

## **Referat af bestyrelsesmøde i E/F Promenaden den 9. april 2018.**

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

Mødet holdt hos: Morten.

Referent: Erik.

### **Dagsorden:**

1. Generalforsamling den 25. april 2018
2. Forslag til vedtægter for Parkeringslauget Promenaden
3. Opfølgning på punkter fra fællesmødet den 19. marts 2018
4. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 26. februar 2018
  - 4.1. Vedtægtsændringer
  - 4.2. Bådpladser ved Promenadebyen
  - 4.3. Navneskilte på bygningerne
  - 4.4. Fordeling af fællesudgifter til belysning m.m.
  - 4.5. Hjertestarter
  - 4.6. Hastighedsbegrænsning på Finlandgade
  - 4.7. Skarpe ståkanter på Finlandgade
  - 4.8. Gelænder på den udvendige betontrappe mellem Soldækket og Mesanen
  - 4.9. Gæsteparkeringspladser
  - 4.10. Problemer med den udvendige belysning
  - 4.11. Revner og forsætninger i betonbelægningen i indkørslen, rampen og kørevejen
  - 4.12. Affaldshåndtering i P-kælderen
5. Nye punkter til dette møde
6. Orientering fra A/F'erne
7. Eventuelt
8. Mødekalender

### **1. Generalforsamling den 25. april 2018**

Indkaldelse til og dagsorden for den ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Promenaden den 25. april 2018 er sammen med regnskab, budget og forslag blevet fremsendt den 5. april 2018 af LEA Ejendomspartner A/S til alle lejlighedsejere i Promenadebyen. Mødelokaler i Restaurant Næsbyhoved Skov er reserveret. Erik udsender mail med orientering om lokalefordeling til samtlige bestyrelsesmedlemmer i Promenadebyens bestyrelser (er udsendt den 11. april 2018). Desuden udsender Erik mail med udkast til bestyrelsens beretning til ejerforeningens bestyrelse en uge før generalforsamlingen.

## **2. Forslag til vedtægter for Parkeringslauget Promenaden**

Parkeringslauget Promenadens forslag til nye vedtægter for parkeringslauget er sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen den 25. april 2018 blevet fremsendt den 5. april 2018. Bestyrelsen gennemgik forslaget detaljeret og havde en del kommentarer hertil. Bestyrelsen besluttede, at Erik fremsender de vigtigste kommentarer og synspunkter til parkeringslaugets bestyrelse (er fremsendt den 10. april 2018), samt at Erik på parkeringslaugets generalforsamling på ejerforeningens bestyrelses vegne anbefaler, at der stemmes nej til det foreliggende udkast samt begrundet denne anbefaling.

## **3. Opfølgning på punkter fra fællesmødet den 19. marts 2018**

Mandag den 19. marts 2018 blev der holdt møde for alle bestyrelser i Promenadebyen (se referat på hjemmesiden under fanebladet E/F Promenaden - Fællesmøder). Dagsordensemner, der kræver opfølgning i ejerforeningens bestyrelse, er alle med blandt nedenstående punkter.

## **4. Opfølgning på punkter fra bestyrelsesmødet den 26. februar 2018**

### ***4.1. 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. Yderligere dokumentation blev indsendt den 19. februar 2018. Vi venter stadig på den endelige tinglysning.

### ***4.2. Bådpladser ved Promenadebyen***

Der er stadigvæk ikke etableret nogen aftale med Odense Havn, Odense Kommune og Sejl- og motorbådsklubben Frem vedrørende vores bådpladser.

### ***4.3. 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 skiltenes 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. En simpel model af et af skiltene er lavet i rigtig størrelse (1:1). Denne simple model samt billedmateriale fremvises på generalforsamlingen den 25. april 2018.

#### **4.4. 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 (se tidligere mødereferater). 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. Ud fra foretagne aflæsninger er der lavet en foreløbig fordeling af udgifterne til el til havelamper og lysmaster langs indkørslen, således at disse udgifter kunne medtages i budgetterne for 2018. Efter aflæsning den 31. maj 2018 kan den endelige fordeling laves. Om udgifterne til belysning i rampen til P-kælderen og drift af hejseporten i P-kælderen skal fordeles eller falder under bagatelgrænsen, besluttet senere på året, når der foreligger konkrete aflæsninger af forbruget.

#### **4.5. Hjertestarter**

Det er tidligere besluttet at placere en hjertestarter i Stævnens udvendige indgangsparti. Der var indgået endelig 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 (se tidligere mødereferater). Den 7. marts 2018 blev "Kunsten at redde liv" taget under konkursbehandling af Skifteretten i Randers. Henrik forsøger at finde en løsning på denne nye situation.

#### **4.6. 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 4.7.

#### **4.7. Skarpe stålkanter på Finlandgade**

På ejerforeningens vegne har Sune skrevet til Odense Kommunes tekniske forvaltning angående de skarpe stålkanter 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 mails fra den 9. november 2017 og den 13. marts 2018 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.

#### **4.8. 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 bestyrelsesmødet den 26. februar 2018 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 den 26. februar 2018 blev det besluttet at indhente nyt tilbud på en alternativ løsning. På mødet den 9. april 2018 blev emnet igen drøftet, og det blev her besluttet at se på forholdene på stedet inden nyt tilbud indhentes.

#### **4.9. 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. Erik rykker Q-Park.

#### **4.10. Problemer med den udvendige belysning**

Der har gennem en længere periode været problemer med den udvendige belysning i gårdhaverne og langs indkørslen samt på Soldækkets svalegange. Belysningens HPFI-relæ slog fra, når det regnede kraftigt og/eller var fugtigt i længere perioder. Fejlen er nu fundet og repareret. I denne sammenhæng kan nævnes, at nogle af lamperne i de tre sidste lysmaster langs indkørslen (lysmasterne overfor Soldækket og Mesanen) ikke lyser. Denne sag betragtes som en garantisag og behandles sammen med 1-års-gennemgangen på Mesanen. Erik rykker for udskiftning.

#### **4.11. Revner og forsætninger i betonbelægningen i indkørslen, rampen og kørevejen**

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

#### **4.12. Affaldshåndtering i P-kælderen**

Affaldshåndtering i P-kælderen herunder tømning af de grønne papir-/papcontainere er blevet diskuteret på tidligere bestyrelsesmøder i ejerforeningen samt på fællesmødet den 19. marts 2018. Hidtil har Kresten Mehl fra Broen hver 4. uge kørt de grønne containere fra P-kælderen op til tømning og retur efter tømning. De første år var det kun nogle få containere ved Stævnen og Broen, der skulle tømmes hver 4. uge, men i takt med Promenadebyens udbygning fra 2 til 5 huse er der nu tale om ganske mange containere, der skal tømmes. Ejerforeningens bestyrelse synes, at det er urimeligt, at Kresten skal fortsætte med dette arbejde. Erik havde forud for mødet indhentet et tilbud på arbejdet fra Torbens Erhvervsservice og talt med Kresten. På mødet besluttede bestyrelsen at lade Torbens Erhvervsservice overtage arbejdet. Det blev desuden enstemmigt besluttet, at Kresten som tak for de mange års gratis arbejde med de grønne containere skulle have et gavekort og en gavekurv. Erik sørger for det nødvendige i forhold til aftale med Torbens Erhvervsservice og gave til Kresten.

#### **5. Nye punkter til dette møde**

Intet under dette punkt.

#### **6. Orientering fra A/F'erne**

Under dette punkt orienterede bestyrelsesmedlemmerne hinanden om aktuelle sager i de respektive huse.

#### **7. Eventuelt**

Det blev fremført, at Hans Jørgensen & Søn A/S igen breder sig ind på Promenadebyens indkørsel med bl.a. grusbunke. Sune undersøger, om vi kan bruge den forbindelse, der sidst blev benyttet til at få problemet løst på simpel vis.

#### **8. Mødekalender**

Bestyrelsesmøder:

- Mandag den 14. maj 2018 kl. 19.00 hos Sune
- Mandag den 20. august 2018 kl. 19.00 hos ?

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.