

Referat af bestyrelsesmøde i E/F Promenaden den 3. februar 2021.

Deltagere: Tove (Stævnen), Erik (Broen), Rasmus (Sejlet), Tanja (Soldækket), Henrik (Mesanen).
Mødet holdt som videomøde (Microsoft Teams).

Referent: Erik.

Dagsorden:

1. Regnskab for 2020
2. Budget for 2021
3. Administrationsaftale med LEA Ejendomspartner A/S
4. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmøderne den 11. august og den 27. oktober 2020
 - 4.1. Vedtægtsændringer
 - 4.2. Bådpladser ved Promenadebyen
 - 4.3. Revner og forsætninger i betonbelægningen i indkørslen, rampen og kørevejen
 - 4.4. Grundejerforening
 - 4.5. Ladestik/ladebokse til elbiler
 - 4.6. Bøgehække ved gæsteparkeringspladser
 - 4.7. Vandindtrængning i P-kælderen
 - 4.8. Containere til papir og småt pap i P-kælderen
5. Nye punkter til dette møde
 - 5.1. Henvendelse til Anders W. Bertelsen og Odense Kommune vedrørende nærområdet
 - 5.2. Nye aftaler med Q-Park
 - 5.3. Utæt fjernvarmeledning
 - 5.4. Spørgsmål fra Morten Kyndbøl
6. Orientering fra A/F'erne
7. Eventuelt
8. Mødekalender

1. Regnskab for 2020

Forud for bestyrelsesmødet var udkast til regnskab for 2020 udsendt til bestyrelsens medlemmer. På mødet blev regnskabet gennemgået og godkendt. Året har givet et overskud på kr. 74.855 og en egenkapital pr. 31. december 2020 på kr. 328.833. Ejerforeningens lån til parkeringslauget på oprindelig kr. 125.000 har parkeringslauget tilbagebetalt helt i 2020, og lånet er dermed afviklet. Bestyrelsen mener, at egenkapitalen pr. 31. december 2020 har en passende størrelse.

2. Budget for 2021

Forud for bestyrelsesmødet var udkast til budget for 2021 udsendt til bestyrelsens medlemmer. På mødet blev budgettet gennemgået og godkendt. I budgettet lægges der op til et resultat for 2021 tæt på kr. 0. De budgetterede udgifter til drift minus de forventede indtægter fra Q-Park (del af kontrolafgifter) bestemmer derfor de samlede indbetalinger fra A/F'erne, der således bliver kr. 315.000 – altså lidt mindre end indbetalingerne i 2020, der var på kr. 373.000.

3. Administrationsaftale med LEA Ejendomspartner A/S

Hen over sommeren 2020 var der i LEA Ejendomspartner A/S en del personaleudskiftning og omlægning af arbejds gange. Dette medførte en del fejl i håndtering af fakturaer, udlæg og opkrævninger. På mødet redegjorde Erik for disse problemer og hans henvendelse til ledelsen i LEA Ejendomspartner A/S angående disse problemer. Der har været tilsvarende problemer med administrationen for nogle af A/F-bestyrelserne. Sammen med bestyrelsesformændene i de øvrige bestyrelser følger Erik op på de lovede forbedringer for at have en samlet holdning inden de kommende generalforsamlinger, hvor valg af administrator er et fast punkt på dagsordenen.

4. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmøderne den 11. august og den 27. oktober 2020

4.1. Vedtægtsændringer

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer blev vedtaget endeligt på den ekstraordinære generalforsamling den 8. oktober 2020. På vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk kan de nye vedtægter ses under fanebladet "E/F Promenaden > Dokumenter vedrørende E/F Promenaden". Efter generalforsamlingen blev materialet sendt til vores advokat med henblik på at få Skifteretten til at fjerne Odense Havneudvikling A/S som påtaleberettiget i vedtægterne og derefter få Tinglysningsretten til at tinglyse vedtægterne. I december 2020 indbetalte vi gennem vores advokat kr. 10.000 til Skifteretten. Erik følger op på sagen.

4.2. Bådpladser ved Promenadebyen

Se under punkt 4.4.

4.3. Revner og forsætninger i betonbelægningen i indkørslen, rampen og kørevejen

Se under punkt 4.7.

4.4. Grundejerforening

Idet der for tiden ikke er aktuelle planer for bebyggelse på den tomme byggegrund mellem Promenadebyen og Åløggeskoven (Promenadebyens forlængelse), er der heller ikke udsigt til at

finde en afklaring af spørgsmålet om grundejerforening, der oprindeligt var tiltænkt at dække hele området mellem Finlandgade, Promenadebyens kanal, Gammelsø og Toldbodgade – og så længe der ikke er en fungerende grundejerforening for området, kommer der heller ikke en endelig aftale mellem Odense Kommune og grundejerforeningen for bådpladserne i Promenadebyens kanal. Bestyrelsen besluttede derfor fremover at udelade disse to punkter (punkt 4.2. og punkt 4.4.) på dagsordenen, indtil der er aktuelt nyt i sagen. Punkterne er hermed midlertidigt afsluttet.

4.5. Ladestik/ladebokse til elbiler

Bestyrelsen har fortsat fokus på den tekniske udvikling og de politiske tiltag, der løbende sker i relation til elbiler og ladeudstyr/lademetoder. I referatet af bestyrelsesmødet i ejerforeningen den 19. august 2019 var opstillet følgende retningslinjer for etablering af ladestik/ladebokse i P-kælderen:

1. Strømmen tages fra eltavlen i den pågældende ejerlejlighedsejers lejlighed.
2. Det nødvendige arbejde i forbindelse med eltavle i lejligheden og med fremføring af elkabel til ladestik/ladeboks i P-kælderen udføres af elinstallatør, der anvises af bestyrelsen i det pågældende A/F, og i overensstemmelse med A/F-bestyrelsens anvisninger.
3. Alle udgifter til elinstallation og ladestik/ladeboks afholdes helt af den pågældende ejerlejlighedsejer.
4. Ved eventuel senere fraflytning reetableres de oprindelige forhold for fraflytterens regning med mindre, den nye ejer overtager ladestikket/ladeboksen og pligten til reetablering.

Disse retningslinjer er fortsat gældende, og bestyrelsen besluttede derfor fremover at udelade dette punkt på dagsordenen, indtil der er aktuelt nyt i sagen. Punktet er hermed midlertidigt afsluttet.

4.6. Bøgehække ved gæsteparkeringspladser

I efteråret 2020 blev der plantet nye bøgeplanter og græsser i de områder, hvor bøgehækkene og græsserne var gået ud. Det vil også fremover være nødvendigt som en del af den daglige drift at genplante bøgeplanter og græsser. Punktet er hermed afsluttet.

4.7. Vandindtrængning i P-kælderen

Bestyrelsen besluttede at slå punkt 4.3. og punkt 4.7. sammen til et punkt, idet begge punkter har sigte mod den overdragelse af parkeringskælder og øvrige betonkonstruktioner (bortset fra punkthuse), der på et tidspunkt skal finde sted fra bygherren til os. Henrik har kontakt med en advokat med speciale i betonkonstruktioner og overdragelse af betonkonstruktion. Henrik følger op sagen.

4.8. *Containere til papir og småt pap i P-kælderen*

For snart et år siden blev der etableret indkast på terræn til papir og småt pap. Der har således været god tid til, at Odense Renovation A/S og vi beboere har kunnet "indkøre" systemet. I hele denne periode har A/F-bestyrelserne og E/F-bestyrelsen diskuteret, om containerne i P-kælderen skulle bibeholdes eller fjernes. Der er naturligvis vigtige argumenter for begge synspunkter. Ejerforeningens bestyrelse vurderer dog, at der nu er en overvejende tilslutning til, at containerne fjernes fra P-kælderen, og har derfor aftalt med Odense Renovation A/S, at dette sker i forbindelse med næste tømning af containerne tirsdag den 23. februar 2021. Erik sørger for orientering herom på hjemmesiden.

5. Nye punkter til dette møde

5.1. *Henvendelse til Anders W. Bertelsen og Odense Kommune vedrørende nærområdet*

Kresten Mehl (Broen) har i september 2020 på aktivitetsudvalgets vegne skrevet til Anders W. Berthelsen (medlem af byrådet i Odense Kommune) om problemer med trafikken på Finlandgade samt problemer vedrørende renovationen, toiletforhold m.m. i vores nærområde. Odense Kommunes tekniske forvaltning har i oktober 2020 svaret, og Erik har lovet Kresten og aktivitetsudvalget at følge op på forvaltningens konkrete forslag/anvisninger.

5.2. *Nye aftaler med Q-Park*

Pr. 1. oktober 2020 overtog Ejerforeningen Promenaden administrationen af de nummererede P-pladser 15-39 fra den tidligere administrator Othania Ejendomme ApS/Morten M. Bang. Aftalen med Q-Park blev i denne forbindelse udvidet fra at omfatte brugen af plastkort til desuden at omfatte brugen af appen "e-park by Q-Park" og hjemmesiden "access.e-park.dk". (Se vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk under fanebladet "E/F Promenaden > Dokumenter vedrørende E/F Promenaden"). Desuden har ejerforeningen i november 2020 indgået aftale med Q-Park om, at vi fremover modtager en vis del af de parkeringsafgifter, som Q-Park opkræver på vores P-pladser (gælder for både gæsteparkeringspladser og nummererede parkeringspladser). På bestyrelsesmødet besluttede bestyrelsen endvidere at få "e-park by Q-Park" ændret, så det for parkering på gæsteparkeringspladserne bliver muligt at vælge mellem 2, 4, 8, 12, 16 og 24 timers varighed i stedet for som tidligere 6, 12 og 24 timers varighed. Erik sørger for at få ændret aftalen (er sket pr. 4. februar 2021). Punktet er hermed afsluttet.

5.3. *Utæt fjernvarmeledning*

I november 2020 påbegyndte Fjernvarme Fyn reparation af en utæt fjernvarmeledning. Arbejdet varede en måned. I denne periode var brugerne af P-pladserne 8-11 forhindret i at benytte deres

P-plads. Andre beboere, der i denne periode havde en ledig P-plads, hjalp med at stille denne plads til rådighed for de "hjemløse" – stor tak til alle for den udviste tålmodighed og hjælpsomhed. Punktet er hermed afsluttet.

5.4. Spørgsmål fra Morten Kyndbøl

På bestyrelsesmødet den 27. oktober 2020 behandlede bestyrelsen spørgsmål fra Morten Kyndbøl vedrørende hans P-pladser på terræn. Efter mødet i oktober fik Morten følgende svar:

- Der må godt opsættes bomme ved P-pladserne for Mortens egen regning. Disse skal dog være samme type som de bomme, der findes på andre P-pladser i Promenadebyen. (Er efterfølgende etableret).
- Q-Parks P-skilte må ikke udskiftes.
- Morten kan oprettes som zoneadministrator for sine egne P-pladser. (Er efterfølgende sket).

Punktet er hermed afsluttet.

6. Orientering fra A/F'erne

Bestyrelsens medlemmer orienterede hinanden om aktuelle sager i de respektive huse. Se referater af A/F'ernes bestyrelsesmøder (ligger på hjemmesiden www.promenadebyen-odense.dk under det enkelte hus' faneblad).

7. Eventuelt

Intet under dette punkt.

8. Mødekalender

Bestyrelsesmøde:

- Mandag den 8. marts 2021 kl. 19.30.

Generalforsamling:

- Onsdag den 21. april 2021.
- Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsen senest den 1. marts 2020.