

Referat af bestyrelsesmøde i E/F Promenaden den 10. februar 2025.

Deltagere: Tove (Stævnen), Erik (Broen) og Torben (Soldækket).

Afbud fra: Rasmus (Sejlet) og Henrik (Mesanen).

Mødet holdt hos: Tove.

Referent: Erik.

Dagsorden:

1. Regnskab for 2024
2. Budget for 2025
3. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 4. november 2024
 - 3.1. Vandindtrængning i P-kælder
 - 3.2. Forsikring af P-kælder og arealer oppe på terræn
 - 3.3. Farlig kant mellem fortov og havegang ved Soldækket
 - 3.4. Projekt vedrørende ladestandere oppe på terræn
 - 3.5. Plantning af træer på det grønne område mellem Mesanen og Landemærket
 - 3.6. Gravearbejde på området mellem Mesanen og Landemærket
 - 3.7. Skarp kant mellem fortov og rampe ned til P-kælder
 - 3.8. Arbejdsgruppe
 - 3.9. Bådebro og bådpladser
 - 3.10. UFO'en
 - 3.11. Gårdhavernes træterrasser
 - 3.12. Graffiti
4. Nye punkter til dette møde
 - 4.1. Gadebelysning
5. Generalforsamling torsdag den 24. april 2025
6. Eventuelt
7. Mødekalender

1. Regnskab for 2024

Forud for bestyrelsesmødet var regnskabet udsendt til bestyrelsens medlemmer. På mødet blev regnskabet gennemgået og godkendt. Året har givet et overskud på kr. 454.307 og dermed en egenkapital pr. 31. december 2024 på kr. 614.688. Dette resultat er væsentligt bedre end de kr. 29.058, der var budgetteret med i overskud for 2024. De primære årsager hertil er mindre udgifter til løbende vedligeholdelse i 2024 end budgetteret, samt at der i 2024 ikke er blevet brugt af beløbet på kr. 350.000, der på generalforsamlingen den 18. april 2024 blev afsat til undersøgelse og reparation af betonkonstruktioner efter overtagelse af P-kælder og arealer oppe på terræn. Se desuden punkt 3.8. nedenfor.

2. Budget for 2025

Forud for bestyrelsesmødet var forslag til budget for 2025 udsendt til bestyrelsens medlemmer. På mødet blev budgetforslaget gennemgået og godkendt. I budgetforslaget regnes der med et samlet underskud på kr. 179.370 i 2025. Den primære årsag hertil er, at bestyrelsen regner med, at de kr. 350.000, der ikke blev brugt i 2024, vil blive brugt i 2025 tillige med yderligere kr. 200.000 (dvs. i alt kr. 550.000). Bidragene fra A/F'erne til ejerforeningen er uændret i forhold til bidragene i 2024.

3. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 4. november 2024

3.1. Vandindtrængning i P-kælder

Dette punkt behandles under punkt 3.8.

3.2. Forsikring af P-kælder og arealer oppe på terræn

De fire forsikringsselskaber, der har forsikret A/F'ernes bygninger, er alle blevet kontaktet for at få klarhed over, hvordan P-kælderen og arealerne oppe på terræn bør forsikres (bl.a. afklaring af spørgsmål vedrørende stikledninger, kloak- og drænrør samt brønde). De fire selskaber, der er blevet kontaktet, er Alm. Brand (Stævnen og Broen), Codan (Sejlet), Topdanmark (Soldækket) og Købstædernes Forsikring (Mesanen). Herefter er de fire selskaber blevet bedt om at komme med et tilbud på en bygnings- og ansvarsforsikring for E/F Promenadens P-kælder og arealer oppe på terræn. I den forbindelse blev bestyrelsen opmærksom på, at BBR-meddelelsen for P-kælderen var forkert. Den omhandlede kun de første afsnit omkring Stævnen, Broen og Sejlet. Denne fejl er Odense Kommune blevet gjort opmærksom på. Fejlen er blevet rettet i BBR, og bestyrelsen modtog en ny BBR-meddelelse med den rigtige arealangivelse dagen efter bestyrelsesmødet. Erik sørger for, at forsikringsselskaberne bliver orienteret om den nye arealangivelse, så de kan lave nye tilbud.

3.3. Farlig kant mellem fortov og havegang ved Soldækket

Dette punkt behandles under punkt 3.8.

3.4. Projekt vedrørende ladestandere oppe på terræn

Intet nyt til dette punkt.

3.5. Plantning af træer på det grønne område mellem Mesanen og Landemærket

Afventer punkt 3.6. og evt. punkt 3.4.

3.6. Gravearbejde på området mellem Mesanen og Landemærket

Intet nyt til dette punkt.

3.7. Skarp kant mellem fortov og rampe ned til P-kælder

Intet nyt til dette punkt.

3.8. Arbejdsgruppe

Den 11. november 2024 holdt repræsentanter fra ejerforeningens bestyrelse (Erik og Torben) og repræsentanter fra parkeringslaugets bestyrelse (Henrik, Kjeld og Thomas) det første møde med arbejdsgruppen (Henrik Dibbern fra Broen og Erik Granly fra Sejlet). På mødet blev strategien for gruppens arbejde fastlagt. Den 15. november 2024 havde gruppen besøg af en medarbejder fra entreprenør- og byggefirmaet Hanson & Knudsen A/S. Konklusionen efter dette møde var, at vi i første omgang skal kontakte en rådgivende ingeniør. Den 16. januar 2025 var Ernst Andreasen fra L. P. Madsen Rådgivende Ingeniører A/S derfor på besøg. Til at starte med fokuseres der på vandindtrængningen gennem ydervæggen mellem Broen og Sejlet. Ernst Andreasen fremskaffer tegninger af ydervæg m.m. og vender så tilbage. Den 9. december 2024 havde arbejdsgruppen Byens VVS & Blik ApS til at spule og videofilme kloakkerne langs kørevejen oppe på terræn. Denne undersøgelse viste, at kloakkerne var OK. Arbejdsgruppen rapporterer til Erik fra E/F og Kjeld fra P/L.

3.9. Bådebro og bådpladser

For at få ordnede forhold omkring vores bådebro og bådpladser har Erik den 21. november 2024 haft møde med havnemesteren og andre bestyrelsesmedlemmer af Sejl- og Motorbådsklubben Frem. Mødedeltagerne fra Frem gav udtryk for, at de gerne ser en aftale mellem Ejerforeningen Promenaden, Odense Kommune/Odense Havn og Frem i lighed med den aftale, der gælder for den øvrige del af Odense Havn. Den 11. december 2024 har Erik haft møde i Promenadebyen med medarbejdere fra Odense Kommune for at drøfte muligheden for en sådan aftale. Der blev på mødet ikke opnået enighed om en sådan aftale. Mødedeltagerne fra Odense Kommune ønskede, at kommunens egne jurister først skal have lejlighed til at "nærlæse" lokalplan og servitutter, inden de vender tilbage. Erik rykker jævnligt for en tilbagemelding.

3.10. UFO'en

Den 5. november 2024 gav Erik den daværende ejer af UFO'en besked om snarest at fjerne båden fra kanalen ud for Promenadebyens bygninger. Den 19. januar 2025 blev denne besked gentaget over for den daværende ejer. Senere samme dag meddelte en beboer i Soldækket, at han nu var ejer af båden. Dagen efter fik den nye ejer besked om, at båden skal fjernes. På bestyrelsesmødet blev sagsgangen drøftet, og bestyrelsen besluttede at udskyde den videre behandling af sagen, til der foreligger en aftale med Odense Kommune (jf. punkt 3.9).

3.11. Gårdhavernes træterrasser

Når foråret begynder at nærme sig, vil Erik kontakte et firma med henblik på at indgå en aftale om at få træterrasserne rengjort for alger og snavs i år og derefter hvert andet år.

3.12. Graffiti

Al graffiti er nu fjernet. Punktet er hermed afsluttet.

4. Nye punkter til dette møde

4.1. Gadebelysning

I september 2023 blev alle gadelamper i Promenadebyen (33 stk.) udskiftet fra 70 watt halogenlamper til 30 watt LED-lamper. Det har efterfølgende vist sig, at de nye lamper ikke har så lang levetid som forventet. Allerede i 2024 gik 7 lamper i stykker og blev udskiftet. Dette skete uden beregning for os. Efterfølgende er yderligere 7 lamper gået i stykker. Vi er derfor blevet enige med Kemp & Lauritzen A/S om, at samtlige 33 lamper udskiftet til en anden og forhåbentlig bedre type LED-lamper. Denne udskiftning foretages, når det er blevet lidt varmere i vejret, og igen helt uden beregning for os.

5. Generalforsamling torsdag den 24. april 2025

Programmet for generalforsamlingen blev gennemgået. Forslag til dirigent og referent blev fundet, og Erik aftaler nærmere med de to personer.

6. Eventuelt

Intet til dette punkt.

7. Mødekalender

Generalforsamlinger:

- Torsdag den 24. april 2025 på Restaurant Næsbyhoved Skov.
- Forslag, der ønskes behandlet på en generalforsamling, skal indsendes til den respektive bestyrelse eller LEA Ejendomspartner A/S senest den 1. marts 2025.