

ABF. Gartnerhaven I

HISTORIE

Af Henning Diemar.

Andelsboligforeningen Gartnerhaven I, Skælskør afholdt stiftende generalforsamling den 22. oktober 2003 i Skælskør Banks lokaler, Algade 18, Skælskør.

Bygherren, "Investeringselskabet af 11/2-93 A/S", var repræsenteret ved direktør Verner Olsen og advokat Poul Holmgaard.

Arkitekten, Søholm Arkitekterne PAR ApS, Vejle, var repræsenteret ved arkitekt Per Søholm.

SB-Bolig A/S, der stod for udbud af boligerne var repræsenteret ved Svend Erik Frøsig og Lene Kjærulff.

Fra Skælskør Bank A/S deltog Rigmor Stends Nielsen og Karsten Gammelgaard, Slagelse afd. samt Anders Tange, Skælskør afd.

Der var planlagt 27 boliger og på stiftelsestidspunktet var 12 boliger endeligt solgt og 2 boliger reserverede. De 14 andelsbolighavere var alle repræsenterede på generalforsamlingen.

Det blev enstemmigt besluttet at stifte andelsboligforeningen med minimum 15 boliger og maximum 27 boliger samt være fælles om Fælleshuset med den senere planlagte andelsboligforening Gartnerhaven II.

Til den første bestyrelse blev følgende valgt:

Carl Jensen, formand (nr. 15)

Niels Helgesen (nr. 3)

Knud Piilgaard (nr. 19)

Vagn Andersen (nr. 25)

og som suppleanter

Henning Diemar (nr. 7)

Nina Olander Sørensen (nr. 33)

Bestyrelsen blev bemyndiget til at antage en revisor samt desuden bemyndiget til at færdigforhandle kontrakt vedrørende købet, til at underskrive skøde og entreprenør-kontrakt samt pantebreve i forbindelse med finansieringen og alle øvrige dokumenter vedrørende købet og byggeriets gennemførelse. Ligeledes blev bestyrelsen bemyndiget til at færdigforhandle finansieringen som forhåndslån med fastlåsning af renter m.v. og til at underskrive dokumenter i forbindelse hermed.

SB Bolig havde udarbejdet et driftsbudget for det første driftsår med udgangspunkt i en anskaffelsessum på kr. 41.850.000,- med en månedlig ydelse på kr. 4.925,- , hvilket blev godkendt. Finansieringen var dog sammensat med lån, som skulle genforhandles inden for et år.

Entreprenør på byggeriet var Aarup Entreprenør-forretning ApS v/ Mogens Nygaard, og han fik af bygherren overdraget det fulde ansvar for byggeriet, indtil det kunne afleveres til andelsboligforeningen.

Bestyrelsen blev inddraget i planlægnings- og byggeprocessen og deltog bl.a. i byggemøderne. Det var en mangeartet opgave, bestyrelsen havde påtaget sig og besluttede at inddrage suppleanterne i arbejdet.

Det første konstituerende bestyrelsesmøde blev afholdt den 11. marts 2004 i Skælskør Banks lokaler i Slagelse.

Det blev her besluttet at indmelde foreningen i Andelsboligforeningernes Landsforening (ABF), hvor vi kunne få fornøden hjælp til de mange praktiske ting, vi skulle i gang med. Bestyrelsen havde forinden været til flere møder i Skælskør Bank, Slagelse for at underskrive de nødvendige papirer samt få finansieringen på plads.

Første og anden prioritet var 2 BRF-lån og den tredje et tysk lån i LB-Kiel, senere HSH Nordbank. Bestyrelsen vedtog at kurs-sikre tredjeprioriteten samt fastlåse renten i 5 år, så de tre lån skulle genforhandles samtidig.

Vi var dog ikke tilfredse med den tyske långiver, for ud over pantebrevet krævede de en personlig selvskyldnerkaution af hver enkelt andelsbolighaver på kr. 387.500,-. Det blev dog i juli 2004 forhandlet ned til kr. 77.500,-, og senere helt væk.

De første bestyrelsesmøder blev holdt i Skælskør Banks lokaler i Slagelse.

Bestyrelsen indkaldte til første medlemsmøde, der blev afholdt den 21. april 2004 i Skælskør Banks lokaler i Skælskør. Der var fremmødt 29 af de kommende beboere, og bestyrelsen orienterede om de aktiviteter der var i gang.

Bestyrelsen meddelte, at den havde konstitueret sig med Carl som formand, Niels som kasserer, Henning som sekretær, Nina fælleshuset, og Knud og Vagn som deltagere i byggemøderne.

Entreprenørarbejdet var så småt gået i gang. Første spadestik blev foretaget den 22. januar 2004 af daværende borgmester i Skælskør, Ole Drost. Til stede ud over kommende beboerrepræsentanter og repræsentanter for byggekonsortiet var også den gamle dame på 90 år, som bor i det røde hus, og som havde solgt jorden fra det tidligere gartneri til boligbebyggelse. Det var fra bl.a. boligbutikken og bygherren tilkendegivet, at hun skulle have lov til at blive boende, så længe hun levede, hvorefter huset skulle rives ned.

Rejsegildet blev afholdt den 21. juni 2004, og her blev tilkendegivelsen om det røde hus igen givet af direktør for investeringsselskabet, Verner Olsen samt Skælskør Banks repræsentant.

I skrivende stund er der opstået uklarheder om den senere effektivisering af nedrivningen. Der arbejdes sammen med Gartnerhaven II på en afklaring af spørgsmålet.

Det første byggemøde afholdes den 11. maj 2004, og Knud og Vagn deltager. Der afholdes i alt 15 byggemøder i perioden frem til overdragelsen af ejendommene til foreningen.

Byggeriet skrider planmæssigt frem, og de første boliger vil være indflytningsklare den 15. august 2004.

Færdiggørelsen af husene og indflytningen sker løbende fra den 15. august 2004 og frem til den 15. april 2005. På det tidspunkt er fælleshuset ikke færdigt, og der mangler at blive solgt et hus. Fælleshuset bliver færdigt den 12. maj 2005, og det sidste hus bliver solgt.

Selvom indflytningen sker nogenlunde planmæssigt, så sker den endelige færdiggørelse af husene absolut ikke tilfredsstillende.

De fejl og mangler, der bliver konstateret ved indflytningen og som i den medfølgende skrivelse loves afhjulpet inden 14 dage, bliver ikke holdt. Entreprenøren bliver rykket ustandseligt, men ingen aftaler bliver overholdt.

Det er ikke store problemer, der er. Vi har haft en repræsentant fra Teknologisk Institut til at gennemgå byggeriet, og han har sagt god for det med små korrektioner. Der er især problemer med undertagene, der støjer meget.

Til trods for, at fejl og mangler ikke er udbedrede, indkalder bygherren bestyrelsen til overdragelses-forretning den 20. juni 2005. Det betyder, at vi skal overtage ejendommene. Formelt vil de have os til at overtage ejendommene pr. den 1. juli 2005, så den stillede byggegaranti kan frigives.

Vi overtager ejendommene, men tilbageholder 1.2 mill kr. til færdiggørelse af fejl og mangler, som de lover vil ske inden den 1. september 2005. Denne aftale overholdes heller ikke, og bestyrelsen tilbyder at gennemgå husene endnu en gang for at få gang i færdiggørelsen. Dette sker så i november 2005, hvor der udarbejdes lister over fejl og mangler både udvendig og indvendig. Det går fortsat trægt med at udbedre fejl og mangler, og bestyrelsen må ved en gennemgang af boligerne den 25. og 26. oktober 2006 endnu en gang konstatere, at aftalen om udbedring af fejl og mangler ikke er overholdt.

Bestyrelsen presser byggekonsortiet til at fremskynde færdiggørelsen, og det indebærer, at entreprenøren lover at udbedre fejl og mangler senest den 15. marts 2007, ellers må vi skaffe andre håndværkere til opgaven.

Det hjælper, og vi kan omsider gennemføre 1-års gennemgangen, hvilket sker den 25.09.2007, da bestyrelsen accepterede at frigive de sidste tilbageholdte beløb mod en aftale om, at de sidste problemer ville blive løste af bygherren og på bygherrens regning.

Fordi ejendommene ikke har været helt færdige, har bestyrelsen ikke ønsket at holde indivielse. Dette kan ske nu, og indivielsen foregik den 5. september 2008, og det blev den tidligere borgmester i Skælskør, Ole Drost, som fik æren af, at klippe snoren over.

7. maj 2009

Henning Diemar