

Referat af bestyrelsesmøde i E/F Promenaden den 26. februar 2018.

Deltagere: Morten (Stævnen), Erik (Broen), Sune (Sejlet), Tanja (Soldækket), Henrik (Mesanen).

Mødet holdt hos: Henrik (Mesanen).

Referent: Erik.

Dagsorden:

1. Årsregnskab for 2017
2. Budget for 2018
3. Generalforsamling den 25. april 2018
4. Fællesmøde den 19. marts 2018
5. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 30. oktober 2017
 - 5.1. Vedtægtsændringer
 - 5.2. Bådpladser ved Promenadebyen
 - 5.3. Soldækkets belysning
 - 5.4. Navneskilte på bygningerne
 - 5.5. Fordeling af fællesudgifter til belysning m.m.
 - 5.6. Hjertestarter
 - 5.7. Ubebyggede arealer vest for Promenadebyen
 - 5.8. Hastighedsbegrænsning på Finlandgade
 - 5.9. Videoovervågning i P-kælderen
 - 5.10. Skarpe stålkanter på Finlandgade
 - 5.11. Bænke til havnepromenaden
6. Nye punkter til dette møde
 - 6.1. Gelænder på den udvendige betontrappe mellem Soldækket og Mesanen
 - 6.2. Gæsteparkeringspladser
 - 6.3. Overdragelse af P-kælder
7. Orientering fra A/F'erne
8. Eventuelt
9. Mødekalender

1. Årsregnskab for 2017

Udkast til årsregnskab for 2017 var forud for mødet udsendt til bestyrelsesmedlemmerne. Udkastet blev gennemgået på mødet. Bestyrelsen havde nogle spørgsmål, bemærkninger og rettelser til udkastet. Erik kontakter LEA Ejendomspartner A/S med henblik på afklaring og rettelser.

2. Budget for 2018

Udkast til budget for 2018 var forud for mødet udsendt til bestyrelsesmedlemmerne. Udkastet blev gennemgået på mødet. Bestyrelsen havde en del bemærkninger og ændringsforslag til udkastet. Specielt var der fokus på udgiften til udvendig vedligeholdelse samt en række engangsudgifter. Erik kontakter LEA Ejendomspartner A/S med henblik på en endelig tilretning af budgettet.

3. Generalforsamling den 25. april 2018

Indkaldelse til og dagsorden for den ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Promenaden den 25. april 2018 blev gennemgået. Det blev besluttet at lade tidspunkterne for ejerforeningens generalforsamling og den efterfølgende spisning være uændret i forhold til sidste års program. Eriks forslag til dirigent- og referentperson blev bakket op. Erik kontakter LEA Ejendomspartner A/S med henblik på endelig udformning af indkaldelse og dagsorden.

4. Fællesmøde den 19. marts 2018

Mandag den 19. marts 2018 kl. 19.00 holdes der møde for alle bestyrelser i Promenadebyen. Bestyrelsen takkede ja til Henriks tilbud om, at mødet kan holdes i Mesanens fælleslokale (Promenadebyen 38B). Bestyrelsen drøftede forskellige punkter til mødets dagsorden. Sune foreslås som dirigent, og Tanja foreslås som referent. Til mødet sørger Henrik for kaffe, Tanja for kage og Erik for øl og vand. Erik udsender forslag til dagsorden for mødet til alle mødedeltagere en uge før mødet.

5. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 30. oktober 2017

5.1. Vedtægtsændringer

På den ekstraordinære generalforsamling den 31. maj 2017 blev de tre forslag til vedtægtsændring (facader/altaner, antal bestyrelsesmedlemmer og elektronisk kommunikation) endeligt vedtaget. Efter en hel del indledende arbejde og samråd med administrator hos LEA Ejendomspartner A/S og deres jurist (se tidligere mødereferater) blev den oprindelige vedtægt, ændringsforslagene, afstemningsresultater, generalforsamlingsreferater m.m. indsendt til Tinglysningssretten den 22. november 2017. Den 11. januar 2018 fik vi via LEA Ejendomspartner A/S meddelelse om, at Tinglysningssretten har brug for yderligere dokumentation. Denne dokumentation er tilvejebragt og den 19. februar 2018 via LEA Ejendomspartner A/S indsendt til Tinglysningssretten. Vi venter nu på den endelige tinglysning.

5.2. Bådpladser ved Promenadebyen

Der er stadigvæk ikke etableret nogen aftale med Odense Havn, Odense Kommune og Sejl- og

motorbådsklubben Frem vedrørende vores bådpladser.

5.3. Soldækkets belysning

En del beboere i Sejlet har været generet af lyset fra Soldækkets lamper. Specielt lyset fra lamperne i Soldækkets trappetårne. De mest generende lamper i trappetårnene er på forsøgsbasis blevet slukket. Efter en forsøgsperiode på en del måneder vurderes det nu, at de resterende lamper giver tilstrækkeligt lys i trappetårnene. Ordningen gøres derfor permanent – naturligvis med det forbehold at sagen tages op igen, hvis der senere opstår problemer. Punktet er hermed afsluttet.

5.4. Navneskilte på bygningerne

En gruppe beboere har tidligere stillet forslag om, at bygningernes navne (Stævnen, Broen, Sejlet, Soldækket og Mesanen) bliver gjort synlige for os selv og vores gæster. På den ordinære generalforsamling den 26. april 2017 blev der opfordret til at komme med forslag til skiltens tekst, layout og placering. Ejerforeningens bestyrelse har modtaget flere forslag. Husenes arkitekt Kim Skovhus (tidligere Årstiderne Arkitekter, nu Skovhus Arkitekter) har været kontaktet. Dansk Skilte Center A/S har udarbejdet oplæg til skiltning. På bestyrelsesmødet enedes man om at få lavet en simpel prøve på papir/lærred af et af skiltene i den rigtige størrelse (1:1) med henblik på, at vi ved en prøveophængning kan vurdere placering, skrifttype, skriftstørrelse m.m. Bestyrelsen ønsker desuden en materialeprøve på et bogstav til låns. Erik tager kontakt til Dansk Skilte Center A/S angående bestyrelsens ønsker.

5.5. Fordeling af fællesudgifter til belysning m.m.

Udgifterne til belysning i gårdhaverne og langs indkørslen samt udgifterne til belysning i rampen til P-kælderen og drift af hejseporten i P-kælderen er ikke fordelt på alle husene men betales af enkelte huse. Dette er naturligvis ikke rimeligt, og det er derfor tidligere besluttet at tage denne problemstilling op. I Sejlet er der blevet installeret bimåler til måling af elforbruget til havelamper og alle lysmaster langs indkørslen. I Broen og Stævnen er der blevet installeret bimåler til måling af elforbruget til henholdsvis belysning i rampen og drift af hejseporten. Desuden er der etableret "styrestrøm" til havelamperne omkring Soldækket og lampetterne på Soldækkets facade, således at disse lamper tænder og slukker samtidig med de øvrige udendørslamper i Promenadebyen. Udgiften til installation af bimålere (3 stk.) og omlægning af styrestrøm beløber sig til i alt kr. 12.210 (inkl. moms) og betales af E/F Promenaden. Ud fra de foretagne aflæsninger er der lavet en foreløbig fordeling af udgifterne til el til havelamper og lysmaster langs indkørslen, således at disse udgifter kan medtages i budgetterne for 2018. Efter aflæsning den 31. maj 2018 kan den endelige fordeling laves.

5.6. Hjertestarter

Det er tidligere besluttet at placere en hjertestarter i Stævnens udvendige indgangsparti. Der er indgået aftale med "Kunsten at redde liv" om opsætning af denne hjertestarter og om service af denne nye hjertestarter samt af den eksisterende hjertestarter i P-kælderen. Mesanen ApS (ejer af Mesanen) bidrager som den væsentligste sponsor til aftalen. "Kunsten at redde liv" har meddelt, at hjertestarteren snarest bliver sat op. Henrik følger op på sagen.

5.7. Ubebyggede arealer vest for Promenadebyen

Jordbunkerne og det meget affald, der tidligere lå på arealet vest for Mesanen (arealet til Promenadebyens 6., 7. og 8. bygning), var en skamplet på Promenadebyen. Ejerforeningen har gennem en længere periode beskæftiget sig med denne sag (se tidligere mødereferater). Jordbunkerne er nu fjernet. Punktet er hermed afsluttet.

5.8. Hastighedsbegrænsning på Finlandgade

I forbindelse med den øgede trafik på Finlandgade oplever vi ofte, at der med bil bliver kørt med meget høj hastighed på vejen til fare for beboere, gæster, børn og cyklister. Med henblik på at få indført en hastighedsbegrænsning på Finlandgade har Morten kontaktet Odense Kommunes tekniske forvaltning og holdt møde med to medarbejdere. Kommunen har efterfølgende lavet hastighedsmåling på Finlandgade for at få et billede af trafikken til belysning af behovet for hastighedsbegrænsende tiltag. Se endvidere under punkt 5.10.

5.9. Videoovervågning i P-kælderen

Ifølge mail fra Torben Aasborg, juridisk specialkonsulent hos politiet, er videoovervågning i vores P-kælder tilladt, idet P-kælderen er et lukket område, hvortil kun personer med nøgle/chip til P-kælderen har adgang. Videoovervågning kræver således ingen speciel tilladelse, men persondatalovens bestemmelser skal naturligvis overholdes. På fællesmødet for alle bestyrelser i Promenadebyen den 17. november 2017 blev emnet drøftet. På fællesmødet enedes man om, at det er op til parkeringslaug og/eller de enkelte punkthuse at beslutte, om de ønsker videoovervågning (se referat af fællesmødet). Punktet er hermed afsluttet for ejerforeningens vedkommende.

5.10. Skarpe stålkantner på Finlandgade

På ejerforeningens vegne har Sune skrevet til Odense Kommunes tekniske forvaltning angående de skarpe stålkantner på Finlandgade (specielt kanterne ud for nedkørslen til P-kælderen og opkørslen til Promenadebyen). En beboer i Promenadebyen (Lisbeth Bojsen) har ligeledes været i

dialog med teknisk forvaltning angående denne sag. I en mail fra den 9. november 2017 har Odense Kommunes tekniske forvaltning meddelt, at de arbejder med et samlet projekt for Finlandgade. Herunder planlægges der tiltag på Finlandgade for at lette og sikre krydsningen for lette trafikanter samt etablering af hastighedsgrænse. Kommunen forventer projektet udført inden sommerferien 2018.

5.11. Bænke til havnepromenaden

Siden sommeren 2015 har ejerforeningen med jævne mellemrum været i dialog med Odense Kommunes tekniske forvaltning om bænke til havnepromenaden (se tidligere mødereferater). Den 5. januar 2018 viste resultatet af arbejdet sig så – fire fine bænke på havnepromenaden. Punktet er hermed afsluttet.

6. Nye punkter til dette møde

6.1. Gelænder på den udvendige betontrappe mellem Soldækket og Mesanen

Flere beboere har ytret ønske om et gelænder på den udvendige betontrappe mellem Soldækket og Mesanen - den brede betontrappe, der forbinder gårdhave med havnepromenade. Erik havde forud for mødet fået tilbud fra et smedefirma på et gelænder, der påtænkes anbragt langs midten af betontrappen. Tilbuddet lyder på kr. 15.000 (inkl. moms). På bestyrelsesmødet blev der stillet et alternativt forslag – nemlig et gelænder, der anbringes langs trappens ene side. En sådan løsning kan muligvis gøre gelænderet enklere og dermed billigere. Erik indhenter nyt tilbud.

6.2. Gæsteparkeringspladser

I Promenadebyen er der to forskellige gæsteparkeringsområder med hvert sit sæt regler. De 5 gæsteparkeringspladser mellem Stævnen og Broen samt de 5 gæsteparkeringspladser mellem Broen og Sejlet hører til område 2440, hvor der gælder 6 timers parkering samt brug af P-skive og gæstekort. De 4 gæsteparkeringspladser mellem Sejlet og Soldækket samt de 2 gæsteparkeringspladser over for Soldækket hører til område 2792, hvor der ligeledes gælder 6 timers parkering samt brug af P-skive men ikke brug af gæstekort. Forskellen mellem de to regelsæt giver anledning til en del misforståelser hos vores gæster og medfører dermed ofte parkeringsafgifter. Ejerforeningen har derfor henvendt sig til ejeren/administrator af område 2792 med henblik på at få alle 16 gæsteparkeringspladser under det samme regelsæt – nemlig regelsættet for område 2440. Ejeren/administrator har godkendt denne sammenlægning, og Erik sørger sammen med Q-Park for, at ordningen bliver implementeret. Her kan samtidig bemærkes, at der desuden findes 9 betalingsparkeringspladser over for Mesanen.

6.3. Overdragelse af P-kælder

Bestyrelsen i P-lauget arbejder på at få P-kælderen overdraget fra bygherren Promenaden Odense A/S til P-lauget. I denne sammenhæng har P-lauget bedt om en tilkendegivelse af Ejerforeningen Promenadens holdning til en overdragelse. Bestyrelsen diskuterede henvendelsen og var enig om at bakke op om P-laugets arbejde med at få P-kælderen overdraget.

7. Orientering fra A/F'erne

Intet under dette punkt.

8. Eventuelt

Nogle beboere har gjort opmærksom på, at vores havelamper, gadelamper og lampetter på Soldækkets facade ikke altid lyser i "lygtetændingstiden". Bestyrelsen er opmærksom på problemet, der sandsynligvis skyldes en fejl (overgang) i det elektriske system i forbindelse med gadelamperne over for Mesanen. Sagen betragtes som en garantisag og behandles sammen med 1-års-gennemgangen på Mesanen. Erik følger op på sagen.

Betonbelægningen i forbindelse med indkørslen, ramper og kørevejen til Promenadebyen er ødelagt af mange revner og forsætninger. Disse skader skyldes for en stor dels vedkommende sandsynligvis de mange byggeaktiviteter omkring Promenadebyen. Morten påtog sig at dokumentere skaderne ved hjælp af billeder. Bestyrelsen tager derefter stilling til den videre håndtering af sagen.

Affaldshåndteringen i P-kælderen blev diskuteret. Problematikken med affaldshåndtering tages med som punkt på dagsordenen for fællesmødet den 19. marts 2018.

9. Mødekalender

Bestyrelsesmøder:

- Mandag den 9. april 2018 kl. 19.00 hos Morten
- Mandag den 14. maj 2018 kl. 19.00 hos Sune

Fællesmøde for alle bestyrelser i Promenadebyen:

- Mandag den 19. marts 2018 kl. 19.00 i Mesanens fælleslokale

Generalforsamlinger:

- Onsdag den 25. april 2018 i Restaurant Næsbyhoved Skov

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen skulle indsendes senest torsdag den 1. marts 2018 til den eller de respektive bestyrelser.