

Fællesmøde for Promenadebyens bestyrelser den 16. november 2023 på Restaurant Nordatlanten.

Mødedeltagere og mødeinviterede:

A/F Stævnen:

Søren Habekost
Bent Hansen
Tove Rosendahl (E/F)
Ole Andersen (P/L)

A/F Broen:

Erik Nielsen (E/F) (A/G)
Jørn Kildegaard (A/G)
Christian Raben
Kenth Pedersen (P/L)

A/F Sejlet:

Sune Føns Lohmann
Tom Rasmussen
Kjeld Overgaard (P/L) (A/G)
Rasmus Wind Frederiksen (E/F) - **har meldt afbud**
Karin Skjoldager

A/F Soldækket:

Mickey Kromann-Jensen
Stig Buch-Sørensen - **har meldt afbud**
Elisa Krause-Kjær
Torben Risager-Madsen (E/F)
Thomas Dahl Rasmussen (P/L)
Jens C. V. Andersen - **har meldt afbud**

A/F Mesanen:

Henrik H. Strandberg-Clausen (E/F) (P/L) (A/G) - **har meldt afbud**

Forkortelser:

E/F: Medlem af Ejerforeningen Promenadens bestyrelse
P/L: Medlem af Parkeringslauget Promenadens bestyrelse
A/G: Medlem af Ejerforeningen Promenadens arbejdsgruppe

Dagsordenen for mødet:

1. Valg af dirigent og referent.

Jørn Kildegaard, fra Arbejdsgruppen, blev af forsamlingen valgt som dirigent, mens Kjeld Overgaard, ligeledes fra Arbejdsgruppen, blev valgt som referent.

2. Status vedrørende overtagelse af arealer oppe på terræn og P-kælder

Jørn Kildegaard oplyste, at Arbejdsgruppen havde valgt at følge det spor, som fremgik af dagsordens punkt 6, i referatet fra det ekstraordinære fællesmøde for Promenadebyens bestyrelser den 19. juni 2023, gående på, at:

En tredje gruppe ønskede at kende vores retstilling, ved kontakt til en advokat, forinden vi underskriver skødet. Tillige et møde med Promenaden Odense og Raundahl & Moesby med henblik på at finde en løsning på problemerne.

På forespørgsel fra Sune i Sejlet oplyste Erik Nielsen, at der kan ses bort fra den røde stiplede linje på det udleverede matrikelkort. Det er det mest tydelige kort, der har kunnet fremskaffes.

Erik berettede herefter om, at der, siden det ekstraordinære fællesmøde, har været afholdt 2 møder med Advokatfirmaet Kielberg. Tillige har der været holdt et fællesmøde, her i Promenadebyen, med deltagelse af Finn Birkjær Nielsen fra Promenaden Odense A/S under frivillig likvidation, der ejer arealet på terræn og i kælder, Per Falstie fra Raundahl & Moesby, der har været entreprenør på projektet, og vores advokat Niels Eriksen fra Advokatfirmaet Kielberg. Erik Nielsen og Kjeld Overgaard deltog fra Arbejdsgruppen. Desuden har der været korrespondance mellem vores advokat og Promenadebyen Odenses advokat.

Hovedkonklusionen er:

- Promenaden Odense A/S og entreprenør vil ikke erkende noget ansvar for de omtalte skader
- Promenaden Odense A/S er i gang med en frivillig likvidation af selskabet, der således er uden væsentlige midler
- En retssag mod Promenaden Odense A/S under frivillig likvidation, med krav om udbedring af skaderne, vil derfor være udsigtsløs. Tidsperspektivet er også en faktor i den henseende, idet der er gået mere end 5 år siden, at der er sket overdragelse af arealet mellem entreprenør/bygherre, og der er gået mere end 3 år siden, at vi i Promenadebyen har gjort Promenaden Odense A/S under frivillig likvidation opmærksom på skaderne uden, at vi formelt har gjort et krav gældende. Selvom vi havde gjort det, havde det dog ikke ændret på noget, da der angiveligt længe ikke har været væsentlige midler i selskabet, hvorfor en langstrakt dyr retssag med et tvivlsomt udfald ikke havde ændret på situationen.

På den baggrund har Ejerforeningen Promenaden valgt at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling den 28. november 2023 med henblik på at få generalforsamlingens mandat til at 'købe' matr.nr. 537a og 537i Åløkkegård Hgd., Odense Jorder til 0 kr. Tillige ønskes mandat til, indenfor en beløbsramme på 350.000 kr., at igangsætte undersøgelser, via destruktive indgreb, for at få klarlagt skadesårsagerne.

Vi kan alene igangsætte disse undersøgelser, hvis/når vi er ejere af arealet i kælderen og på terræn. Vi kan fx også først tegne forsikringer, når vi ejer arealet. Det bemærkes, i den forbindelse, at overdragelsen søges gennemført med Ejerforeningen Promenaden som ejere, selvom det, i lokalplaner, er bestemt, at den inaktive Grundejerforening er udpeget til at være ejer.

Hvis skødet, af den årsag, ikke kan tinglyses til Ejerforeningen Promenaden, har vi en ny situation.

I forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling er der blevet lavet en fuldmagt. Arbejdsgruppen opfordrer kraftigt til, at bestyrelserne i de enkelte punkthuse, inden generalforsamlingen, indsamler så mange fuldmagter som muligt, så endnu en generalforsamling kan undgås, jf. vedtægterne, pga. for lavt fremmøde til den fysiske generalforsamling.

3. Status vedrørende elladepladser

Siden den ordinære generalforsamling i Ejerforeningen, i foråret 2023, har Parkeringslauget Promenaden anmodet Ejerforeningen Promenaden om at overtage det videre arbejde med det 'projekt', der blev vedtaget at arbejde videre med på generalforsamlingen.

Ejerforeningen vil gerne modtage projektet men først, når der er søgt, hos Odense Kommune, om etablering af ekstra parkeringspladser på terræn, hvorfra der kan lades.

Ansøgning kan først sendes, når 'vi' ejer arealet på terræn. Det blev aftalt, at Parkeringslauget Promenaden på næste bestyrelsesmøde, ultimo november, vil drøfte sagen med henblik på at forberede en ansøgning.

4. Mulighed for fibernet/bredbånd

En debat mellem mødedeltagerne klargjorde, at Soldækket, og angiveligt Messanen, er forberedt til Fibernet, mens Stævnen, Broen og Sejlet ikke er forberedt.

Tom Rasmussen i Sejlet har talt med TDC, der oplyser, at de gerne vil indlægge fibernet i Promenadebyen, men de kræver, at det bliver alle 5 punkthuse. Det blev aftalt, at Tom videregiver TDC's udsagn til Rasmus Wind Frederiksen, der herefter tager punktet med til videre drøftelse i Ejerforeningen Promenaden.

5. Serviceaftaler - erfaringsudveksling

Erik, Broen, havde læst i et mødereferat fra Sejlet, at Sejlet har fået eftersat taget i 2022, og at Sejlet har besluttet, at få det eftersat igen i eftersommeren 2024. Dette med henblik på at sikre, at taget vedvarende er i orden, og at vi dermed undgår tvivl omkring forsikringen, hvis der opstår skader.

Det blev aftalt, at formanden, for hver enkelt punkthus, skal melde tilbage til Kjeld i Sejlet, hvorvidt der ønskes foretaget et tageftersyn. Tilbagemeldingen skal ske senest den 1. juni 2024, hvorefter Kjeld rekvirerer et samlet tilbud. Det kan herfra overvejes, hvorvidt der skal indgås en egentlig serviceaftale.

Erik opfordrede desuden til, at hver enkelt punkthus offentliggør deres serviceaftaler på hjemmesiden promenadebyen-odense.dk, således vi kan inspirere hinanden ift. til at sikre, at vi har de rette serviceaftaler, og, i nogle tilfælde, måske få en bedre pris, hvis der er flere punkthuse, der går sammen.

6. Eventuelt

Jørn, Broen, spurgte til, om der er nogle af punkthusene som har lavet en vedligeholdelsesplan. Søren, Stævnen, oplyste, at de har en vedligeholdelsesplan, som er udarbejdet med hjælp fra et ingeniørfirma.

Søren oplyste, at det løbende vurderes, om der er økonomi til at følge planen. Stævnen deler planen med de andre punkthuse. Mickey fra Soldækket oplyser, at de aktuelt arbejder med en vedligeholdelsesplan.