

Parkeringslauget Promenaden – 17. september 2020

Torsdag d. 17. september kl. 17:45 blev der afholdt generalforsamling i Parkeringslauget Promenaden, CVR. Nr. 32507816, på Restaurant Næsbyhoved Skov, Kanalvej 52, 5000 Odense C.

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 formand til Parkeringslaugets bestyrelse.
6. Valg af medlemmer til Parkeringslaugets bestyrelse.
7. Valg af 1 suppleant til Parkeringslaugets bestyrelse.
8. Valg af revisor.
9. Valg af administrator.
10. Behandling af indkomne forslag.
 - a. Vedtægtsændringer, se bilag A
11. Eventuelt.

Formanden Erik Nielsen bød velkommen og præsenterede bestyrelsen.

Ad pkt. 1)

Til dirigent blev Kjeld Overgaard/Sejlet valgt.

Som referent valgtes Tanja Brusén/Soldækket.

Dirigenten konstaterede at indkaldelse til generalforsamling var sket i overensstemmelse med vedtægterne. Dirigenten betragter herefter generalforsamlingen som lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2)

Formanden Erik Nielsen aflagde følgende beretning:

Parkeringslauget Promenadens bestyrelse har siden sidste års generalforsamling holdt 6 bestyrelsesmøder samt deltaget i fællesmøde sammen med bestyrelserne for A/F'erne og ejerforeningen. Herudover har vi holdt en række møder med vores advokat og deltaget i retsmøder i forbindelse med den afsluttede retssag.

Retssagen i forbindelse med Promenadebyen I ApS' stævning af parkeringslauget har været en ganske stor og tidskrævende arbejdsopgave for parkeringslaugets bestyrelse. Sagen strakte sig over lidt mere end et år – fra juni 2018 til juli 2019. Sagsøger købte i 2013 50 ejerlejligheder og 48 P-pladser – heraf 14 P-pladser oppe på terræn – af bygherren. I 2017 konstaterede sagsøger, at der manglede dispositionsret til en af de 14 P-pladser på terræn, og sagsøgte derfor i 2018 parkeringslauget med et erstatningskrav på 200.000 kr. Den korte forklaring af sagen er, at den daværende bestyrelse i parkeringslauget i 2013 har skrevet under på to P-pladsbeviser til den samme P-plads. To P-pladsbeviser der efterfølgende er endt hos to forskellige

ejere. Den daværende bestyrelse havde opfattelsen af, at P-pladsbevis nr. to var erstatning for et bortkommet P-pladsbevis. Hele forløbet skal ses i sammenhæng med den kaotiske situation, der herskede i 2013, hvor bygherren flere gange ændrede på sine udmeldinger til parkeringslaugets bestyrelse angående P-pladsernes anvendelse, og hvor bygherren i øvrigt var på vej mod en konkurs. Sagen endte med, at vi blev dømt til at betale 150.000 kr. Hertil skal lægges procesrenter, udgifter til vores advokat og sagsøgers advokat samt retsafgift, så alt i alt har sagen kostet os 224.565 kr. For at betale denne regning har parkeringslauget lånt 125.000 kr. af ejerforeningen. Vi er godt i gang med tilbagebetalingen, og hele beløbet er betalt tilbage inden udgangen af 2020.

En anden stor opgave for bestyrelsen har været revision af parkeringslaugets vedtægter. Der foreligger nu et gennearbejdet forslag til vedtægtsændringer. I det fremsatte forslag er der skabt sammenfald mellem dem, der har stemmeret i parkeringslauget, og dem, der betaler for parkeringslaugets udgifter. I de eksisterende vedtægter er stemmeretten alene forbeholdt de ejerlejlighedsejere, der ejer en brugsret til en P-plads i P-kælderen, hvorimod samtlige ejerlejlighedsejere i Promenadebyen betaler for parkeringslaugets udgifter. Vi foreslår, at alle, der betaler, også skal være medlem og have stemmeret. Desuden foreslår vi, at antallet af bestyrelsesmedlemmer ændres fra de nuværende tre til fem – nemlig et medlem fra hver bygnings A/F-bestyrelse. Endelig foreslår vi, at bestyrelse og generalforsamling fratages retten til omfordeling af brugsretter til P-pladserne. Herudover er der en række mindre ændringer, der skal give bedre overensstemmelse og ensartethed mellem ejerforeningens vedtægter og parkeringslaugets vedtægter. Bestyrelsens forslag er blevet behandlet på fællesmøder med A/F'erne og ejerforeningen og er desuden blevet gennemgået af vores advokat. Såvel parkeringslaugets bestyrelse som ejerforeningens bestyrelse anbefaler, at der stemmes for forslaget.

I juni 2019 blev en del sprinklerrør over P-pladser i P-kælderen malet. Arbejdet berørte et større antal P-pladser på begge sider af Sejlet. Parkeringslaugets bestyrelse takker de bilejere, der blev berørt af arbejdet, for den udviste tålmodighed og fleksibilitet i den periode, hvor arbejdet stod på. Ligeledes takker bestyrelsen de mange andre, der stillede deres P-plads til rådighed som "låneplads" i den pågældende periode. Stor tak til alle jer.

I august 2019 indgik bestyrelsen en serviceaftale med firmaet Lotek A/S vedrørende årligt eftersyn af brandslanger og brandskabe i P-kælderen. Alle lovpligtige årlige eftersyn af brandalarm, sprinkleranlæg, brandmateriel, udsugning og hejseport er hermed lagt ud til professionelle firmaer. Det eneste eftersyn, som bestyrelsen selv står for, er eftersyn af nødudgangsskilte og nødbelysning i P-kælderen. I foråret 2020 blev alle nødudgangsskilte og al nødbelysning efterset, og diverse batterier og defekte elektronikdele blev udskiftet, så alle nødudgangsskilte og al nødbelysning i hele P-kælderen nu er i orden.

I 2019 har bestyrelsen vedtaget en persondataskyttelsespolitik for Parkeringslauget Promenaden og desuden indgået en databehandleraftale med vores administrator LEA Ejendomspartner A/S. Begge dokumenter ligger på hjemmesiden "www.promenadebyen-odense.dk" under fanebladet "Dokumenter vedrørende P-lauget". Vi mener, at vi hermed lever op til bestemmelserne i den nye Persondataforordning.

Hen over sommermånederne har Ejerforeningen Promenadens bestyrelse genforhandlet administrationshonorarernes størrelse med LEA Ejendomspartner A/S. For parkeringslaugets vedkommende betyder det, at honoraret nedsættes med ca. 37% fra de nuværende 31.932 kr. pr. år til 20.000 kr. pr. år med virkning fra den 1. juli 2020. På ejerforeningens generalforsamling orienteres der yderligere om det samlede resultat af genforhandlingen.

Gennem 2019 og her i 2020 har parkeringslaugets bestyrelse haft fokus på problematikken vedrørende muligheder for opladning af elbiler i P-kælderen. Denne problematik er meget kompleks, og den tekniske udvikling sker hurtigt. Da problematikken ligeledes gør sig gældende for P-pladserne oppe på terræn, er det i samråd med bestyrelsen i Ejerforeningen Promenaden besluttet at lade ejerforeningens bestyrelse være den primære tovholder i denne sag.

Gennem flere år har der været problemer med vandindtrængning flere steder i P-kælderen. Nogle problemer kan vi forholdsvis let løse, og det sker da også løbende. Andre problemer er mere alvorlige og skal håndteres sammen med bygherren. For at være bedst muligt klædt på til denne dialog har parkeringslaugets bestyrelse haft en rådgivende ingeniør til at gennemgå P-kælderen med henblik på fugt og vandindtrængning. Da problemerne med fugt og vandindtrængning vedrører såvel parkeringslauget som ejerforeningen og de enkelte A/F'er, har ejerforeningen også her påtaget sig jobbet som tovholder.

Problemer med ophobning af affald ved siden af containerne til papir og småt pap vil blive omtalt på ejerforeningens generalforsamling.

Her skal det nævnes, at parkeringslaugets bestyrelse siden den 1. februar 2020 har været dækket af en nyttegnat bestyrelsesansvarsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S.

Til sidst vil jeg benytte lejligheden til at sige tak til mine to bestyrelseskollegaer Tanja og Henrik for et særdeles godt og konstruktivt samarbejde. Tak også til Børge Vilhelmsen, Flemming Mengers, Erik Granly og Palle Hansen for jeres arbejde med ugentlig kontrol af sprinkleranlæg, udskiftning af lysstofrør og kodning af fjernbetjeningerne til hejseporten og tak til alle jer, der på den ene eller anden måde er med til at holde orden i P-kælderen.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 3)

Formanden Erik Nielsen gennemgik regnskabet. Regnskabet blev godkendt.

Ad pkt. 4)

Formanden Erik Nielsen gennemgik driftsbudgettet. Driftsbudgettet blev godkendt.

Ad pkt. 5)

Erik Nielsen var ikke på valg.

Ad pkt. 6)

Henrik Clausen og Tanja Brusén var ikke på valg.

Ad. pkt. 7)

Palle Hansen/Broen var ikke på valg og fortsætter.

Ad pkt. 8)

Bestyrelsen foreslog Deloitte, i samråd med EF. Deloitte blev valgt.

Ad pkt. 9)

Man valgte at fortsætte samarbejdet med LEA Ejendomspartner.

Ad pkt. 10)

De nuværende vedtægter er ikke tinglyst. Bestyrelsen har udsendt nogle ændringer til vedtægterne – de skal dog ikke tinglyses endnu, da vi endnu ikke ejer parkeringskælderens. Bestyrelsen har valgt at få rettet vedtægterne til, så de er mere retningsvisende.

Ændringerne til vedtægterne blev gennemgået af formanden Erik Nielsen. Se Bilag A.

Kommentarer fra salen:

Steen Højer/Broen: Der er ikke beskrevet økonomiske forhold til projektudvikler i vedtægterne. Jeg efterlyser mere konkrete ting. Projektudvikler ønskes belyst langt bedre så vi ikke står med en økonomisk usikkerhed i tilfælde af, at dette kommer i spil.

Derudover er der en uopsigelig brugsret, som kan opsiges med 30 års varsling, med samme princip, som gør sig gældende på terræn. Vedtægterne er ikke langt nok fremme til, at jeg vil kunne stemme om dette.

Erik: Der er nogle punkter i nuværende vedtægter som er uheldige og uklare. Det vil være godt at få disse punkter på plads, så vi har nogle vedtægter som vi kan rette os efter, selvom de ikke er lyst.

Morten Kyndbøl/Stævnen: Hvad er grunden til 30 års reglen.

Erik: Dette skyldes de gældende regler og ordet "eksklusiv brugsret" til parkeringspladsen. Vores advokat har specialiseret sig i tinglysningsret og anbefalet denne formulering for ikke at risikere, at vedtægterne afvises af tinglysningsretten.

Der stemmes på udleverede stemmesedler. Resultatet er efterfølgende opgjort som følger:

Af P-kælderens i alt 138 P-pladser var 71 P-pladser repræsenteret på generalforsamlingen (fremmødt fysisk eller ved fuldmagt).

Stemmeresultatet blev:

- 56 stemmer for forslaget svarende til 78,9% af de fremmødte stemmer
- 11 stemmer imod forslaget svarende til 15,5% af de fremmødte stemmer
- 4 blanke stemmer svarende til 5,6% af de fremmødte stemmer

Stemmeresultatet betyder, at der skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling.

Ad pkt. 11)

Spørgsmål fra salen:

Joran Lilholm/Broen: Får vi EI-lade stander i kælderens?

Erik: Bestyrelsen har arbejdet med problematikken, og prøvet at finde en fælles løsning til både terræn og kælder. Vi ejer ikke parkeringskælderens, derved kan vi ikke opsætte lade standere. Den enkelte beboer, kan jo godt i princippet trække strøm ned til kælderens, men det kan være en bekostelig affære.

På nuværende tidspunkt er der en enkelt beboer der har lade stander i kælderens.

Palle Hansen/Broen: Skal der vælges en suppleant fra hvert hus, hvis de ændrede vedtægter vedtages og hvert hus skal stille med et bestyrelsesmedlem?

Ordinær generalforsamling

Erik: Hver AF bestyrelse udpeger et medlem. Det er skrevet ind i de nye vedtægter, at HVIS et bestyrelsesmedlem udgår, skal AF udpege et nyt bestyrelsesmedlem, man sikre sig derved at hvert AF altid er repræsenteret af et bestyrelsesmedlem.

Afslutning: Dirigenten takker forsamlingen for god ro og orden og Erik takker dirigenten og referenten.

Referent: Tanja Brusen



Dirigent – Kjeld Overgaard



Bestyrelsesformand – Erik Nielsen