

## **Forslag til Den Ordinære Generalforsamling d. 30. april 2020.**

### **Baggrund for forslag**

I 2005 satte AB Jæger 48 lejligheder i stand ledet af bestyrelsesmand Lars Graversen (jf. GF af Nov 2006). Inden da havde foreningen sat 260 lejligheder i stand (også jf. GF af Nov 2006). Disse blev solgt videre til nye ejere for at skabe en indkomst orienteret mod økonomisk stabilitet. Det viser sig imidlertid, at mange af disse lejligheder er blevet renoveret uden at søge om byggetilladelser og efterfølgende er de solgt videre uden at daværende købere er blevet oplyst om manglerne. Da man fandt ud af, at disse lejligheder ikke var lovlige søgte bestyrelsen ikke lovliggørelse. De nye ejere blev heller ikke oplyst om disse mangler, til trods for eksplicit oplysningspligt ved salg af lejligheder med mangler. Situationen og den manglende lovliggørelse er ikke blevet noteret af daværende vurderingsmand og ej heller af efterfølgende og nuværende vurderingsmand, Bent Bulling. Først da administrationen overgik til Administrationshuset begyndte Bent Bulling, at påkræve at andelshaverne fremlagde dokumentation for (manglende) bygge- og ibrugtagningstilladelser.

I referatet fra Den Ordinære Generalforsamling af d. 30. april 2019 fremgår det, at flere andelshavere har været i klemme under salg af deres andel, fordi byggetilladelser og ibrugtagningstilladelser fortsat ikke eksisterer for deres lejligheder. Foreningen har forsøgt at søge kollektiv godkendelse, hvilket er blevet afvist af kommunen. Det fremgår desuden af referatet, at Byens Tegnstue kan være behjælpelig i lovliggørelsesprocessen (uden yderligere specifikation af hvad denne hjælp indebærer), og at bestyrelsen mener, at det er andelsejerne eget ansvar.

Jeg kan informere om, at denne proces er både svært bureaukratisk og bekostelig, særligt efter kommunens iværksættelse af nye regler for behandling af byggetilladelser. Alene at få andelslejligheden brandklassevurderet kan koste op til 20.000kr (1.375kr i timen inkl. moms), jf. det overslag, som jeg er blevet præsenteret for af certificeret brandrådgiver, Thomas Schønfeldt, Wissenberg A/S. Byen Tegnstue tager 5.000kr (ekskl. moms) for bistand til lovliggørelse. Under forudsætning af, at andelshaverne kan skaffe dokumentation for at foreningen lavede renovationen af en lejlighed, vil foreningen tilsyneladende dække omkostningerne, der er forbundet med lovliggørelsen. Det er imidlertid svært, og måske heller ikke i andelsboligforeningens interesse, at en andelsejer kan fremskaffe dokumentation for renovation, der foregik for 15 år siden. Det er et krydsfelt af kaffasker dimensioner at blive henvist, afvist og for det meste ignoreret af Plan1, Byggeudvalget, Bestyrelsen og Lars Graversen.

Set i lyset af, at en seriøs bestyrelse må forventes at have denne dokumentation i en eller anden form, er det uforståeligt, at der ikke er mere støtte til andelshaverne.

Med udgangspunkt i det klare ansvar, som foreningen har for den situation som mange andelshavere i dag befinder sig i, er det mig uforståeligt og grundlæggende i strid med foreningens sociale dagsorden, at man på den måde lægger ansvaret over på den enkelte andelshaver. Det skal siges, at undertegnede personligt er midt i denne proces og ikke har meget at vinde ved at foreningen på nuværende tidspunkt ændrer sin politik omkring dette. Jeg fremstiller således følgende forslag af hensyn til mine medandelsejere, som fremtidigt kommer til at stå med en situation, som de på ingen selv måde kan stilles til ansvar for, som er langtrukket og ganske kostbar.

## Forslag

- 1) Foreningen nedsætter udvalg eller hyrer Byens Tegnestue eller anden virksomhed til systematisk at identificere samtlige lejligheder, hvortil der under renovationerne i og før år 2005 ikke blev søgt byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse. Da det er uvist præcist hvor mange lejligheder, der fortsat mangler disse tilladelser, er det svært at gisne om hvor lang tid dette vil tage og dermed hvor meget det vil koste. Jeg foreslår tentativt et beløb på 50.000kr sat af til denne opgave.
- 2) Foreningen hyrer Byens Tegnestue eller anden virksomhed til at søge lovliggørelse for samtlige lejligheder, hvor der fortsat ikke foreligger byggetilladelse. Dette inkluderer ansættelse af brandinspektør. Med udgangspunkt i overslag givet fra Wissenberg A/S (1.375 kr. i timen, timeoverslag op til 15 timer) og Byens Tegnestue (5.000kr) vil dette koste mellem 6.375kr og 26.500kr per andel. Da det er uvist præcist hvor mange lejligheder, der fortsat mangler disse tilladelser, er det svært at gisne om hvad dette vil koste samlet set. Med udgangspunkt i at 100 lejligheder fortsat mangler byggetilladelse og ibrugtagningstilladelser, vil dette koste et sted mellem 637.500 og 2.650.000kr. Der vil sandsynligvis kunne indgås aftale om mængderabat.

### Alternativt;

- 3) Når en andelshaver opdager, at der ikke foreligger en bygge – og ibrugtagningstilladelse på en konkret lejlighed, så bistår foreningen andelshaveren ved at sætte andelshaveren i kontakt med og hyre Byens Tegnestue eller anden virksomhed, som informerer andelshaveren om processen og sammen med andelshaveren søger lovliggørelse. Dette inkluderer ansættelse af brandinspektør. Med udgangspunkt i overslag givet fra Wissenberg A/S og Byens Tegnestue vil dette koste mellem 6.375kr og 26.500kr per andel.

Med håb om en fælles løsning på et fælles problem,

Lærke Mygind Grønfeldt, Jægersborggade 56, sttv.