

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅRHUSGADE 23 M.FL.

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING, 23/10 1991, KL.19.

Til stede fra bestyrelsen: Jytte, Morten, Signe, Poul og Jacob.

Indbudte gæster: Tina Hansen (herefter forkortet til TH) fra AB'erne og Niels Eckardt (herefter forkortet til NE) fra Peter Jahn & Partnere A/S.

Der var i alt 19 fremmødte, hvoraf de 15 repræsenterede andele i foreningen. Samtlige erhvervsandelshavere var fremmødt.

Punkt 1 på dagsordenen:

Morten blev valgt til dirigent, og Jacob blev valgt til referent.

Punkt 2 på dagsordenen:

Mødet blev indledt med en gennemgang af problemstillingen af NE, som fremhævede, at arbejdet ville berøre ca. 125 kvadratmeter kælderareal til en pris på ca. 3.000 kr. pr. kvadratmeter. Han gjorde opmærksom på, at budgettet for arbejdet i forbindelse med reparation af etageadskillelse mellem kælder og stueetage er skønsmæssigt angivet. NE nævnte, at ud af de i alt 982.100 kr. udgør udgifter til håndværkere ca. 600.000 kr. Til dette beløb vil det være muligt at opnå statstilskud på ca. 210.000 kr., såfremt ca. 30 andelshavere overdrager deres tilskudsmuligheder til foreningen.

Antallet af andelshavere, der skal søge tilskudet, er bestemt ved at dividere det tilskudsberettigede beløb med 19.500 kr. Begrundelsen for dette er, at hver andelshaver kun kan få statstilskud én gang. Dette gælder, hvadenten man får tildelt f.eks. 2.000 kr. eller de maksimale 7.000 kr. Pointen er således, at man ikke skal bruge samtlige andelshaveres tilskudsmuligheder på én gang, hvis man kun har brug for 30 tilskud for at opnå det maksimale tilskudsbeløb. De andelshavere der ikke benytter deres tilskudsmulighed nu, kan benytte dem senere f.eks. i forbindelse med en faldstammerenovering.

TH påpegede, at ovennævnte statstilskudsmulighed ikke var indregnet i det fremlagte budget fra AB'erne. Begrundelsen for dette var, at man ingen garanti havde for at få statstilskud. NE mente dog, at mulighederne for at få statstilskud var endog meget store, eftersom statstilskudspuljen i 1992 er dobbelt så stor som den fra 1991. I 1993, som er det sidste år, man kan få tilskud i, vil puljen kun være ligeså stor som i 1991.

Efter NE's indledende gennemgang var der mange spørgsmål fra forsamlingen. Således ønskede Svend Hendrup at få præciseret, hvor lang tid den midlertidige understøttelse af kælderen, hvis korrekt udført, ville kunne holde. NE svarede, at en sådan midlertidig løsning ville kunne holde i to til tre år. Han mente dog ikke, at der var nogen garanti for, at det kunne holde så længe.

Bageren ville gerne vide, hvor grundig NE's gennemgang af kælderen havde været, da en del af kælderrummene havde været aflåst, og NE således ikke havde været i stand til at gå i dybden med sine undersøgelser. NE oplyste, at der ganske vist var nogle steder, hvor han ikke havde været, men at det næppe ville ændre ved hans overordnede vurdering af kælderenes tilstand.

Bente fremhævede, at man i budgettet ikke havde taget højde for problemet med at genhuse de berørte andelshavere. Dette punkt gav anledning til en del debat, da det meget vel kunne gå hen og fordyre hele projektet.

De andelshavere, der i givet fald skal genhuses, er bageren, US Overskudslageret, Pizza Pronto og Poul. Det vil formodentlig ikke være noget problem at få genhuset Poul, men forretningerne vil få problemer med tabt indtjening. Bente ville i den forbindelse godt vide, om forretningsandelenes drifttab var dækket af husets forsikring, eller om de på anden måde kunne få erstatning for deres tab.

Til dette svarede TH, at eventuelle spørgsmål vedrørende driftstab skulle forhandles med andelsboligforeningen, da husets forsikring ikke dækker.

Der blev spurgt, om man ikke kunne fordele arbejdet over en årrække, således at man kunne tage lidt af gangen. NE svarede, at en sådan løsning vil blive væsentlig dyrere.

Jensen spurgte, om det var nødvendigt med en betonadskillelse. Dertil svarede NE, at beton er den bedste løsning, da huset tidligere har haft fugtproblemer i kælderen. En træadskillelse vil derfor ikke være en holdbar løsning.

Mytte ville godt vide, om den tidligere foreslåede løsning med at pumpe sand ind i kælderen ikke stadigvæk kunne bruges. NE mente ikke, det var teknisk forsvarligt, og iøvrigt at dette ville blive for dyrt. NE påpegede imidlertid, at der var akut fare for nedstyrtning, hvis der ikke blev gjort noget nu.

Da de erhvervsdrivende i foreningen bliver ramt hårdest, når arbejdet igangsættes, var de naturligvis interesserede i at finde den mindst generende løsning for dem. Da forretningerne havde mange forskellige specifikke spørgsmål, især vedrørende deres drifttab, blev det foreslået, at de fik ca. en måned til selv at undersøge, hvorvidt deres egne forsikringer dækkede drifttabene. Jensen foreslog, at bestyrelsen skulle gå ind og se på erhvervsmaalenes sidste tre til fire årsregnskaber sammen med AB'erne for på den måde at vurdere forretningernes evt. krav. Det blev også foreslået, at bestyrelsen skulle have professionelle vurderingsmænd til at vurdere forretningernes krav.

De nærmere detaljer vedrørende erhvervsmaalenes særlige situation vil blive afklaret på senere møder mellem dem og bestyrelsen, men det blev dog fremhævet at en del af pengene til genhusningen kunne tages fra kontoen med penge til den udvendige vedligeholdelse af huset.

Svend Hendrup spurgte, om man kunne stemme om en nødløsning i form af understøttelse af kælderen. TH svarede, at dette krævede, at der blev fremsat et ændringsforslag til dagsordenen.

Hendrup fremsatte derefter et sådant, og vi skred omsider til afstemningen. Det mest vidtgående forslag blev opstillet først: nemlig at igangsætte en renovering af etageadskillelsen i kælderen i overensstemmelse med forslaget i dagsordenens punkt 2.

Derefter blev nødløsningen opstillet: understøttelse med træstolper af etageadskillelsen i overensstemmelse med NE's tidligere udarbejdet løsningsmodel.

Resultatet af afstemningen: 9 for totalløsningen, 5 undlod at stemme. Totalløsningen blev hermed vedtaget, og nødløsningsforslaget bortfaldt. Bestyrelsen fik hermed bemyndigelse til at iværksætte reparationen af etageadskillelsen mellem kælderen og stueetagen i overensstemmelse med bestyrelsens forslag fremlagt til behandling på den ekstraordinære generalforsamling den 23/10 1991. Vedtagelsen af forslaget betyder, at bestyrelsen fik foreningens accept på at arbejdet maksimalt må andrage 1.087.000 kroner, og at bestyrelsen fik bemyndigelse til at optage kreditforeningslån af en størrelsesorden på indtil det i forslaget fremlagte, dersom det skulle blive nødvendigt. Endvidere blev det besluttet, at bestyrelsen skulle undersøge de nærmere omstændigheder i forbindelse med statstilskudsordningen og få eventuelle statstilskud indarbejdet i de kommende budgetter.

TH blev spurgt om, hvormeget andelsværdien ville falde, når arbejdet blev sat igang. Hun svarede, at hvis finansieringsplanen holdt, og hvis man tog højde for opsparingen i 1991, ville andelsværdien blive halveret. I dette er der ikke taget højde for genhusningsproblematikken og heller ikke for statstilskudsmulighederne.

Punkt 3 på dagsordenen:

Der blev foretaget en afstemning om igangsætning af arbejdet med oppudsning af facaden. 10 stemte for, og 5 undlod at stemme. Bestyrelsen fik herved bemyndigelse til at igangsætte arbejdet i overensstemmelse med forslaget i dagsordenens punkt 3.

Man var enig om at se bort fra muligheden for at søge statstilskud til dette arbejde på grund af beløbets ringe størrelse.

Punkt 4 på dagsordenen:

Da finansieringen af genhusningen bl.a. skal foretages via kontoen til udvendig vedligeholdelse, besluttede bestyrelsen indtil videre at trække forslaget om faldstammerne tilbage.

Jacob Hygom.

A handwritten signature in black ink that reads "Jacob Hygom." The signature is written in a cursive style with a prominent initial 'J'.