fortalte om mulighederne for at få ladestandere til parkeringspladserne oppe på terræn. Der er 39 private parkeringspladser. Der er lavet en undersøgelse om hvor mange, der har behov for ladestander – der er 10-11, der har svaret, at de har eller vil få behov for ladestander. Der er taget kontakt til forsyningsselskab og elektriker, men der er p.t. ikke modtaget noget tilbud. Det er meningen, at strømmen skal tages fra transformerstationen på terræn. Hver plads skal have sin egen elmåler, og alle pladser får mulighed for at koble sig på systemet. Der var en "snak" om, hvor ladestanderne kan stå, om der er forskellige typer, om "stikkene" er ens, og om der kan opsættes ladestander på gæsteparkeringspladser. Bestyrelsen arbejder videre med projektet.

9. Eventuelt.

Kirsten Wengler (8, 2. th.): Luftfugtigheden i min lejligheder er meget lav, hvad kan der gøres? Svar fra salen: En luftfugter kan evt. løse problemet.

En beboer: Hvordan får man en bådplads, og hvad koster den? Svar fra bestyrelsesformand: Der er 13 bådpladser – Grundejerforeningen disponerer over 75% af pladserne, og Odense Kommune disponerer over resten. Så vidt det vides, bliver der ikke betalt for de både, der ligger der nu – der er p.t. ingen regler/aftaler.

Finn Randrup (2, 2. 4.): Der er en skarp kant ved nedkørslen fra Findlandgade til P-kælderen, og det er generende. Svar fra bestyrelsesformand: Bestyrelsen er opmærksom på problemet.

Yvonne Hansen (2, 4. 2.): Hvad gøres der ved revnerne i betonbelægningen i indkørslen? Svar fra bestyrelsesformand: Revnerne er dokumenteret via fotos, og bestyrelsen er opmærksom på problemet.

Poul Lübbert (2, 4. 1.): Bruger "Toldbodhuse" fortsat gæstekort til vores gæsteparkering? Svar fra bestyrelsesformand: Det har hjulpet meget, at man i flere af husene har fjernet kasserne med tag-selv-gæstekort. Bestyrelsen følger udviklingen i forbruget af gæstekort.

Penneo dokumentnøgle: 8AC7N-NL8MT-0S5N1-1KZNK-46ETM-CNPVV

Poul Lübbert (2, 4. 1.): Hvornår startes der på de sidste bygninger i Promenadebyen? Svar fra bestyrelsesformand: Entreprenør- og byudviklingsvirksomheden A. Enggaard A/S har købt grunden, og vi kan derfor forvente, at der bygges på grunden. Svar fra Henrik Strandberg-Clausen: På A. Enggaard A/S' hjemmeside www.enggaard.dk/nyheder/stort-engagement-i-udviklingen-af-odense-inderhavn kan man læse om planerne. Svar fra salen: På Odense Kommunes hjemmeside www.odense.dk/byens-udvikling/byudviklingsprojekter/odense-inderhavn kan man ligeledes læse om planerne.

Dirigenten Allan Hansen takkede forsamlingen for god ro og orden under generalforsamlingen.

Den 22. april 2022

Referent: Anne Grothkær

_____

Dirigent – Allan Hansen

_____

Bestyrelsesformand – Erik Nielsen

Penneo dokumentnøgle: 8AC7N-NL8MT-0S5N1-1KZNK-46ETM-CNPVV

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Erik Nielsen
Bestyrelsesformand
På vegne af: E/F Promenaden
Serienummer: PID:9208-2002-2-577822077403
IP: 83.92.xxx.xxx
2022-04-28 13:39:52 UTC
NEM ID

Allan Hansen
Dirigent
På vegne af: E/F Promenaden
Serienummer: PID:9208-2002-2-180779080283
IP: 80.62.xxx.xxx
2022-04-28 17:49:38 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 8AC7N-NL8MT-0S5N1-1KZNK-46ETM-CNPVV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**