

Forslag vedrørende solidarisk løsning af visse andelsbevisers værditab

Baggrund:

Andelshavere, som bebor stuelejligheder over erhverv med alkoholbevilling, og som har boet i pågældende lejlighed før aftalerne om erhvervslejemål med alkoholbevilling blev indgået med AB-Jæger, har oplevet væsentlige forringelser af lejlighederne. Der er tale om støjgener i hele åbningstiden både nedefra og fra gæster der sidder udendørs, samt et mylder omkring opgange og ude foran vinduerne, som forstyrrer privatlivet. Det er svært at koncentrere sig og opholde sig i lejlighederne på en tålelig måde, både dag og nat. Dette leben på alle tider af døgnet giver liv og stemning for gadens øvrige beboere og gæster udefra, men forringer desværre samtidig livskvaliteten hos de andelshavere, som bor i stuelejlighederne ovenpå disse etableringer.

Vi ønsker ikke disse caféer og restauranter mv. smidt ud af AB-Jæger, da de også bidrager positivt til gadens miljø. Men der skal findes en løsning for de, som både personligt, men også økonomisk, nu betaler prisen for situationen.

Forslagsstillerne har indhentet 2 uvildige vurderinger, som aktuelt indikerer et værditab på mellem 15 og 20 % (opgjort maj 2012) for de pågældende andelsbeviser. Et værditab, der udelukkende tilskrives alkoholbevillingen og udendørsserveringen hos underboen, dvs. udsat beliggenhed.

Vi har som andelshavere købt en ideel andel af den samlede ejendoms værdi, som konkret udmøntes i form af ret til en given lejlighed i ejendommen. Det værditab som vi nu – grundet fælles dispositioner i foreningsregi omkring indgåelsen af de nævnte erhvervslejemål – risikerer at blive påført som privatpersoner ved et salg, bør rimeligvis bæres kollektivt af foreningen.

Forslaget stiler mod også at sikre andre stueplanslejligheder, for at komme i en lignende uholdbar situation.

På denne baggrund stilles følgende forslag til generalforsamlingen:

At pålægge foreningens revisor og advokat samt en repræsentant fra bestyrelsen indenfor en tidsramme på 2 måneder at undersøge mulighederne, både juridisk og økonomisk, for at andelshavere, som bebor stuelejligheder over erhverv med alkoholbevilling, og som har boet i pågældende lejlighed før aftale om nuværende samt kommende erhvervslejemål med alkoholbevilling blev indgået med AB-

Jæger, kan tilbydes intern overdragelse, bytte eller lignende, så disse andelshavere hver især permanent overtager en af de lejligheder, som foreningen ejer, jf. referat af generalforsamling 24.01.12 sammenholdt med midlertidig bestemmelse i vedtægterne, litra d, hvorefter:

"A/B Jæger har ret til at købe lejligheder ved eventuel tvangsauktion eller ved frivillig overdragelse. Lejlighederne skal udlejes tidsbegrænset (jf. punkt a), hvorefter de skal forsøges solgt igen, forudsat at bestyrelsen skønner det er muligt og økonomisk fordelagtigt for foreningen. Udlejede lejligheder, der fraflyttes, kan genudlejes."

At bestyrelsen samtidig bemyndiges til – så snart resultatet af undersøgelsen foreligger, jf. 1. at – på foreningens vegne giver de berørte andelshavere tilbud om intern overdragelse, bytte eller lignende på nærmere vilkår, så disse igen kan ligestilles med øvrige andelshavere.