



Boligselskabet Strandparken

Til AB og OB medlemmer

Hermed fremsendes referat af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, der blev afholdt

tirsdag den 4. juni 2019 kl. 19.00

i selskabslokalet, Rødtjørnen 10A.

D A G S O R D E N:

1. Valg af dirigent

Søren Keldorff blev valgt til dirigent, og han konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt.

2. Valg af referent og stemmetællere

Torben Eriksen blev valgt som dirigent og Henrik Holm Kendra og Mogens Steinlein blev valgt som stemmetællere.

3. Salg af Krudttårnsvej 171- 175

På afdelingsmødet den 15. maj 2019 i afd. 1 blev et evt. salg drøftet og følgende blev besluttet:

"I forlængelse af debatten under pkt. 4 blev bestyrelsens forslag til vilkår for et salg nærmere drøftet.

På den baggrund blev der givet accept af, at ejendommen søges solgt via et offentligt udbud via mægler på følgende vilkår:

- Den nye bygning skal være til en dagligvarebutik (fuld tilslutning på mødet).

11. juni 2019

Afdelingskontoret Holte

Røjelskær 15, 2. sal.
2840 Holte

Tlf. 39 25 10 00
Fax 39 25 10 01

holte@bdk.dk
www.boligkontoret.dk

Alment andelsselskab

Åbningstider:

Mandag: 08.30-12.00 og
12.30-15.00
Tirsdag: 08.30-12.00 og
12.30-15.00
Onsdag: Lukket
Torsdag: 08.30-12.00 og
12.30-16.00
Fredag: 08.30-13.00

- Bygningen skal falde ind med de omkringliggende bygninger. Bestyrelsen skal være en del af processen og skal godkende udformningen af bygningen for så vidt angår det ydre udtryk (fuld tilslutning på mødet).
- Der skal ikke bygges oven på butikken (22 stemte imod og 18 stemte hverken for eller i mod, og 126 stemte for).
- Som udgangspunkt skal butiksarealet ikke udvides eller flyttes, dog kan en mindre udvidelse mod Krudttårnsvej accepteres. (4 stemmer i mod, og 6, der hverken var for eller i mod, resten stemte for)
- Der må ikke laves parkeringskælder med mindre det kan dokumenteres, at der ikke er risiko for skader på afdelingens ejendom under opførelsen og efterfølgende brug. Der blev stillet et ændringsforslag: Det må ikke laves parkeringskælder. (2 stemte imod, 20 stemte hverken for eller i mod, resten stemte for)
- Tilbudsgiver skal arbejde for en medicinudlevering fra apoteket og for at etablere en ordning med udbringning af dagligvarer (fuld tilslutning)
- Der må ikke etableres parkeringsvagt på parkeringsarealet (Fuld tilslutning)

Der var således klar opbakning til at bede repræsentantskabet om sælge ejendommen i offentligt salg på ovennævnte vilkår.

Der vil blive indkaldt til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 4. juni 2019.”

På den baggrund ønskes en bemyndigelse fra repræsentantskabet til OB jf. vedtægternes § 6, stk. 6 og § 6, stk. 5 pkt. 1 til at sætte ejendommen til salg via en erhvervsmægler på ovennævnte vilkår, og at der gives OB bemyndigelse til at indgå en salgsaftale med den byder, der afgiver det mest fordelagtige bud.

OB skal inden der træffes beslutning om salg inddrage afdelingsbestyrelsen for afd. 1.

Beslutning:

Søren Keldorff redegjorde nærmere for det afholdte beboermøde i afd. 1, hvor der var en altovervejende positiv holdning til et salg.

Keldorff bemærkede, at OB jf. beslutningen på beboermødet, at der til 3. bullit under pkt. 3 skal tilføjes, at der i et begrænset og nærmere aftalt omfang godt kan opsættes tekniske installationer på taget.

Til den sidste bullit skal det tilføjes, at det kunne accepteres, at der evt. laves korttidsparkering i butikkens åbningstid.

Keldorff redegjorde nærmere for, hvad der ligger i " mest fordelagtige bud".

Der var tilslutning til at det skal tilstræbes om, at den nye bygning, skal være bæredygtig i miljømæssig sammenhæng, og at at det er et krav at tilbudsgiver anvender danske overenskomster , ligesom der skal være et kædeansvar ved anvendelse af underleverandører

Et enigt repræsentantskab gav herefter OB den ønskede bemyndigelse.

4. Eventuelt

Referent

Dirigent

Torben Eriksen

Søren Keldorff

Uddrag af beretning fra AB afd. 1 til afdelingsmødet den 15. maj 2019

Vi må sandelig sige, at salget af Meny er oppe i vælden for tiden. Beboermødet i januar gav bestyrelsen grønt lys til at arbejde videre med salget af Meny-bygningen. Desuden ønskede beboerne, at der forsat skulle ligge en dagligvarebutik. Dette har været vores udgangspunkt i det videre arbejde.

Vi har over lang tid forhandlet med Møller Jensen A/S (MJ) om de kunne blive de nye ejere af bygningen, men det er desværre ikke lykket os at blive enige om vilkårene. Vi har haft et godt samarbejde med MJ og er kede af, at udfaldet er blevet, som det blev.

Da der er rigtig mange ting i luften vedrørende denne sag, vil vi prøve at give et overblik over hele forløbet. Det hele startede med, at vi skulle skifte tag på Meny, da mange års lappeløsninger ikke længere var nok. Et beboermøde her i afdelingen godkendte et projekt på 8 mio. kr. og vi fik kommunens godkendelse til optagelse af lån. Da ingeniørfirmaet gik i gang med at lave det endelige projekt, måtte de desværre konstatere at bygningens konstruktion ikke kunne holde til et nyt tag efter nutidens retningslinjer. En af årsagerne var, at der var flyttet bærende vægge inde i butikken. Hvis bygningen skulle kunne holde til det nye tag, var man nødt til at lave understøttelse inde i butikken. Det ville betyde, at der bl.a. skulle sættes stolper op rundt om i butikken. Dette ville få negative konsekvenser for indretningen af butikken, ligesom selve understøttelsen var særdeles dyr. Derudover ville det ikke være muligt for butikken at holde åbent i en del af renoveringsperioden, og afd. 1 ville, som udlejer, skulle betale MJ erstatning for det tab, som han – som lejer – i den periode butikken måtte holde lukket ville få. Udgifterne til projektet skulle betales af afd. 1 – og kunne derfor, hvis de blev gennemført, betyde en huslejestigning for afd.1s beboere.

Det gav derfor hverken økonomisk, tidsmæssigt, kvalitetsmæssigt eller funktionelt mening at renovere bygningen. Da et alment boligselskab i dag ikke må opføre nye lokaler til privat erhverv, begyndte tanken om salg af bygningen at melde sig. For at få en idé om markedsprisen for ejendommen indhentede Strandparken 3 vurderinger fra 3 forskellige ejendomsmæglere. Sideløbende så vi os nødsaget til at opsigte lejemålet; dels for at undgå risiko for at skulle betale erstatning til MJ i tilfælde af problemer med taget, dels da en enten renovering eller nedrivning af butikken *med* et lejemål i ville blive særdeles dyrt i driftstabserstatning, og dels for at få gang i forhandlingerne om et salg. Både KFI og MJ rettede hver for sig henvendelse om, at de var interesseret i at købe ejendommen. KFI trak sig dog, men MJ ønskede forsat at afgive tilbud den følgende tid var der en god og positiv dialog med MJ. Forud for, at MJ kom med et tilbud havde han dog 3 ønsker:

1. Mulighed for et større butikslokale
2. Mulighed for flere p-pladser

3. Mulighed for opstilling af midlertidig butik på afd. 1s område i ombygningsperioden.

Disse 3 ønsker prøvede vi at forholde os til, velvidende at de forslag vi kom med, skulle godkendes på såvel et beboermøde, i Strandparkens øverste organer og i kommunen.

Ad. 1. Vores input til at dette ønske var at man kunne udvide butikken ud til gangstien mod Krudttårnsvej samt lave en mindre administrations- og personale afdeling på taget af bygningen ud mod Krudttårnsvej.

Ad. 2. Da vi i forbindelse med helhedsplanen skal se på p-pladser kunne vi samtidig se på hans ønske. Hvis det var et her og nu problem, der skulle løses, legede vi med tanken om at lave p-pladser, der hvor grillpladsen ligger og så kunne MJ leje de 10 p-pladser på bagsiden af Meny.

Ad. 3. Vi ville gerne stille et område til rådighed, så der kunne laves en midlertidig butik under byggeperioden.

Vi indgik en aftale om at suspendere fristerne i opsigelsen for at MJ kunne forberede deres købstilbud. Efter et par måneder fremsatte MJ på et møde mellem parterne sit købstilbud, hvorefter han dels ønskede at lave en P-kælder og dels ønskede at bygge 2 etager ejerboliger oven på bygningen. Derudover indeholdt tilbuddet en købesum, der lå langt under de af Strandparken indhentede vurderinger af ejendommen. Dette var helt nyt for os. Bestyrelsen mener ikke, der skal bygges 2 etager oven på den nye bygning. Hvis man gør det, vil bygningen blive højere end de nuværende boligblokke, da de tekniske krav til en ny bygning gør, at den bliver højere end den nuværende butik. Vi er endvidere betænkelige ved om jordforholdene kan holde til en p-kælder. Kunne der være risici for de omliggende bygninger samt den ekstra larm som arbejdet med en p-kælder vil påføre beboerne. Vi har i hele forløbet ikke set nogle tegninger eller andet konkret på projektet.

Derudover er det et helt klart krav, at et alment boligselskab som Strandparken skal sælge til markedsprisen. Da vi på det førnævnte møde opfordrede MJ til at genoverveje tilbuddet, oplyste MJ, at de ikke havde brug for en tænkepause, og at tilbuddet var ultimativt. Vi bad ikke desto mindre MJ om at revurdere sit forslag med hensyn til pris og boliger og vende tilbage til os. Dette har han ikke gjort. I stedet fremsatte han indsigelser mod opsigelsen af lejemålet.

Efter nogle drøftelser omkring opsigelsen blev der indgået en aftale mellem KFI, MJ og Strandparken om lukning af Meny med udgangen af oktober 2019. Det er et led i aftalen, at parterne ikke skulle komme nærmere ind på baggrunden for aftalen samt at parterne i fællesskab skulle aftale offentliggørelsen af lukningen. Vi var i dialog med MJ om hvordan lukningen skulle takles i forhold til hans personale og offentligheden

og aftalen blev, at der intet skulle ud om forhandlingerne, da MJ først ville sige sit personale op efter påske. Sådan blev det desværre ikke. Vi fik af omveje fortalt at MJ havde holdt et møde med sit personale først i april og fortalt dem om situationen. Da vi undrende stillede spørgsmål til dette, fik vi at vide at der ville komme en meddelelse om lukningen i det kommende Dragør Nyt. Fremgangsmåden var i strid med aftalen, men det mindste han kunne have gjort, var at informere os om, at han gjorde det.

Vi har fået forespørgsler på, om det ikke var muligt at MJ kunne komme på et beboermøde for at vise sit projekt. Bestyrelsen mener ikke der er grund til at lave et beboermøde hvor MJ deltager af 4 grunde. MJ er ikke kommet med et tilbud der matcher markedsprisen. Tilbuddet var flere millioner fra ejendomsmæglerens vurderinger af et salg med mulighed for at bygge boliger. Salgssummen kan heller ikke forventes at blive godkendt i kommunen, da den ikke lever op til lovgivningens krav om markedspris. For det andet mener bestyrelsen, at der ikke skal bygges 2 etager ovenpå en ny butik, samt vi kan være urolige for hvad der kan ske, hvis der laves p-kælder. Desuden mener vi, at der er alt for stor økonomisk risiko for afdelingen, hvis forhandlingerne med MJ genoptages og salget bliver yderligere udskudt. MJ vil have at de nødvendige kommunale godkendelser foreligger før indgåelse af en salgsaftale. MJs skitse indebærer, at der skal ske ændringer i lokalplanen. Det vil tage tid og afdelingen løber en risiko for udgifter til vedligehold i denne periode, herunder for at taget ikke kan holde endnu en vinter. Der er også risiko for at kommunen ikke vil godkende ændringerne og derfor at salget ikke bliver til noget. Vi mener derfor, det vi være meget nemmere og hurtigere med et forløb, hvor der ikke skal ændres på lokalplanen og hvor prisen er afprøvet i offentlig salg. For det fjerde har Strandparken modtaget et købstilbud, som ligger over ejendomsmæglervurderingerne, ligesom Strandparken har modtaget flere henvendelser fra interesserede andre købere. For at sikre at alle får lige vilkår for at byde på ejendommen, har Strandparkens organisationsbestyrelse og bestyrelsen i afd. 1 besluttet, at sætte ejendommen til salg via en ejendomsmægler.

Vi er kede af, at det ikke tidligere i forløbet er lykket at komme overens med Møller Jensen om pris og projekt. Nu kan vi opfordre Møller Jensen til – på lige fod med de øvrige interesserede – at afgive tilbud om at købe ejendommen og få mulighed for at fortsætte forretningen.

Bestyrelsens forslag er derfor, at der arbejdes videre med at få solgt bygningen, så hurtigt som muligt, så vi kan få en ny dagligvarebutik. Vi håber, at salget kan ske samtidig med den nuværende butik ophører. Det vil være det bedste for afdelingens økonomi og beboerne.

Afd.1 og Strandparken generelt, har været glade for at samarbejde med MJ. Vi er enige i at MJ har været et aktiv for os og Dragør og der har været et højt serviceniveau vedrørende udbringelse af mad mm. Denne service håber vi også på, en ny ejer vil yde.