

Referat af ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Promenaden den 28. november 2023 kl. 19.30 på Restaurant Nordatlanten.

Ejerforeningen Promenadens bestyrelsesformand Erik Nielsen bød velkommen og præsenterede bestyrelsens og arbejdsgruppens medlemmer.

1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent blev Søren Habekost valgt, og som referent blev Anne Grothkær valgt.

2. Godkendelse af bestyrelsens ønske om generalforsamlingens bemyndigelse til vederlagsfrit at overtage arealerne oppe på terræn samt P-kælderen

Erik Nielsen gav følgende orientering:

Det har fra starten af byggeriet af Promenadebyen været kendt, at bygherren skal overdrage arealerne oppe på terræn samt P-kælderen vederlagsfrit til os. Bygherren Promenaden Odense A/S meddelte den 22. januar 2023, at de nu ønskede at foretage denne overdragelse. Efterfølgende er bygherren den 30. juni 2023 trådt i frivillig likvidation.

I henhold til lokalplaner for området m.m. skal overdragelsen dog ske til Grundejerforeningen Promenadebyen. Likvidator for Promenaden Odense A/S under frivillig likvidation og Ejerforeningen Promenadens bestyrelse ønsker derimod, at overdragelsen sker til os (Ejerforeningen Promenaden).

Grundejerforeningen Promenadebyens område er afgrænset af Finlandgade, Toldbodhusevej, Gammelsø og kanalen. Bygherren har allerede overdraget dele af dette område til henholdsvis Toldbodhuse, Landemærket og Odense Havn, så en overdragelse til grundejerforeningen, som lokalplanerne tilsiger, er således ikke sket for disse delområders vedkommende. Desuden har grundejerforeningen aldrig været aktiv og har ingen bestyrelse. (Grundejerforeningen er dog stiftet, og dens vedtægter er tinglyst).

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har da også allerede godkendt, at de resterende arealer (matr.nr. 537a og matr.nr. 537i) overdrages til Ejerforeningen Promenaden og ikke til Grundejerforeningen Promenadebyen.

Matr.nr. 537a omfatter arealerne mellem og omkring de fem bygninger i Promenadebyen samt P-kælderen. Matr.nr. 537i er et lille stykke af Toldbodhusevej ud mod Finlandgade. Vejmyndigheden i Odense Kommune har meddelt bestyrelsen, at et kommende ejerskab af dette vejstykke ikke medfører nogen istandsættelses- og vedligeholdelsespligt for os (jf. Privatvejsloven §44).

Bestyrelsen og sikkert de fleste beboere i Promenadebyen er bekendt med vandindtrængning i P-kælderen og nedsunkne betonelementer oppe på terræn. Siden januar 2023 har bestyrelsen og en arbejdsgruppe nedsat af bestyrelsen samt advokater fra Kielberg Advokater A/S arbejdet på at få bygherren Promenaden Odense A/S og/eller entreprenøren Raundahl & Moesby A/S til at udbedre disse fejl og mangler men uden resultat. Muligheden for ad rettens vej at få erstatning for disse fejl og mangler er ligeledes blevet nøje undersøgt. Det er nu advokaternes vurdering, at der ikke består nogle muligheder for at opnå erstatning.

Bestyrelsen ønsker derfor generalforsamlingens bemyndigelse til vederlagsfrit at overtage arealerne oppe på terræn samt P-kælderen. En overtagelse vil give bestyrelsen mulighed for at forsikre arealer og P-kælder (bygnings- og ansvarsforsikring) samt igangsætte udbedring af fejl og mangler, inden disse evt. udvikler sig yderligere.

Efter denne orientering var der en del spørgsmål fra salen:

Morten Kyndbøl, Stævnen: Hvad sker der, hvis vi ikke overtager arealerne og P-kælderen? Erik Nielsen: Så er det helt op til likvidator for Promenaden Odense A/S under frivillig likvidation at finde en løsning. Kjeld Overgaard, Sejlet: Vi kan så ikke tegne forsikringer m.m.

Jørgen Carstensen, Stævnen: Hvad med vedligeholdelsen på lang sigt? Erik Nielsen: Dette spørgsmål kommer vi nærmere ind på under dagsordenens punkt 3.

Ole Andersen, Stævnen: Kan 3. part overtage arealer og P-kælder? Erik Nielsen: Det vil i så fald være noget, likvidator lægger op til, men det er vanskeligt at forestille sig, hvem der kan være interesseret i at overtage.

Kresten Mehl, Broen: Kan Finn Birkjær (tidligere direktør for Promenaden Odense A/S) sælge området til andre? Erik Nielsen: Nej, det er svært at forestille sig. Det er også svært at forestille sig, at "Toldbodhuse" og andre vil indgå i en grundejerforening med os, og derved være med til at betale for renovering af "vores" P-kælder.

Erik Granly, Sejlet: Har man vurderet, hvad det vil koste at istandsætte P-kælderen? Erik Nielsen: Dette spørgsmål kommer vi nærmere ind på under dagsordenens punkt 3.

Morten Kyndbøl, Stævnen: Det er utroligt, at "sælger" på den måde kan misligholde aftalen. Har en anden advokat (end Kielberg Advokater) set på sagen? Erik Nielsen: Vi har haft to advokater med hver deres speciale til at undersøge vores muligheder for udbedring/erstatning. Desuden har "vores" to advokater trukket på viden hos yderligere advokater hos Kielberg Advokater A/S, og jeg tror ikke, at advokaterne ville have rådet os til at "opgive" sagen, hvis de på nogen måde kunne se en minimal mulighed for at få erstatning ved at "fortsætte", idet det jo for dem ville være en mulighed for en yderligere forretning. Henrik Strandberg-Clausen, Mesanen (ejer af Mesanen): Vi bliver hårdt ramt, vi ejer 56 lejligheder, men vi har alligevel valgt at sige ja til at overtage arealerne og P-kælderen, vi skal jo videre. Bygherren er professionel, og selskabsstrukturen er kompleks. Der er ingen sikkerhed i "byggeselskabet" og ingen hæftelse.

Vivi Bakholdt, Broen: Kan vi selv være bygherre på renoveringen? Erik Nielsen: Ja, naturligvis med hjælp fra rådgivende ingeniør.

Erik Granly, Sejlet: Kan man forhindre, at ny bebyggelse bliver koblet på P-kælderen? Henrik Strandberg-Clausen, Mesanen: Hvis vi overtager P-kælderen, kan ny bebyggelse eventuelt købe sig ind, det må vi se til den tid.

Udlevering af stemmesedler og afstemning foregik efter dagsordenens punkt 3.

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

Erik Nielsen gav følgende orientering:

I 2019/2020 lavede rådgivende ingeniør Tim Krøyer en undersøgelse for Ejerforeningen Promenaden og Parkeringslauget Promenaden. Undersøgelsen, der blev udført med ikke-destruktive metoder, kortlagde hvor i P-kælderen, der var fejl og mangler (vandindtrængning, fugt m.m.).

Ejerforeningens bestyrelse ønsker nu at få lavet en mere omfattende undersøgelse med brug af destruktive metoder. En undersøgelse der foruden P-kælderen også omfatter betonkonstruktionerne på terræn. Undersøgelsen skal vise os (ejerforening og parkeringslaug), hvor der er problemer, samt hvordan problemerne kan udbedres, og hvad udbedringerne forventes at koste.

En sådan undersøgelse kan så i de kommende år danne grundlag for en prioritering af de enkelte arbejdsopgaver samt budgetforslag til opgavernes løsning.

En sådan undersøgelse forventes udført inden for en beløbsramme på kr. 350.000.

Bestyrelsen ønsker derfor generalforsamlingens bemyndigelse til at igangsætte en sådan undersøgelse.

Efter denne orientering var der en del spørgsmål fra salen:

Martin Neltoft, Stævnen: Hvordan sikrer man, at det er det rette konsulentfirma, man får til at lave undersøgelsen om vandindtrængning i P-kælderen? Erik Nielsen: Der er ikke taget endelig stilling til hvem, der skal lave undersøgelsen, men rådgivende ingeniør Tim Krøyer har et godt kendskab til vores P-kælder, da det var ham, der lavede den første undersøgelsesrapport.

Martin Neltoft, Stævnen: Jeg mener, vi skal spørge mere end et firma for at være sikker på at få et reelt svar. Flere kan løse opgaven, man skal ikke tage den første den bedste. Henrik Strandberg-Clausen, Mesanen: Det skal selvfølgelig være en neutral konsulent, det mener vi, at Tim Krøyer er, vi mener f.eks. ikke, det skal være Rambøll eller en andet konsulent, der tidligere har været involveret i byggeprocessen.

Martin Neltoft, Stævnen: Man skal være sikker på, at man kan komme efter dem på et senere tidspunkt. Henrik Strandberg-Clausen, Mesanen: Fortalte, hvordan man i byggebranchen i dag laver selskabskonstruktioner, der oprettes således, at de ved at lukke firmaet, når byggeprocessen er overstået, kan undgå erstatningskrav.

Palle Hansen, Broen: Må vi starte undersøgelsen, før tinglysningen er på plads? Erik Nielsen: Nej, men vi forventer, at tinglysningen forholdsvis hurtigt er på plads.

Palle Hansen, Broen: Hvor skal der graves op? Erik Nielsen: Det er det undersøgelsen skal klarlægge.

Vivi Bakholdt, Broen: Det er vel ikke kloakvand, der trænger ind i kælderen (det lugter jo ikke)? Der må laves en rapport over, om det er kloakvand, overfladevand eller grundvand. Erik Nielsen: Man kan se, hvor vandet kommer ind, men man kan ikke se, hvor det kommer fra. Undersøgelsen skal netop vise, hvor det kommer fra.

Christian Raben, Broen: Hvad med kælderen når arbejdet står på, vil det genere beboerne? Henrik Strandberg-Clausen, Mesanen: Nej, det kan jeg ikke forestille mig.

Sune Lohmann, Sejlet: Hvad er konsekvenserne, hvis vi ikke udbedre fejl og mangler? Det drejer sig om at sikre sig, så vi ved, hvad konsekvenserne bliver. Erik Nielsen: Ja, det er netop meningen, at rapporten skal vise, hvor der er problemer, hvordan de kan løses, hvad det vil koste at løse dem, og hvad konsekvenserne vil være, hvis de ikke løses.

Kresten Mehl, Broen: Hvis skaderne ikke bliver repareret nu, bliver det meget dyrere, hvis vi venter til senere. Erik Nielsen: Det er meningen, at rapporten skal danne grundlag for en prioritering over, hvad der skal laves først, og hvad der kan vente.

Erik Nielsen: Lige nu er der ikke budgetteret med en udgift på kr. 350.000 til en rapport, det er det, vi beder om. Efterfølgende må man lave budgetter over forventet reovering og år for år bevilge penge til reoveringen.

Vivi Bakholdt, Broen: Er vi en solidarisk forening? Kan problemerne påvirke den enkelte ejendom? Erik Nielsen: Udgifter, der er relateret til en enkelt bygning, skal i henhold til vores vedtægter dækkes af den pågældende bygnings A/F. Alle andre udgifter dækkes af Ejerforeningen Promenaden eller af Parkeringslauget Promenaden. For hver enkelt sag skal det derfor vurderes, om sagen er relateret til en bestemt bygning og i så fald i hvilket omfang.

Erik Granly, Sejlet: Problemet er blevet værre, efter Toldbodhuse er blevet bygget. Henrik Strandberg-Clausen, Mesanen: Ja, det mener vi også, men det er ikke sikkert, at det er derfor, det har i perioder regnet meget, så måske er det årsagen.

Martin Neltoft, Stævnen: Bliver området drænet rigtigt? Henrik Strandberg-Clausen, Mesanen: Det kan godt tænkes, at det kan være manglende dræn – vi ved det ikke.

Gurli Kløverpris, Broen: Kan man bevise, at det er blevet værre, efter Toldbodhuse er blevet bygget? Henrik Strandberg-Clausen, Mesanen: Det er umuligt at sige, før havde vi "skærvepladsen", der blev brugt til parkering, den var med til at afvande området.

Afstemning (punkt 2 og punkt 3)

Kjeld Overgaard, Sejlet: Bestyrelsen anbefaler, at der stemmes JA til begge forslag. Nogle af konsekvenserne ved ikke at overtage arealerne og P-kældereren er bl.a., at områderne ikke kan forsikres, og at der vil ske yderligere forfald af P-kældereren.

Erik Nielsen: Afstemningen er skriftlig.

Søren Habekost, Stævnen: Der skal for hvert forslag være mindst 2/3 af det samlede antal stemmeberettigede (såvel efter antal som efter fordelingstal), der stemmer JA, for at forslaget bliver vedtaget. Stemmerne tælles op efter generalforsamlingen, og resultaterne lægges på vores hjemmeside www.promenadebyen-odense.dk en af de kommende dage. (Se også næste side).

4. Eventuelt

Der var intet til dette punkt.

Dirigenten Søren Habekost takkede forsamlingen for god ro og orden og bestyrelsesformanden Erik Nielsen takkede dirigenten og referenten.

Resultater af afstemningen

Afstemningsresultaterne fra den ekstraordinære generalforsamling i Ejerforeningen Promenaden den 28. november 2023 ser således ud:

Resultaterne vedrørende overtagelse af arealer og P-kælder (punkt 2):

- JA-stemmer: 161 (70%)
- NEJ-stemmer: 3
- Blanke stemmer: 1
- JA-stemmer efter fordelingstal: 16.511 (74%)

Resultaterne vedrørende undersøgelse af P-kælder og betonkonstruktioner (punkt 3):

- JA-stemmer: 164 (71%)
- NEJ-stemmer: 0
- Blanke stemmer: 1
- JA-stemmer efter fordelingstal: 16.944 (76%)

Procentangivelserne viser antallet af afgivne JA-stemmer i forhold til det samlede antal stemmeberettigede. (Det samlede antal stemmeberettigede er efter antal 230 og efter fordelingstal 22.226).

Da antallet af afgivne JA-stemmer i begge afstemninger udgør mere end 2/3-dele af det samlede antal stemmeberettigede (såvel efter antal som efter fordelingstal), er begge de to forslag vedtaget, og der skal ikke holdes yderligere generalforsamling.

Bestyrelsen takker for den store opbakning til forslagene.

Den 5. december 2023

Referent: Anne Grothkær

Dirigent – Søren Habekost

Bestyrelsesformand – Erik Nielsen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Søren Kolbæk Habekost

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Kolbæk Habekost

Dirigent

ID: 316888fe-a993-484c-95a1-d2ee48f6cda5

Tidspunkt for underskrift: 05-12-2023 kl.: 07:49:07

Underskrevet med MitID



Erik Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Nielsen

Bestyrelsesformand

ID: b095a832-7e45-4681-a0db-822abb8c01c1

Tidspunkt for underskrift: 05-12-2023 kl.: 13:42:03

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c1f008MMqmm251330573

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.