Referat af Ejerforeningen Promenadens ordinære generalforsamling torsdag den 24. april 2025

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 18. april 2024 holdt fire bestyrelsesmøder samt et fællesmøde sammen med de øvrige bestyrelser i Promenadebyen. På fællesmødet var det primære emne etablering af en arbejdsgruppe, der skal arbejde med de problemer, vi har med vandindtrængning i P-kælderen og med betonelementer oppe på terræn, der sætter sig. Mere om dette senere i denne beretning.

   Efter overtagelsen af P-kælder og arealer oppe på terræn i februar måned 2024 tog bestyrelsen kontakt til de fire forsikringsselskaber, der på det tidspunkt havde forsikret bygningerne i Promenadebyen, for at finde ud af, hvordan vi bedst forsikrer P-kælderen og arealerne oppe på terræn. Under dette forarbejde fandt vi desværre ud af, at BBR-oplysningerne for P-kælderen var forkerte. BBR-oplysningerne omfattede kun de dele af P-kælderen, der ligger omkring Stævnen, Broen og Sejlet. De dele af P-kælderen, der ligger omkring Soldækket og Mesanen, var ikke med. I samarbejde med Odense Kommune fik vi fundet tegningsmateriale for de manglende dele og fik rettet BBR-oplysningerne. Hele denne proces tog imidlertid det meste af et år. Med de nye BBR-oplysninger som grundlag kunne vi så endelig bede om tilbud fra de fire forsikringsselskaber Alm. Brand, Codan, Topdanmark og Købstædernes Forsikring. Topdanmark og Købstædernes Forsikring ønskede imidlertid ikke at afgive tilbud på grund af P-kælderens meget specielle ejerforhold, der ud over Ejerforeningen Promenaden desuden omfatter de fire A/F'er samt Mesanen ApS. Af de to, der endte med at give tilbud, valgte vi at lade Alm. Brand forsikre P-kælderen og arealerne oppe på terræn inkl. en lille trekant af Toldbodhusevej. Den lille trekant som vi også er ejer af. Forsikringerne trådte i kraft den 1. april i år, og forsikringspolicer og forsikringsbetingelser kan ses på vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk.

   Efter overtagelsen af P-kælder og arealer oppe på terræn har et andet vigtigt emne for bestyrelsen

Penneo dokumentnøgle: JBET6-HFXSD-P7D9L-XLWA9-2INEE-KUUFP

været problemerne med vandindtrængning i P-kælderen samt betonelementer oppe på terræn, der har sat sig. På sidste års generalforsamling blev der bevilget kr. 350.000 til undersøgelse af årsager til disse problemer. På et fællesmøde for alle bestyrelser den 3. september 2024 blev det besluttet at etablere en arbejdsgruppe, der skal hjælpe P-laugets og ejerforeningens bestyrelser med at prioritere og planlægge disse undersøgelser samt med kontakten til rådgivende ingeniører, entreprenører m.fl. Efter udsendelse af en mail til alle lejlighedsejere i Promenadebyen med opfordring til at hjælpe blev en arbejdsgruppe bestående af Erik Granly fra Sejlet og Henrik Dibbern fra Broen etableret. Arbejdsgruppen havde et indledende møde med repræsentanter fra P-laugets og ejerforeningens bestyrelser den 11. november 2024. I første omgang fokuseres der på vandindtrængningen gennem P-kælderens ydervæg mellem Broen og Sejlet. Problemer i den anden ende af P-kælderen afventer afslutning af et juridisk tovtrækkeri mellem entreprenøren Raundahl & Moesby A/S og Mesanens ejer Mesanen ApS. Siden arbejdsgruppens etablering har gruppen fået kloakledningen langs kørevejen oppe på terræn spulet og videofilmet. En undersøgelse der viste, at kloakkerne er i orden. Desuden har arbejdsgruppen haft besøg af en medarbejder fra entreprenør- og byggefirmaet Hanson & Knudsen A/S samt af Ernst Andreasen fra L. P. Madsen Rådgivende Ingeniører A/S. Den 7. april havde arbejdsgruppen og jeg et møde med Ernst Andreasen. På mødet blev det besluttet, at Ernst Andreasen forsøger at fremskaffe yderligere tegningsmateriale for de dele af P-kælderens ydervæg, der ligger mellem Broen og Sejlet samt under og ud for Sejlets gavl, inden vi iværksætter et fysisk arbejde i området.

Forholdene omkring vores bådebro og bådpladser har i årenes løb været oppe til behandling flere gange. I efteråret 2024, hvor vi i modsætning til de tidligere gange nu var blevet ejer af havnepromenaden, besluttede bestyrelsen endnu en gang at få lavet nogle regler for brugen af vores bådpladser. Jeg har derfor haft møde med Sejl- og motorbådsklubben Frem samt med Odense Kommune i efteråret og så sent som i går den 23. april med en af kommunens jurister i forsøget på at få lavet nogle regler for vores bådpladser i lighed med de regler, der gælder for bådpladserne ved Gamle Havnekaj. Efter mødet tror jeg på, at vi når i mål inden alt for længe.

I september 2023 blev alle gadelamper i Promenadebyen udskiftet med LED-lamper med et betydeligt mindre strømforbrug som resultat. Desværre viste det sig efterfølgende, at de nye lamper ikke havde så lang levetid som forventet. Ud af 33 lamper gik 14 lamper i stykker i løbet af halvandet år. Vi blev derfor enige med Kemp & Lauritzen A/S om, at samtlige lamper skulle udskiftet til en anden og forhåbentlig bedre type LED-lamper. Denne udskiftning skete i marts måned i år og var helt uden udgift for os.

I lighed med tidligere år blev der i efteråret 2024 plantet nye bøgeplanter på de steder, hvor bøgehækkene var gået ud, og som noget nyt blev der plantet lavendler på de steder, hvor nogle græsser var gået ud. Et ønske om at få plantet træer i det grønne område mellem Mesanen og Landemærket har bestyrelsen derimod udskudt til senere, idet der sandsynligvis skal graves op på området for at få repareret en ødelagt kloakledning.

Her i foråret har bestyrelsen indgået en aftale med firmaet Alge-Fri Danmark ApS om, at vores træterrasser i gårdhaverne mellem husene bliver rengjort for alger og snavs. Ja faktisk starten arbejdet nu i morgen den 25. april. Desuden har vi indgået en vedligeholdelsesaftale med firmaet om, at træterrasserne hvert forår og efterår bliver sprøjtet med desinficerende skum.

Her og nu vil vi minde om, at I på vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk bl.a. kan finde referater af bestyrelsesmøder og generalforsamlinger samt vores "Vedtægter" og "Husorden". Desuden kan I finde information om gæstekort og appen "e-park by Q-Park" til vores gæsteparkeringspladser. Her minder vi om, at gæsteparkeringspladserne er beregnet til gæster i Promenadebyen og ikke til privat parkering. Det er utilfredsstillende for beboere, der i dyre domme

Penneo dokumentnøgle: JBET6-HFXSD-P7D9L-XLWA9-2INEE-KUUFP

har købt brugsret til en nummereret P-plads, at de kan opleve, at deres gæster ikke kan finde en ledig gæsteparkeringsplads, fordi pladserne benyttes af andre beboere 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 til Erik Granly og Henrik Dibbern fra arbejdsgruppen. Desuden tak til P-laugets bestyrelse og Promenadebyens A/F-bestyrelser ligeledes for et godt og konstruktivt samarbejde og sidst men ikke mindst tak til aktivitetsgruppen og alle jer lejlighedsejere, der på den ene eller anden måde er med til at gøre Promenadebyen til 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. Der var ingen, der stemte imod.

4. **Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.**
Bestyrelsesformand Erik Nielsen forelagde driftsbudgettet.
Spørgsmål til driftsbudgettet:
Poul Lübbert (2, 4. 1.) stillede spørgsmål vedrørende ejerskabet af bådpladserne. Erik Nielsen oplyste, at vi (Ejerforeningen Promenaden) ejer matrikel nr. 537A, der strækker sig helt over til Byens Ø, og at det derfor er os, der ejer de 13 bådpladser i kanalen ud for Promenadebyens bygninger. En deklaration, der er tinglyst på matrikel nr. 537A, giver dog Odense Kommune brugsret til 25% af bådpladserne, medens vi har brugsret til de øvrige 75% af bådpladserne. Det er Odense Kommune, der leverer el og vand til bådpladserne samt varetager drift og vedligeholdelse af bådebroen og bådpladserne. Desuden oplyste Erik Nielsen, at vi i forsøget på at få lavet nogle regler for bådpladserne har meddelt Odense Kommune, at vi ikke ønsker at være "havnefoged".
Michael Andersen (2, 4. 4.): Hvorfor er der ikke afsat beløb til advokathjælp i budgettet for 2025? Erik Nielsen oplyste, at udgiften til advokathjælp i 2024 vedrørte overtagelsen af P-kælder og arealer på terræn, og at vi i 2025 ikke regner med at få brug for advokathjælp.
Anita Lübbert (2, 4. 1.): Hvem betaler for drift og vedligeholdelse af bådpladserne? Erik Nielsen oplyste, at det i dag er Odense Kommune, der betaler for el og vand samt drift og vedligeholdelse af bådebroen og bådpladserne.
Poul Lübbert (2, 4. 1.): Opkræves der pladsleje hos bådejerne? Erik Nielsen svarede, at bådejerne ikke betaler noget i dag. På sigt er det naturligvis meningen, at bådejerne skal betale pladsleje.
Kresten Mehl (8, 4. th.) og Leif Meier Larsen (14, 5. th.) påpegede begge vigtigheden af, at vi fortsat har brugsret til 75% af bådpladserne. Erik Nielsen meddelte, at bestyrelsen på ingen måde vil slække på denne ret.
Ole Andersen (2, st. 4.): Hvor mange beboere i Promenadebyen har deres båd liggende ved bådebroen? Erik Nielsen mente, at det drejer sig om en eller to.
Driftsbudgettet blev godkendt af forsamlingen. Der var ingen, der stemte imod.

5. **Valg af medlemmer til Ejerforeningen Promenadens bestyrelse.**
Der var 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 udpegede bestyrelsesmedlemmer til Ejerforeningen Promenadens bestyrelse bliver meddelt til Henrik H. Strandberg-Clausen på mail hhc@vfc-ejendomme.dk hurtigst muligt.

Penneo dokumentnøgle: JBET6-HFXSD-P7D9L-XLWA9-2INEE-KUUFP

Helt tilsvarende gælder i øvrigt for de udpegede bestyrelsesmedlemmer til Parkeringslauget Promenadens bestyrelse.

6. **Valg af revisor.**
   Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

7. **Valg af administrator.**
   LEA Ejendomspartner A/S blev genvalgt.

8. **Behandling af indkomne forslag.**
   Der var ikke modtaget forslag til behandling.

9. **Eventuelt.**
   Sune Lohmann (12, 5. tv.): Er der en tidshorisont for, hvornår det grønne område mellem Mesanen og Landemærket kan beplantes, og er der afsat midler til beplantning? Henrik H. Strandberg-Clausen (Mesanen) oplyste, at tovtrækkeriet mellem entreprenøren Raundahl & Moesby A/S og Mesanens ejer Mesanen ApS nu var på plads, så gravearbejdet snarest kan gå i gang. Der skal dog først laves jordbundsprøver, da man mener, at jorden er forurenet. Erik Nielsen oplyste, at der i budgettet for 2025 ikke er afsat midler til plantning af træer på området, men mente dog, at der godt kan findes penge, hvis det bliver aktuelt.
   Poul Lübbert (2, 4. 1.): Hvad menes der med, at jorden kan være forurenet? Henrik H. Strandberg-Clausen (Mesanen) oplyste, at jorden i havneområdet er mere eller mindre forurenet, og at der er strenge regler for flytning af forurenet jord. Erik Nielsen kunne supplerende oplyse, at en del af den jord, der blev gravet op for at etablere P-kælderen, delvist er "deponeret" under kørevejen.
   Sune Lohmann (12, 5. tv.): Er der gjort nogle tanker om, hvem der skal være bestyrelsesformand efter Erik Nielsen? Sune takkede desuden den afgående bestyrelsesformand Erik Nielsen for dennes indsats. Henrik H. Strandberg-Clausen (Mesanen) oplyste, at det er der ingen, der ved endnu. Vi ved jo ikke på nuværende tidspunkt, hvem der bliver udpeget til at sidde i ejerforeningens bestyrelse.
   Henrik takkede ligeledes den afgående bestyrelsesformand Erik Nielsen for et godt samarbejde.

Bestyrelsesformand Erik Nielsen gjorde opmærksom på, at vand- og varmebidrag, som betales a conto, for nogle lejligheders vedkommende bør reguleres op, da specielt fjernvarmeprisen er steget en del i det sidste års tid. Den enkelte lejlighedsejer bør selv kontakte Frederik Nielsen hos LEA Ejendomspartner for at få ændret a conto-beløbene. Frederik Nielsens mailadresse er frn@lea.dk.

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

Den 25. april 2025
Referent: Anne Grothkær

_____
Dirigent – Søren Habekost

_____
Bestyrelsesformand – Erik Nielsen

Penneo dokumentnøgle: JBET6-HFXSD-P7D9L-XLWA9-2INEE-KUUFP

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

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

Erik Nielsen
Bestyrelsesformand
Serienummer: b095a832-7e45-4681-a0db-822abb8c01c1
IP: 80.63.xxx.xxx
2025-05-01 14:11:52 UTC

Søren Kolbæk Habekost
Dirigent
Serienummer: 316888fe-a993-484c-95a1-d2ee48f6cda5
IP: 62.107.xxx.xxx
2025-05-01 18:58:32 UTC

Penneo dokumentnøgle: JBET6-HFXSD-P7D9L-XLWA9-2INEE-KUUFP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.