

REFERAT

af

ekstraordinær generalforsamling i A/B A.S.T.

År 1996, den 13. august afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B A.S.T. i aulaen på Bellahøj Skole.

I alt 75 af boligforeningens andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt (37 stk. fuldmagt).

Foreningens formand Peter Hallberg bød velkommen.

På forslag fra bestyrelsen blev administrator, advokat Ole Fischer, valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Stemmeudvalg blev nedsat: Johnny Pedersen og Ebba Svendsen.

Følgende dagsordenspunkter blev behandlet således:

- 1. Generalforsamlingen giver bestyrelsen mandat til på foreningens vegne at indgå ny aftale med Jens Nielsen Totalentrepriser A/S om færdiggørelse af tagene på Torbenfeldthus og Anneberghus for i alt kr. 1.690.000,00 (inkl. moms)**

For bestyrelsen redegjorde og motiverede Peter Hallberg for punktet således:

"Vi er samlet her i dag for at tage stilling til færdiggørelse af tagrenoveringen.

Vi indstiller til andelshaverne at vedtage bestyrelsens forslag om at indgå en ny aftale med Jens Niensens Totalentrepriser A/S. Aftalen lyder på 1.690.000 kr. til færdiggørelse af tagene på Torbenfeldthus og Anneberghus.

Vi har redegjort for vor begrundelse i et særnummer af Nyhedsbrevet udsendt samtidigt med indkaldelsen.

Det er vigtigt, at vi får stemt JA til forslaget i dag.

1,7 mio.kr. er mange penge. Men alternativet er mere skræmmende. Vi har indhentet en kontrolberegning fra en uvildig rådgiver. Denne be-

regning viser, at markedsprisen for at færdiggøre tagene på Torbenfeldthus og Anneberghus beløber sig til ca. 3,5 mio.kr.

Der er altså god økonomi i at vedtage forslaget.

Taget

Det kan næppe komme bag på ret mange, at tagene er vigtige bygningsdele. De indgår som en del af klimaskærmen. Tætte tage er det, vi alle ønsker. Det er påkrævet, at vi kan få dæmnet op for vandskaderne i 2. sals lejligheder.

Vi er færdige med Sandbygård bortset fra nogle få efterreparationer. Men mangler endnu færdiggørelse af Torbenfeldthus og Anneberghus.

Byggepladsen

Mange forhold omkring tagrenoveringen i Sandbygård forløb ikke som forventet.

*Tidsplanen blev ikke overholdt
Snefanget virkede ikke særlig godt
Der har været for meget byggerod
Stilladset blev stående ubenyttet hen flere måneder i vinter, og
Skurvogne og affaldscontainere har i lang tid skæmmet udsigten.*

Disse forhold vil bestyrelsen forsøge at gøre bedre, når vi skal i gang med de to andre gårde.

*Tidsplanen skal overholdes bedre
Snefanget skal monteres efter nye forskrifter
Der skal strammes op på byggepladsindretningen
Stilladserne skal pakkes sammen for vinteren, og
Skurvogne og affaldscontainere skal flytte med til de to andre gårde.*

Desuden har vi stillet krav om total oprydning i Sandbygård.

Tidsplanen

Arbejdet i Torbenfeldthus er planlagt til at starte om et par dage og være færdiggjort i december måned. For at vi en tid endnu kan benytte gårdhaven uhindret, bliver taget først renoveret udvendigt i Torbenfeldthus.

Arbejdet i Anneberghus er planlagt til opstart i april 1997 til færdiggørelse september 1997. Her starter arbejdet indvendigt i gården, således at havesæsonen også i Anneberghus bliver berørt mindst muligt af tagarbejdet.

Økonomi

Bestyrelsen arbejder med det sigte, at fortsætte den nødvendige genopretning. Dette vil ikke kunne ske uden løbende stigninger i boligafgiften. Men vi ved også, at boligafgiften de sidste par år er steget til et niveau, der gør det svært for nogle andelshavere.

På den ene side er der genopretningen af AST. På den anden side er der boligafgiften. Såfremt man ønskede en hurtig genopretning i dag, ville det betyde dramatiske stigninger i boligafgiften. Såfremt man ønskede at boligafgiften **ikke** ville stige, ville det betyde AST's forfald.

Der er tale om en fin balanceakt. Hvor hurtigt kan vi på den ene side tillade at genoprette AST? - her må vi have øje for, at jo længere tid, der går, jo forholdsvis dyrere bliver det sandsynligvis. Hvor meget kan vi på den anden side tillade, at boligafgiften stiger? - her tænker vi på vores pengepung.

Når vi i det konkrete tilfælde - tagrenoveringen - bliver mødt med en uventet merudgift, har vi derfor i realiteten kun to muligheder. Enten at sætte boligafgiften op - eller at justere på hastigheden af den nødvendige genopretning. Vi har valgt det sidste. At justere på hastigheden - vel vidende, at genopretningen af AST sandsynligvis fordyres på langt sigt.

For at AST kan klare merudgiften i 1996 har vi således valgt at justere i genopretningsplanen og dermed i budgettet for 1996. Det var det budget, der blev gennemgået på generalforsamlingen i april.

På nedenstående budgetoversigt fremgår, hvordan budgettet bliver ændret:

Genopretning (1.000 kr.)	Oprindeligt budget 1996	Justeret nyt budget 1996
Tage S + T	500	873
Sålbænke	800	0
<i>Hensat til tag A 1997</i>	0	427
I alt	1.300	1.300
Øvrige genopretning:		
Faldstammer	800	800
Udluftningskanaler	60	60
Haveudv. & Legepl.	45	45
Akut genopretning:	300	220
- Altangelændere A + T		80
Genopretning i alt	2.505	2.505

Jeg skal for en ordens skyld understrege, at genopretningsbudgettet ikke er på dagsordenen. Det er ikke noget vi skal stemme om. Budgettet er medtaget til jeres orientering."

Dette indlæg gav anledning til følgende spørgsmål:

E. Erichsen bad bestyrelsen forholde sig mere kritisk til budgetteret udgift til rensning af udluftningskanaler og udbedring af sålbænke. Sidste gang udluftningskanalerne i Erichsens lejlighed blev rensset, var resultatet ikke godt. Sålbænkene bør kunne renoveres for mindre udgift end budgetteret. Endvidere fandt Erichsen de aktuelle udgifter til renovering af taget på foreningens ejendomme for store, resultatet heraf taget i betragtning. Hvorfor indgå aftale med tagentreprenør omkring yderligere betaling for resterende tagarbejde, end allerede tidligere aftalt, når entreprenør selv har misligholdt sin del af hidtidig aftale?

På givne foranledning replicerede **advokat Ole Fischer**, at det foreliggende udkast til merprisaf tale med entreprenør stadig ifølge uvildig byggerådgivers beregninger svarer til omkring halv markedspris for arbejdet, og Jens Nielsen A/S modtager via tillægsaftalen (fortsat) kun betaling i forhold til rent faktisk udført arbejde, månedsvis afregnet. Stopper entreprenøren på et senere tidspunkt igen arbejdet, er for udført arbejde alene betalt ca. halv pris.

Administrator og bestyrelsen har selvfølgelig forud overvejet, på hvilken måde A.S.T. står bedst over for entreprenør: ved enten at gøre misligholdelseskrav gældende og opnå entreprenørens konkurs eller indgå tillægsaftale omkring fortsat arbejde til ca. halv pris. I tilfælde af, at A.S.T. begærer entreprenør konkurs, er konkursboet ifølge foreliggende pålidelige oplysninger "intet værd".

Niels Zabel spurgte, hvorfor A.S.T. ikke ved større byggeopgaver forsikrer sig imod situationer som den foreliggende, hvor entreprenør misligholder/stopper sit arbejde. Kunne forud ikke forlanges 100% garanti derimod? - Endelig undrede Zabel sig over, at på denne generalforsamling ikke var punkt omkring valg af suppleant, da et bestyrelsesmedlem kort tid før generalforsamlingen var fraflyttet foreningen og dermed udtrådt af bestyrelsen.

Ole Fischer svarede Zabel, at det tag på Sandbygård, som Jens Nielsen A/S netop har afhjulpet, er udført af entreprenør uden at A.S.T. har betalt for arbejdsløn. Også derfor er Jens Nielsen A/S i dag i en vanskelig økonomisk situation. - Sikkerhed kan aldrig foreligge for, at en entreprenør kan opfylde sin entreprisopgave. Før indgåelse af entreprisopgave må bygherren nærmere økonomisk vurdere entreprenøren, og dette er også sket forud for aftale oprindelig med Jens Nielsen A/S omkring tagarbejde. Jens Nielsen A/S har før opstart af tagarbejdet præsteret de relevante almindelige økonomiske garantier, og disse garantier er hen ad vejen frigivet i overensstemmelse med gældende regler for byggeri, og først derefter kunne konstateres mangel ved entreprenørens oprindelige tagarbejde.

Arne Larsen kritiserede kvaliteten af den udførte tagrenovering: noget lapperi det hele. Arne Larsen ville ikke anbefale den foreslåede ny aftale med Jens Nielsen A/S.

E. Erichsen fandt at have konstateret, at Jens Nielsen A/S ikke har "styr på sine folk". Folkene arbejder ikke effektivt, når de er på byggepladsen.

Hans Larsen kunne anbefale bestyrelsens forslag, men ønskede skærpet kontrol med arbejdet og rækkefølgen af de enkelte arbejder.

Anne Johansen tilsluttede sig Hans Larsens indlæg, og opfordrede til her på generalforsamlingen ikke så meget at diskutere fortiden, men at forholde sig til fremtiden.

Peter Hallberg orienterede omkring årsag til, at bestyrelsen "holder fast ved" Jens Nielsen A/S. Nøgtern set har bestyrelsen i den foreliggende situation 2 "tilbud" på færdiggørelse af tagarbejdet: et på kr. 3.500.000,00 og et på ca. kr. 1.700.000,00, sidstnævnte tilbud fra Jens Nielsen A/S, og udgift betales i givet fald kun i forhold til pr. løbende meter færdiggjort facade ! Jens Nielsen har erklæret sig indforstået med at tåle skærpede krav fra foreningen med hensyn til tilrettelæggelse og kontrol af det resterende tagarbejde. Det er bestyrelsens indtryk, at kvaliteten af det tagarbejde, Jens Nielsen A/S senest har afhjulpet på Sandbygård er i orden. - Til Zabels indvending omkring manglende suppleantvalg bemærkede Hallberg, at denne generalforsamling kun skulle dreje sig om tagrenovering som det væsentlige, og suppleantvalg kunne uden problem afvente til den ordinære generalforsamling.

Zabel fastholdt sin kritik omkring manglende suppleantvalg på denne generalforsamling. - Zabel kunne ikke forstå, at foreningen ikke benytter murerfirma Fjeldsted Larsen. Dette firma har tidligere lavet godt arbejde i foreningen. Har bestyrelsen indhentet tilbud på det resterende tagarbejde fra Fjeldsted Larsen ?

E. Erichsen bemærkede, at på Sandbygård mangler tilsyneladende fortsat færdiggørelse af en del understrygning?

Peter Hallberg forklarede nærmere, at hvor nyt undertag er lagt op under teglene, skal ikke understryges. I det omfang det regner gennem teglene, løber vandet via undertag ned og ud i tagrenden. Brede tagrender er opsat. Kikhuller vil der altid være i tagene. Undertaget er valgt også efter forudgående undersøgelse af det af Jens Nielsen A/S oprindelig udførte tagarbejde, syn og skøn har som bekendt også været afholdt.- Konkret har bestyrelsen ikke indhentet andet tilbud end det foreliggende fra Jens Nielsen, men fra et uvildigt rådgivende ingeniørfirma Ishøj & Madsen A/S har bestyrelsen rekvireret specificeret overslag på markedspris for det resterende tagarbejde, et overslag der i det væsentlige stemte overens med også foreliggende relevante overslag fra byggerådgiver på tagarbejdet: Erik K. Jørgensen A/S.

Arne Larsen skitserede, at et ja eller nej til bestyrelsens forslag er ensbetydende med et ja eller nej til selve bestyrelsen. - Ud fra Arne Larsens egne oplevelser/observationer omkring folkene på byggepladsen under det hidtidige tagarbejde kunne Arne Larsen ikke have tillid til en effektiv arbejdsindsats fremover fra Jens Nielsen A/S.

Hans Larsen bad bestyrelsen oplyse, hvorledes det snefang nederst under teglene, der er forkert opsat i Sandbygård skal rettes ?

Peter Hallberg var ikke enig med Arne Larsen i, at ja eller nej til forslaget skulle være ensbetydende med ja eller nej til bestyrelsen. Skulle generalforsamlingen stemme nej denne aften, ville bestyrelsen forlange færdig opfyldelse af Jens Nielsen A/S af den gældende aftale omkring udbedring af tagene, med givet en konkurs til følge hos entreprenøren, og så skal foreningen alternativt via anden entreprenør foranledige tagene færdigudført for markedspris. - Peter Hallberg fastslog, at indgås ny aftale med Jens Nielsen A/S, vil denne aftale indeholde nærmere omkring opstramning af forholdene på byggepladsen og opstramning omkring hele tilrettelæggelsen af de enkelte arbejder. - Specielt vedrørende snefanget under taget på Sandbygård, oplyste Peter Hallberg, at foreningens inspektør Poul Rasmussen har en plan for udbedring, udbedring er ikke vanskelig.

Niels Zabel udtrykte respekt for Ishøj & Madsen A/S og fandt det ærgerligt, at bestyrelsen ikke har indhentet tilbud fra Fjeldsted Larsen.

Bjarne Petersen bad bestyrelsen oplyse, hvorvidt Jens Nielsen A/S skal have ekstrabetaling for at udbedre snefanget på Sandbygård ? - Bjarne Petersen fandt ikke, at foreningens byggerådgiver hidtil har rådgivet foreningen særlig godt.

Willy Adolfson mente også, at Erik K. Jørgensen A/S som byggerådgiver bør være ansvarlig omkring foreningens opståede problemer med tagarbejdet. - Hvem skal føre tilsyn med det resterende tagarbejde ?

Kirsten Edel Petersen udtrykte sin frygt for, at Jens Nielsen A/S også i tilfælde af den foreslåede ny aftale må "give op" undervejs. Er foreningen ikke medskyldig i de løbende problemer, i og med foreningen har krævet/opnået tagarbejdet udført for lavere pris end markedspris ?

Peter Hallberg oplyste, at på nuværende tidspunkt var endnu ikke afklaret, hvem der skal afholde udgift for udbedring af snefang under tag på Sandbygård. Bestyrelsen arbejder på, at Jens Nielsen A/S afholder denne udgift. Tilsyn med det resterende tagarbejde bliver udført af Erik K. Jørgensen A/S som hidtil. - Da A.S.T. i juni måned 1995 indgik forlig med Jens Nielsen A/S omkring udbedring af tagarbejde incl. nyt undertag, var selskabet solvent med god drift, og entreprenøren var dengang klar over at tagene ikke kunne færdiggøres incl. arbejdsløn for det aftalte forligsbeløb ca. kr. 800.000,00, men baggrunden for aftalen var, at

forudgående syn og skøn havde konkluderet mangelfuld sammensætning af materialerne i anvendt mørtel på taget. Så baggrunden for en forligsaftale med lav betaling var helt i orden, og indgås ny aftale med entreprenør om færdiggørelse for trods alt fortsat lav pris, skal foreningen fremover alene betale for løbende færdigudført lb. m. facade. Færdiggørelsen af tagene er af hensyn til de lagte budgetter strukket over både i år og næste år, dette vil forsinke færdiggørelse af opståede vandskader i 2. sals lejlighederne. - Vælges en anden entreprenør til at færdiggøre tagarbejdet vil dette alt andet lige betyde langt større udgift.

Ole Fischer oplyste, at på naboforeningen Solbjerg er en del af taget renoveret via Fjeldsted Larsen A/S. Også på Solbjerg opstod mangelsproblemer vedrørende tagrenoveringen, og syn og skøn blev afholdt, uden dog at syn og skønnet kunne fastslå den egentlige årsag til mangel, og efterfølgende blev forligsaftale indgået Solbjerg og Fjelsted Larsen A/S imellem omkring afhjælpning af tagarbejde med nyt undertag.

Connie Jensen spurgte på vegne sin datter Annebergvej 13, 2., hvornår opstået vandskade fra tag bliver udbedret? Hvem betaler derfor?

Peter Hallberg oplyste dertil, at ifølge forliget af juni 1995 er med Jens Nielsen A/S aftalt, at denne sørger for at udbedre vandskaderne uden udgift for A.S.T., og ifølge Jens Nielsen A/S har selskabets forsikrings-selskab indvilliget i at dække udgiften for udbedring af vandskaderne. Men udbedring af vandskaderne vil bestyrelsen ikke iværksætte, før tagene igen er tætte, risikoen for nye/yderligere vandskader taget i betragtning.

Da ikke flere ønskede ordet, blev gennemført skriftlig afstemning med følgende resultat:

50 ja
13 nej
2 blanke

følgelig var forslaget vedtaget.

2. Eventuelt.

Ingen ønskede ordet.

Dirigenten takkede derefter for god ro og orden og erklærede den ekstraordinære generalforsamling for hævet.

JR/of
den 27/8 1996