

Forslag til ekstraordinær generalforsamling den 9. september i Anpartsboligforeningen Hørsholmsgade 28.

Forslagsstiller: 5 sal Bent Palmqvist.

Hørsholmsgade 28, 5 sal skal i den del af byggeperioden hvor der ikke er vinduer have erstatning for et lejligheden reelt er ubeboelig, svarende til de direkte omkostninger på 15.000 kr. pr. måned, ejeren har. Erstatningen gives ved at det kontante beløb 5 sal er sat til at skulle bidrage med reduceres med erstatningens størrelse. Erstatningens størrelse beregnes når varigheden af perioden uden vinduer er kendt.

Baggrund – som ejer:

Renoveringen herunder nyt tag som foreningen har vedtaget er nu godt i gang. Som i alle kan se er der nu en presenning, på taget på 5 sal der dækker for alt lys. Som i måske kan huske da Hørsholmsgade 20 fik foretaget renovering var der ikke presenninger over vinduesåbninger, da de benyttede et tag stillads. Det betød at der under renoveringen var lys i hele perioden.

Den løsning som vores entreprenør har valgt er ikke tilfredsstillende for 5 sal. Efter at vinduerne er fjernet og der er lagt en total uigennemsigtig presenning er der intet dagslys i værelserne. Kun i køkkenet vil der være lys i det meste af byggeperioden. I rum dækket med presenning er der total mørkelægning. Temperaturen vil følge ude temperaturen, da presenningen ikke isolerer. Der vil lugte af gammel sur presenning. Jeg har selv prøvet i en kort periode - det er ikke behageligt – boligen er reelt ubeboelig i perioden uden vinduer, med presenning. Vi ved ikke hvor længe det vil vare, men iflg. tidsplan er der tale om 6½ uge.

Jeg har på basis af egne erfaringer derfor besluttet at i perioden uden vinduer er rummet ubeboeligt. Jeg har derfor ikke i sinde at opkræve husleje i denne periode.

Ingen (hverken jeg eller nogen andre) er blevet informeret om at en sådan tilstand ville opstå under renoveringen og har derfor ikke kunne tage højde for denne.

Da det er anpartsforeningen, der er bygherre og har igangsat arbejdet er det anpartsforeningen jeg skal rette erstatningskrav til.

Baggrund – som formand for anpartsboligforeningen:

Jeg har selv som formand godkendt og anbefalet andre at godkende renoveringsplanen, som den er.

Den er udarbejdet af Bolius efter de har vurderet ejendommen.

I denne periode har jeg talt med skiftende sagsbehandlere hos Bolius adskillige gange, og har spurgt til de forhold som der ville blive på 5 sal, hvor taget skulle skiftes. Jeg har spurgt til om der var behov for genhusning – om der ville blive en langvarig mørklægning som jeg selv netop have oplevet privat. Svaret fra Bolius var at der ikke ville være problemer af den art. Jeg fik den opfattelse at det ville blive som Hørsholmsgade 20, med tag stillads.

Selv efter byggestart mødet med Bolius og entreprenøren havde deltagerne den opfattelse at der ville være dagslys i rummene.

Jeg ville ikke som formand have godkendt en løsning, som den ser ud nu, hvis jeg var blevet informeret om de ulemper den medfører.

Jeg mener derfor ikke Bolius har levet op til deres forpligtigelse som uafhængig rådgiver, og de har ikke oplyst foreningen og dens medlemmer om konsekvenserne og ulemperne i byggeperioden.

Jeg mener derfor Bolius er erstatningsansvarlig overfor foreningen – og jeg vil prøve at få dem til at betale. Jeg har allerede afsendt det første brev i den anledning, i egenskab af formand for foreningen. Denne proces vil fortsætte. Hvis der ikke kan opnås enighed parterne imellem er en retssag den sidste mulighed.

Jeg har efterfølgende hørt at prisen for et tag stillads til at være ca. 200.000 kr. dyrere. Jeg kan så som formand konstatere foreningen har sparet måske 200.000 kr. ved at vi ikke er blevet informeret om ulemperne ved den valgte løsning.

Afsluttende bemærkninger

Sagen er kompliceret og jeg er både som formand for anpartsforeningen og som ejer kommet i en ubehagelig situation.

Jeg mener ikke det er ansvarligt at bebo 5 sal i perioden uden lys.

Det er ikke muligt at ændre ved situationen uden at forlange renoveringen stoppet.

Det er ikke muligt at genhuse beboere.

Det eneste mulige er at kompensere de berørte ved at de ikke har omkostninger ved at have en ubeboelig bolig.

Jeg tør slet ikke tænke på at det var en anden der ejede 5 sal, som var kommet i samme situation.

Det beløb der er tale om er begrænset – det må antages at være i størrelsesordenen 15.000 – 30.000 kr.

Det er begrænset i forhold til det foreningen sparer ved at påføre 5 sal unødige ulemper.

Det er begrænset i forhold til mulige omkostninger ved retssager.

Det er begrænset i forhold til de samlede omkostninger ved renoveringsprojektet.

Jeg mener derfor I skal stemme ja til dette forslag.

Med venlig hilsen

Bent Palmqvist ejer 5 sal og formand for anpartsboligforeningen Hørsholmsgade 28.