

Referat af Ejerforeningen Promenadens ordinære generalforsamling

torsdag den 18. april 2024

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.

Bestyrelsesmedlem Torben Risage-Madsen (Soldækket) havde meldt afbud til generalforsamlingen.

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 20. april 2023 holdt fire bestyrelsesmøder samt to fællesmøder sammen med de øvrige bestyrelser i Promenadebyen. På de to fællesmøder var det primære emne overtagelse af P-kælder og arealer oppe på terræn. Overtagelse af P-kælder og arealer oppe på terræn var ligeledes emnet for den ekstraordinære generalforsamling den 28. november 2023. Mere om overtagelsen følger senere i denne beretning.

På den ordinære og den ekstraordinære generalforsamling i 2020 blev bestyrelsens forslag til ændring af ejerforeningens vedtægter vedtaget. På generalforsamlingerne i 2021 og 2022 har vi berettet om de problemer, der opstod i forbindelse med tinglysning af vedtægterne. På generalforsamlingen sidste år kunne vi så meddele, at vi den 19. april 2023 langt om længe havde fået selve vedtægten tinglyst på alle 5 bygninger og 230 lejligheder i Promenadebyen. Efter generalforsamlingen kom den sidste del af tinglysningen – nemlig den pantstiftende del for Mesanens vedkommende – så også på plads. Bygherren Promenaden Odense A/S havde til denne del deponeret penge hos sin advokat til dækning af tinglysningsafgiften. For Ejerforeningen Promenaden har omkostningerne til advokatbistand i forbindelse med tinglysningen i alt været på kr. 50.375. Heraf er kr. 28.625 udgiftsført i 2023, medens resten er udgiftsført i de foregående år. De nye tinglyste vedtægter ligger på vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk.

I sommeren 2022 påkørte en bilist to pullerter på P-pladserne ved Mesanen. Da bestyrelsen vidste, at der i anden forbindelse skulle graves på det pågældende område, blev arbejdet med at genetablere de væltede pullerter udsat, så det kunne ske i forbindelse med dette gravearbejde. Gravearbejdet på området med P-pladserne over for Soldækket og Mesanen var nødvendigt, idet en stor del af jorden havde sat sig de steder, hvor der tidligere var blevet gravet rør ned til affaldsindkast. Gravearbejde og genetablering af pullerter blev gennemført i sommeren 2023 uden udgift for ejerforeningen.

Sidste sommer blev halogenlamperne på vores gadelamper udskiftet med LED-lamper. Udskiftningen kostede kr. 50.056. Udskiftningen giver en årlig besparelse i elforbruget svarende til ca. kr. 17.000. Desuden holder de nye LED-lamper længere end de tidligere halogenlamper. Vi får derfor også en besparelse i de fremtidige udgifter til udskiftning af lamper. Da det er arbejdsløn og liftleje, der er den største udgift i forbindelse med udskiftning af lamper, betyder det ikke så meget, at LED-lamperne er lidt dyrere end halogenlamperne.

I lighed med tidligere år blev der i efteråret 2023 genplantet bøgehæk de steder, hvor hækken var gået ud. Et ønske fra en beboer om at få plantet træer i det grønne område mellem Mesanen og Landemærket har bestyrelsen derimod udskudt til senere, idet der muligvis skal graves op på området for at få repareret en ødelagt kloakledning.

I december 2023 spurgte By- og Kulturforvaltningen i Odense Kommune, om kommunen kunne få lov til at opstille en plakatsøjle på havnepromenaden ud for forretningslokalet i

Stævnen. Efter at forespørgslen havde været sendt til høring i A/F-bestyrelserne, blev det meddelt kommunen, at vi ikke ønskede den foreslåede plakatsøjle.

Den 22. januar sidste år meddelte Promenaden Odense A/S, som var ejer af P-kælderen og arealerne oppe på terræn, at de ønskede at overdrage P-kælder og arealer til Ejerforeningen Promenaden, og den 30. juni sidste år trådte Promenaden Odense A/S i frivillig likvidation. Meddelelsen om, at vi nu endelig kunne overtage P-kælderen og arealerne oppe på terræn, gav bestyrelsen ganske meget arbejde. Bestyrelsen fik til dette arbejde hjælp fra Jørn Kildegaard fra A/F Broens bestyrelse og Kjeld Overgaard fra A/F Sejlets bestyrelse. De to indgik sammen med Henrik Strandberg-Clausen og mig selv i en arbejdsgruppe til støtte for ejerforeningens bestyrelse. Der blev holdt en række møder med vores to advokater Niels Eriksen og Jacob Schjern Andersen fra Kielberg Advokater A/S samt med bygherren Promenaden Odense A/S og entreprenøren Raundahl & Moesby A/S. Som nævnt tidligere i denne beretning blev der desuden holdt møder med de øvrige bestyrelser i Promenadebyen og indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling den 28. november 2023. På den ekstraordinære generalforsamling fik bestyrelsen bemyndigelse til vederlagsfrit at overtage arealerne oppe på terræn og P-kælderen samt bemyndigelse til at få undersøgt årsagerne til vandindtrængning i P-kælderen samt nedsunkne betonelementer oppe på terræn m.m. inden for en beløbsramme på kr. 350.000. Her henvises desuden til referatet af den ekstraordinære generalforsamling. En købsaftale blev underskrevet den 20. februar 2024, og skødet blev tinglyst den 21. februar 2024. Bemyndigelserne og den endelige overtagelse giver bestyrelsen mulighed for at tegne forsikringer for P-kælderen og arealerne oppe på terræn samt for at iværksætte den omtalte undersøgelse med henblik på at få udbedret fejl og mangler ved byggeriet. Dette ses desuden afspejlet i det foreliggende budget for 2024. Udgifterne til advokatbistand i denne sag er i alt kr. 106.775. Heraf er kr. 11.850 først blevet udgiftsført i 2024-regnskabet.

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. Det er utilfredsstillende for de beboere, der i dyre domme 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 tak til Jørn og Kjeld for jeres arbejde i arbejdsgruppen. Desuden tak til Promenadebyens øvrige bestyrelser ligeledes for et godt og konstruktivt samarbejde og sidst men ikke mindst tak til aktivitetsudvalget og alle jer lejlighedsejere, der på den ene eller anden måde er medvirkende til, at Promenadebyen er et godt sted at bo.

Der var ikke 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.

Erik Granly (12, 7. tv.): Der er mere vand i kælderen nu, efter Toldbodhuse er blevet bygget.

Erik Nielsen svarede, at det kunne måske godt være Toldbodhuse, der var medvirkende årsag til vandindtrængning i P-kælderen, men der kan også være andre årsager. Det må vi se på, når vi får undersøgt problemet.

Henrik Strandberg-Clausen (Mesanen): Der er store problemer med sætninger ved fortovet ud for Mesanen, fortovet er sunket 17 cm. Det er noget af det, der skal undersøges, og derefter tages der stilling til, hvad der kan gøres.

Driftsbudgettet blev godkendt af forsamlingen, der var ingen, der stemte imod.

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 hurtigst muligt.

Helt tilsvarende gælder i øvrigt for bestyrelsesmedlemmer til P-laugets bestyrelse.

6. Valg af revisor.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

7. Valg af administrator.

Bestyrelsesformand Erik Nielsen kunne meddele, at samarbejdet med LEA Ejendomspartner A/S var velfungerende, og at de samarbejdsproblemer, der tidligere havde været, er blevet løst ved at flytte administrationsopgaverne fra Koldingafdelingen til Odenseafdelingen.

LEA Ejendomspartner A/S blev genvalgt.

8. Behandling af indkomne forslag.

Der var ikke modtaget forslag til behandling.

9. Eventuelt.

Kirsten Wengler (8. 2. th.): Aktivitetsudvalget har arrangeret fælles arbejdsdag lørdag den 4. maj 2024 med efterfølgende spising. Der er på nuværende tidspunkt ikke tilmeldt ret mange, og hvis der ikke kommer flere, vil arrangementet blive aflyst.

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

Den 19. april 2024

Referent: Anne Grothkær

Dirigent – Søren Habekost

Bestyrelsesformand – Erik Nielsen

PENNEO

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

På vegne af: E/F Promenaden

Serienummer: b095a832-7e45-4681-a0db-822abb8c01c1

IP: 188.182.xxx.xxx

2024-04-23 11:31:25 UTC



Søren Kolbæk Habekost

Dirigent

På vegne af: E/F Promenaden

Serienummer: 316888fe-a993-484c-95a1-d2ee48f6cda5

IP: 89.239.xxx.xxx

2024-04-23 11:57:12 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**