

Odense, den 10. november 2023

På vegne af Ejerforeningen Promenadens bestyrelse indkaldes hermed til ekstraordinær generalforsamling

**tirsdag den 28. november 2023 kl. 19.30.**

**Den ekstraordinære generalforsamling holdes på Restaurant Nordatlanten, Nordatlantisk Promenade 1, 1. sal, 5000 Odense C.**

**Dagsordenen for generalforsamlingen er:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af bestyrelsens ønske om generalforsamlingens bemyndigelse til vederlagsfrit at overtage arealerne oppe på terræn samt P-kælderen.
3. Godkendelse af bestyrelsens ønske om generalforsamlingens bemyndigelse til at få undersøgt årsagerne til vandindtrængning i P-kælderen samt nedsunkne betonelementer oppe på terræn m.m. nærmere inden for en beløbsramme på kr. 350.000.
4. Eventuelt.

**Ad 2.**

I henhold til lokalplaner, vedtægter m.m. skal bygherren Promenaden Odense A/S (nu under frivillig likvidation) vederlagsfrit overdrage arealerne oppe på terræn og P-kælderen til Grundejerforeningen Promenadebyen. Grundejerforeningen er stiftet, og dens vedtægter er tinglyst, men grundejerforeningen har aldrig været aktiv. Såvel bygherren som Ejerforeningen Promenadens bestyrelse ønsker, at overdragelsen sker til os (Ejerforeningen Promenaden). Plan- og Landdistriktsstyrelsen har godkendt, at overdragelsen sker til Ejerforeningen Promenaden, og likvidator (for Promenaden Odense A/S under frivillig likvidation) mener, at Odense Kommune ligeledes vil godkende en overdragelse til os.

Overdragelsen omfatter matr.nr. 537a og 537i. Matr.nr. 537a omfatter arealerne mellem og omkring de fem bygninger i Promenadebyen. Matr.nr. 537i er et lille stykke af Toldbodhusevej og har ingen forbindelse til matr.nr. 537a. Se matrikelkort. I henhold til Odense Kommune, Vejmyndighed medfører det ikke nogen istandsættelses- og vedligeholdelsesforpligtelse af vejen at overtage matr.nr. 537i, da matr.nr. 537a ikke grænser op til vejen.

Hvis Ejerforeningen Promenaden, eller alternativt Grundejerforeningen Promenadebyen, ikke overtager de omtalte matrikler, kan vi/foreningen ikke disponere over og udøve rettigheder over "ejendommen". Det vil f.eks. betyde, at vi/foreningen ikke kan tegne ansvars- og/eller bygningsforsikring eller igangsætte foretagelse af destruktive indgreb på arealer (terræn) og bygninger (P-kælderen) med henblik på at få undersøgt årsagen til skaderne. Det er alene ejeren af "ejendommen", der kan dette, og den nuværende ejer, Promenaden Odense A/S under frivillig likvidation, har allerede afvist både at tegne forsikringer og at iværksætte undersøgelser med henblik på at finde mulige årsager til skaderne.

**Ad 3.**

I januar 2023 meddelte bygherren Promenaden Odense A/S, at de ønskede at overdrage arealerne oppe på terræn og P-kælderen til os (Ejerforeningen Promenaden). Siden da har ejerforeningens bestyrelse og en arbejdsgruppe nedsat af bestyrelsen bistået af advokater fra Kielberg Advokater A/S arbejdet på at gøre bygherren Promenaden Odense A/S eller dennes entreprenør Raundahl & Moesby A/S ansvarlig for de problemer, der er med vandindtrængning i P-kælder og nedsunkne betonelementer oppe på terræn. Det er advokaternes vurdering, at der ikke består nogle muligheder for at få erstatning for manglerne hos disse to selskaber.

I 2020 fik ejerforeningen/P-lauget et rådgivende ingeniørfirma til at udarbejde en rapport omhandlende problemerne med vandindtrængning i P-kælderen. Arbejdet blev udført ved hjælp af ikke-destruktive undersøgelser. Bestyrelsen ønsker nu at få lavet en mere omfattende undersøgelse (inkl. destruktive undersøgelser) af årsagerne til problemerne med såvel vandindtrængning i P-kælderen som nedsunkne betonelementer m.m. oppe på terræn. Undersøgelsens rapport skal desuden anvise løsninger til, hvordan de enkelte problemer kan løses, og kan derfor på kommende generalforsamlinger danne grundlag for budgetbeslutninger vedrørende udbedring af de enkelte fejl/mangler.

**Fuldmagt:**

På generalforsamlingen kan der stemmes ved fremmøde eller via fuldmagt. Blanket til fuldmagt er vedlagt denne indkaldelse. Blanket til fuldmagt i papirudgave kan evt. afhentes i den sorte postkasse uden for indgangen til Promenadebyen 8. På blanketten står der, hvordan/hvor/hvornår fuldmagten kan afleveres.

Hvis man ikke kan deltage fysisk på generalforsamlingen, opfordrer bestyrelsen kraftigt til, at man så benytter sig af fuldmagt for at opnå et stemmetal, der er stort nok til, at vi kan undgå at skulle indkalde til yderligere en generalforsamling (quorum).

**Matrikelkort:**

Matrikelkort, der viser matr.nr. 537a og matr.nr. 537i, er vedlagt denne indkaldelse.

Eventuelle spørgsmål bedes venligst rettet til undertegnede enten via e-mail frn@lea.dk eller på tlf. 58 58 80 12.

Med venlig hilsen

**LEA Ejendomspartner**

Frederik Nielsen