Referat af Ejerforeningen Promenadens generalforsamling

Torsdag den 20. april 2023

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 (2, 7. 1.) blev valgt som dirigent, og Anne Grothkær (8, 7. tv.) blev valgt som referent.

Søren Habekost 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 21. april 2022 holdt fire bestyrelsesmøder og har desuden deltaget i to fællesmøder sammen med de øvrige bestyrelser i Promenadebyen – et i november sidste år og et i februar i år.

På generalforsamlingerne i 2020 blev bestyrelsens forslag om ændring af Ejerforeningen Promenadens vedtægter vedtaget. I formiddags har vores advokat så meddelt os, at de nye vedtægter i går den 19. april 2023 endelig er blevet tinglyst på alle 230 lejligheder og alle 5

Penneo dokumentnøgle: V2LE5-2EKHF-C40MM-Z4GM0-A0Z4S-4F3QB

huse i Promenadebyen. Det har som omtalt på generalforsamlingerne i 2021 og 2022 været en lang og tung vej at nå hertil, men nu er vi altså nået i mål.

På sidste års generalforsamling besluttede vi, at der skulle etableres gelænder på alle de udvendige trapper i Promenadebyen. Gelænderne blev etableret i slutningen af november måned 2022, og den samlede udgift til etableringen beløb sig til kr. 77.045.

I forsommeren 2022 påpegede liftudlejningsfirmaet BMS, at de mente, at det ikke var forsvarligt at arbejde med lift på den del af indkørslen, der ligger hen over nedkørslen til P-kælderen, på grund af en revne i betondækket. Ejerforeningens bestyrelse har derfor haft firmaet VITA Ingeniører A/S til at undersøge sagen nærmere, og i et notat til bestyrelsen konkluderer VITA Ingeniører A/S, at revnen i betondækket er helt uden betydning for dækkets bæreevne, og at der således ikke er grund til at ændre den tilladelige maksimale totalvægt på 20 tons, som er anført på skiltningen ved indkørslen til Promenadebyen.

I sommeren 2022 blev to af de seks bede i betonbelægningen mellem Stævnen og Finlandgade ved hjælp af to betonrør omdannet til højbede, hvori der er blevet plantet bærmispel. Desuden er alle seks bede blevet tilplantet med lavendler. Den samlede udgift til omlægningen er på kr. 12.738.

Ligeledes i sommeren 2022 påkørte en bilist to pullerter og et P-skilt på P-pladserne ved Mesanen. Bilistens forsikringsselskab har givet tilsagn om dækning af skaden. Af forskellige årsager er skaden dog endnu ikke blevet udbedret, men det forventes, at det snart sker.

Ladestanderproblematikken blev behandlet på sidste års generalforsamling i P-lauget og igen i dag på P-laugets generalforsamling. Derfor skal der her blot nævnes, at der den 8. september 2022 blev holdt orienteringsmøde i Restaurant Nordatlanten. På mødet blev der orienteret om et konkret forslag til etablering af ladestandere ved nogle af de nummererede P-pladser oppe på terræn. Da arbejdsgruppen under P-laugets bestyrelse i oktober måned sidste år påbegyndte sit arbejde, blev ejerforeningens forslag derfor naturligvis sat "på standby".

I efteråret 2022 blev softwaren på serveren til vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk opgraderet til en ny version, der ikke kunne supportere vores hjemmesides skabelon. Med hjælp fra Duncan James Hooper i Sejlet lykkedes det at få indholdet i vores

Penneo dokumentnøgle: V2LE5-2EKHF-C40MM-Z4GM0-A0Z4S-4F3QB

tidligere hjemmeside lagt over i en ny og mere tidssvarende skabelon, så en stor tak skal lyde til Duncan for hans store arbejde.

Bestyrelsen har i forbindelse med, at en lejlighedsejer i Soldækket ønskede at ændre lejlighedens status fra beboelse til erhverv uden bopælspligt, haft en længere dialog med Odense Kommune, og Karin Skjoldager i Sejlet har på ejerforeningens vegne ligeledes haft en lang skriftlig dialog med Odense Kommune vedrørende trafikken på Finlandgade. I begge tilfælde har vi måttet erfare, at Odense Kommune kan være vanskelig at danse med. Men en stor tak til Karin skal lyde for hendes saglige og vedholdende kamp.

I februar måned i år fik ejerforeningen opsat rækværk for enden af Promenadebyen, og den ødelagte trætrappe, der går ned til den store grusplads (den store P-plads), blev erstattet af en ny, så forholdene for enden af Promenadebyen nu er blevet mere sikre.

På det sidste bestyrelsesmøde besluttede bestyrelsen at udskifte metalhalogenlamperne på vores gadelamper med LED-lamper. Udskiftningen vil ske i den nærmeste fremtid. Ved udskiftningen vil strømforbruget blive mindre svarende til, at omkostningen ved udskiftningen bliver tjent hjem igen i løbet af ca. 2 år. I budgettet for 2023 er der afsat kr. 40.000 til udskiftningen.

Det sidste halve år har bestyrelsen haft meget fokus på problemerne vedrørende en kommende overdragelse af P-kælder og arealer oppe på terræn og herunder også på problemer med vandindtrængning i P-kælderen og andre konstruktionsmæssige mangler og fejl samt på det problem, der ligger i, at ejeren ikke har bygnings- og ansvarsforsikret P-kælder og arealer oppe på terræn. Disse problemer blev alle behandlet på et fællesmøde for alle bestyrelser i Promenadebyen i november måned 2022, og en arbejdsgruppe med reference til ejerforeningens bestyrelse blev nedsat med Kjeld Overgaard (Sejlet), Jørn Kildegaard (Broen) og undertegnede (ligeledes Broen) som medlemmer. Yderligere fokus kom der på problemerne, da ejeren af P-kælderen og arealerne oppe på terræn, Promenaden Odense A/S, i januar måned i år meddelte, at de nu ønsker at overdrage til os. Problemstillingerne blev behandlet yderligere på et ekstraordinært fællesmøde for alle bestyrelser i februar måned i år, og arbejdsgruppen har haft møde med vores advokat Niels Eriksen fra Kielberg Advokater A/S og med direktør Finn Birkjær Nielsen fra Promenaden Odense A/S. Overdragelsen vil være vederlagsfri, men vi (dvs. ejerforening, parkeringslaug og A/F'er) skal regne med, at hele processen kommer til at koste os en hel del til byggefaglig og

Penneo dokumentnøgle: V2LE5-2EKHF-C40MM-Z4GM0-A0Z4S-4F3QB

juridisk rådgivning. Vi skal desuden regne med, at vi også får udgifter til udbedring af konstruktionsmæssige mangler og fejl, som vi ikke kan få bygherren og entreprenøren eller disses forsikringsselskaber til at udbedre. Bestyrelsen ønsker derfor generalforsamlingens opbakning til, at vi naturligvis forsøger at få mest ud af processen, men at udgifter til byggefaglig og juridisk hjælp under hver del af processen holdes op imod det, vi i den sidste ende kan regne med at få ud af den enkelte delproces.

Her og nu vil jeg minde om, at I på vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk under menuen "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. 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 fire bestyrelseskollegaer Tove, Rasmus, Torben og Henrik samt Jørn og Kjeld fra arbejdsgruppen. 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.

Beretningen gav anledning til følgende spørgsmål og bemærkninger vedr. overdragelse af arealer og P-kælder:
Henrik V. Lægteskov-Carlsen (6, 3. tv.) – udtrykte bekymring over, at vi skal overtage nogle fællesarealer og P-kælder, der ikke er i orden. Erik Nielsen var enig, og bestyrelsen vil da også forsøge at få bygherre, entreprenør og forsikringsselskab til at udbedre mest muligt inden overdragelse.
Mickey Kromann-Jensen (30, 6. 6.) – er det ikke entreprenøren Raundahl & Moesby A/S og dennes byggeskadeforsikring, der skal bringe tingene i orden? Erik Nielsen var enig, men entreprenøren og byggeskadeforsikringen kan kun gøres ansvarlig for byggeriet af Soldækket og Mesanen og ikke for de øvrige bygninger i Promenadebyen. Henrik Strandberg-Clausen kunne desuden tilføje, at forsikringerne kun gælder for selve bygningerne og deres kælder men ikke for de dele, der ligger mellem bygningerne.
Bent Hansen (2, 6. 4.) – hvad er tidsplanen for overdragelse af fællesarealer og P-kælder? Erik Nielsen kunne oplyse, at processen kun lige er begyndt, og at der undervejs må forventes en del tidsrøvende delprocesser, så det er svært at sætte en endelig sluttermin på.

Penneo dokumentnøgle: V2LE5-2EKHF-C40MM-Z4GM0-A0Z4S-4F3QB

Poul Lübbert (2, 4. 1.) – er det en grundejerforening for hele området, der skal overtage arealer og P-kælder? Erik Nielsen kunne meddele, at i henhold til lokalplaner, vedtægter m.m. er det Grundejerforeningen Promenadebyen, der skal overtage, men der arbejdes på, at det bliver Ejerforeningen Promenaden, der overtager. Grundejerforeningen Promenadebyen er stiftet og dækker vores bebyggelse, Toldbodhuse, Landemærket og byggegrunden mellem os og Gammelsø, men grundejerforeningen har ingen bestyrelse og har aldrig været aktiv.

Dirigenten Søren Habekost konkluderede, at generalforsamlingen godkendte bestyrelsens beretning, samt at generalforsamlingen bakkede op om bestyrelsens holdning til det videre arbejde vedrørende overdragelse af fællesarealer og P-kælder.

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.

Tinna Madsen (14, 3. tv.) – hvad er det for udgifter, der er til el? Erik Nielsen: Det er betaling for el til havelamper i gårdhaverne og gadelamper ved indkørslen og P-pladserne. El til lamperne langs Finlandgade og på havnepromenaden betales derimod af Odense Kommune.

Palle Hansen (8, 3. tv.) – Hvilken elaftale har vi til Promenadebyens fællesarealer? Erik Nielsen: Det er en fastprisaftale, der reguleres hvert kvartal (KvartalsEl).

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 navnene på de nyudpegede bestyrelsesmedlemmer bliver meddelt ejerforeningen senest torsdag den 11. maj 2023.

6. Valg af revisor.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

Penneo dokumentnøgle: V2LE5-2EKHF-C40MM-Z4GM0-A0Z4S-4F3QB

7. **Valg af administrator.**

   LEA Ejendomspartner A/S blev genvalgt.

8. **Behandling af indkomne forslag.**

   Der var ikke modtaget forslag til behandling.

9. **Eventuelt.**

   Der var ikke nogen punkter til eventuelt.

Dirigenten Søren Habekost takkede forsamlingen for god ro og orden under generalforsamlingen.

Den 25. april 2023

Referent: Anne Grothkær

_____

Dirigent – Søren Habekost

_____

Bestyrelsesformand – Erik Nielsen

Penneo dokumentnøgle: V2LE5-2EKHF-C40MM-Z4GM0-A0Z4S-4F3QB

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."

Søren Kolbæk Habekost
Dirigent
På vegne af: E/F Promenaden
Serienummer: 316888fe-a993-484c-95a1-d2ee48f6cda5
IP: 217.74.xxx.xxx
2023-04-27 12:43:17 UTC

Mit ID

Erik Nielsen
Bestyrelsesformand
På vegne af: E/F Promenaden
Serienummer: b095a832-7e45-4681-a0db-822abb8c01c1
IP: 83.92.xxx.xxx
2023-04-27 16:03:59 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: V2LE5-2EKHF-C40MM-Z4GM0-A0Z4S-4F3QB

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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**