

Referat af bestyrelsesmøde i E/F Promenaden den 15. november 2021.

Deltagere: Tove (Stævnen), Erik (Broen), Rasmus (Sejlet), Torben (Soldækket), Henrik (Mesanen).
Henrik deltog i mødet via Microsoft Teams.

Mødet holdt hos: Rasmus.

Referent: Erik.

Dagsorden:

1. Perioderegnskab for perioden 01.01.2021 – 30.09.2021
2. Administrationsaftale med LEA Ejendomspartner A/S
3. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 6. september 2021
 - 3.1. Vedtægtsændringer
 - 3.2. Vandindtrængning i P-kælderen
 - 3.3. Rensning og reparation af beton på rampen til P-kælderen
 - 3.4. Overfladebehandling af udvendigt træ
 - 3.5. Beplantning i bede mellem Stævnen og Finlandgade
 - 3.6. Gelænder på trapper ned til havnepromenaden
4. Nye punkter til dette møde
 - 4.1. Parkering af HeroCamper på havnepromenaden ved nr. 34
 - 4.2. Afskærmning af terrasse ved nr. 18, stuen
5. Eventuelt
6. Mødekalender

Næste punkt blev behandlet sammen med parkeringslaugets bestyrelse

7. Ladestandere i Promenadebyen

1. Perioderegnskab for perioden 01.01.2021 – 30.09.2021

Forud for bestyrelsesmødet var perioderegnskabet udsendt til bestyrelsens medlemmer. På mødet blev regnskabet gennemgået og godkendt. Regnskabet følger stort set budgettet, når der ses bort fra afvigelser, der skyldes periodisering af visse udgifter. Udgiften til vinterbekæmpelse (saltning og snerydning) har dog været noget større end budgetteret på grund af flere og længere perioder med frost end normalt i vintermånederne (januar – marts). Perioden har givet et overskud på kr. 65.257 og en egenkapital pr. 30. september 2021 på kr. 394.090. Udgifter og indtægter i forbindelse med indkøb og salg af fjernbetjening til porten i P-kælderen har hidtil været med i parkeringslaugets regnskab, men vil efter aftale med parkeringslaugets bestyrelse af praktiske grunde blive overflyttet til ejerforeningens regi.

2. Administrationsaftale med LEA Ejendomspartner A/S

A/F Stævnens bestyrelsesformand Allan Hansen og A/F Broens bestyrelsesformand Erik Nielsen havde den 4. november 2021 møde med LEA Ejendomspartners afdelingsdirektør Henrik Larsen. På mødet blev de problemer, som flere af Promenadebyens bestyrelser har haft med LEA Ejendomspartner, behandlet. Som løsning på de væsentligste problemer blev det på mødet aftalt, at Promenadebyens bestyrelser får tilknyttet nogle andre medarbejdere til at varetage ejendomsadministrationen for os. Det blev endvidere aftalt, at Henrik Larsen skriftligt informerer Promenadebyens bestyrelsesformænd om disse personalemæssige ændringer, der forventes at være gennemført omkring den 1. december 2021. Punktet er hermed afsluttet.

3. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 6. september 2021

3.1. Vedtægtsændringer

Alle nødvendige underskrifter er på plads, så vi venter kun på, at Tinglysningssretten i Odense får behandlet sagen. Erik rykker jævnligt via vores advokat.

3.2. Vandindtrængning i P-kælderen

Forud for bestyrelsesmødet havde Henrik fremsendt en samling billeder og videoer fra den 21. oktober 2021 til bestyrelsens medlemmer. Billederne og videoerne viser med al tydelighed den store vandindtrængning, vi har i P-kælderen. På mødet blev det aftalt, at Henrik fremsender billeder og videoer til P-kælderens ejer Promenaden Odense A/S / Finn Birkjær Nielsen med henblik på, at vi (parkeringslaug og ejerforening) på et efterfølgende møde med Finn Birkjær Nielsen kan redegøre for de alvorlige problemer, vi ser vedrørende vandindtrængning.

3.3. Rensning og reparation af beton på rampen til P-kælderen

Vi har indgået aftale med firmaet Protectos A/S om rensning og imprægnering af rampen ned til P-kælderen (pris kr. 29.200 inkl. moms) samt reparation af diverse skader i rampen og trapperne omkring Stævnen (pris kr. 24.800 inkl. moms). Derudover får vi tætnet revner i loftet i rampen (afregnes efter medgået arbejdstid og materialeforbrug). Arbejdet er i gang. På bestyrelsesmødet blev det besluttet at tegne en 15 års service-/garantiordning på imprægneringen (pris kr. 1.562,50 pr. år – ordningen kan opsiges med 1 års varsel).

3.4. Overfladebehandling af udvendigt træ

På bestyrelsesmødet den 6. september 2021 blev problematikken vedrørende vedligeholdelse og evt. overfladebehandling af træværket på bygningernes facader diskuteret. Vores vedtægters formulering vedrørende denne problematik kan tolkes på forskellig måde. Problemstillingen blev taget op igen og vurderet ud fra forskellige synsvinkler og holdninger. Bestyrelsen nåede ikke til en

fuldstændig enighed, men 4 ud af bestyrelsens 5 medlemmer var dog enige i, at træværket ikke skal overfladebehandles (bortset fra evt. afvaskning), og at denne beslutning bør følges af alle A/F'er. Punktet er hermed afsluttet.

3.5. Beplantning i bede mellem Stævnen og Finlandgade

På bestyrelsesmødet den 6. september 2021 blev det besluttet at plante bærmispel i de to største bede i cementarealet mellem Stævnen og Finlandgade. Efterfølgende har det vist sig, at der 20-30 cm nede i bedene er cementbund, så der derfor ikke er jord nok til at plante buske. I stedet er det besluttet at etablere cirkulære højbede omkranset af stålplade med en højde, så der alligevel kan plantes bærmispel i de to bede. Torbens Erhvervsservice er blevet bedt om at komme med et forslag og et tilbud.

3.6. Gelænder på trapper ned til havnepromenaden

På bestyrelsesmødet den 6. september 2021 blev bestyrelsen præsenteret for et ønske fra beboere i Stævnen om etablering af et gelænder på trappen fra havegangen ved Stævnen ned til havnepromenaden. Ønsket blev taget op igen, idet flere bestyrelsesmedlemmer mener, at hvis der skal etableres gelænder, så skal det etableres på alle trapper ned til havnepromenaden og af samme type som de gelændere, der i forvejen eksisterer forskellige steder i Promenadebyen. Det blev besluttet at lade de oprindelige forslagsstillere udarbejde et konkret forslag til den næste generalforsamling. Punktet er hermed indtil videre afsluttet.

4. Nye punkter til dette møde

4.1. Parkering af "HeroCamper" på havnepromenaden ved nr. 34

Firmaet Kronings ApS har henvendt sig til ejerforeningen med en forespørgsel om, hvorvidt det er muligt at parkere en "HeroCamper" (speciel form for campingvogn) en eller to dage om måneden foran "Promenadens Kaffe" (Promenadebyen 34) for at reklamere for deres "HeroCamper" og for "Promenadens Kaffe". Bestyrelsen diskuterede henvendelsen og besluttede at sige nej til firmaets forespørgsel. Erik giver firmaet Kronings ApS svar. Punktet er hermed afsluttet.

4.2. Afskærmning af terrasse ved nr. 18, stuen

Ejeren af Promenadebyen 18, stuen har forespurgt ejerforeningen, om det er muligt at etablere en afskærmning af lejlighedens terrasse, der vender ud mod vejen. I henhold til vores vedtægters punkt 34.2 må altaner ikke afskærmes, med mindre det vedtages på en generalforsamling i det pågældende administrationsfællesskab (her A/F Soldækket) og godkendes af bestyrelsen for Ejerforeningen Promenaden. På bestyrelsesmødet blev forespørgslen diskuteret, og bestyrelsen enedes om at godkende en afskærmning magen til de afskærmninger, der er på altanerne oven

over lejligheden. Dvs. samme materialer (galvaniseret jern og klart glas) og samme dimensioner som afskærmningerne på altanerne oven over. Desuden skal afskærmningen etableres inde på terrassen og ikke rage ud over fortovet. Erik giver lejlighedsejeren besked om ejerforeningens betingelser og om, at ansøgningen desuden skal godkendes på en generalforsamling i A/F Soldækket. Punktet er hermed afsluttet.

5. Eventuelt

Der var intet til dette punkt.

6. Mødekalender

Bestyrelsesmøde:

- Mandag den 14. februar 2022 kl. 19.00 hos Torben.

Generalforsamling:

- Torsdag den 21. april 2022.
- Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsen senest den 1. marts 2022.

7. Ladestandere i Promenadebyen

Dette punkt blev behandlet sammen med parkeringslaugets bestyrelse.

Se parkeringslaugets referat.