

REFERAT
af
ORDINÆR GENERALFORSAMLING i A/B A.S.T.

År 1995, den 6. april afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T. i aulaen på Bellahøj Skole.

I alt var 148 af boligforeningens andelshavere mødt eller repræsenteret ved fuldmagt (i alt 53 stk. fuldmagt).

Foreningens formand Jim Pedersen bød velkommen.

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt med dagsorden i overensstemmelse med foreningens vedtægter, og beslutningsdygtig.

Stemmeudvalg blev nedsat:

Marianne Mamsen, Ebba Svendsen og Lill-Brit Rath.

Følgende dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. Formandens beretning.

Jim Pedersen aflagde beretning via gennemgang af overheadplancher forud overleveret alle deltagere på generalforsamlingen. Beretningen gengives nedenfor via vedhæftede kopi af planchemateriale på følgende sider 2 - 7.



Årsberetning - Indhold

- o Gårdrenovering
- o Olieforurening
- o Status på genopretning
- o Utætte tage
- o Salg af lejligheder
- o Vandbesparelse i AST
- o Øvrige aktiviteter i 1994
- o Nye aktiviteter i 1995

1



Gårdrenovering 1993 - 1995

13. april 1993	Generalforsamling: Lån max. 15 mio.kr.
Jun-sep 1993	Bestyrelse og rådgiver forberedte forslag
16. 17. okt. 1993	Materiale blev udsendt til andelshaverne
2. - 4. nov. 1993	Beboerhøring pr. gård
21. nov. 1993	Tilbage melding fra bestyrelse og rådgiver
25. jan. 1994	Afholdelse af EOG ("Initiativgruppen")
Februar 1994	Arbejde i nedsatte gårdhaveudvalg
Marts 1994	Udbud, licitation og indkaldelse til GF
12. april 1994	Generalforsamlingens godkendelse
Juli 1994	Olieforurening konstatering af omfang
9. august 1994	Ekstra ordinær generalforsamling
Nov - feb 1995	Olieforurening fjernet under Torb.vej 29-31
Feb - mar 1995	Færdiggørelse af Torbenfeldthus

2



Projektrejskab

Budgetsammenligning	Budget'94	Faktisk'95	Diff.
Håndværkerudgifter	8.295.189	9.767.823	18%
Teknikkerhonorar	1.410.000	1.640.000	16%
Øvrige omkostninger	240.000	117.094	-51%
Uforudsete udgifter	554.811		
Samlet budget / Regnskab	10.500.000	11.524.917	10%

- o Samlet budgetoverskridelse på 10%
 - Væsentligt tykkere betonlag under asfalt end antaget
 - Bestående kloakanlæg i kældre: Meget porøst med mange sammenstyrtninger og rottehuller
 - Reparation af sokler + udskiftning af nederste 2m tagnedløb
 - Tørrestativer, ekstra muld og legeplads i S-gård
 - Udluftningsstuds i alle vaskekældre, m.m.

3



Oliefurening fjernet

- o Hvorfor fjerne oliefureningen?
 - Miljøkontrollen ville tinglyse affaldsdepot på AST, hvis vi ikke fjernede oliefureningen. Det ville afskære AST for normale lånemuligheder.
- o Samlet udgift på godt 5.040.000 kr.
 - Furening omkring gl. olietanke: 1.586.000 kr.
 - Furening under kælder i T-hus: 2.501.000 kr.
 - Teknikkerhonorar i alt: 953.000 kr.
- o Budget sommeren 94 4.900.000 kr.
 - Væsentligt større omfang under T-hus end antaget, men EKJ forhandlede priser til ca. 30% under markedspris!
- o Ingen erstatning fra Texaco

4



Øvrige aktiviteter i 1994

- Vinduessagen afsluttet
 - Fejl udbedret (med undtagelse af en enkelt lejlighed)
 - Franske altandøre + gummilister har fejl
- Basta ikke udkommet i 1994
 - Ingen beboerredaktion - Bestyrelsen har valgt andre oplysningsformer: Opslagstavler og Nyhedsbreve
- Vand- og energimålere / lovindgreb?
- Cykeludvalget nedlagt
- Nyt Antenneudvalg
- Nye Legepladsudvalg
 - A- og T-hus: 15.000 hver. S-gård: 10.000 (har gyngen)

11



Nye aktiviteter 1995

- Bygningsdrifts- og vedligeholdelsesmanual
 - Detaljeret anvisning på vedligeholdelse af bygningsdele
 - Plan og budget for kontrol og gennemførelse - m.m.
 - Pris: 340.000 kr. ("forsikring" af investeringer på 35 mio.kr.)
- Kvalitetsstyring af ejendomskontoret m.v.
 - Beboerhenvendelser og håndværkerarbejder
 - Faste procedurer for "alle væsentlige" opgaver
- "Håndbog for AST's bestyrelse / Personale"
 - Dokumentation af Administrative Procedurer (AP)
- "Håndbog for AST's Andelshavere" i 2. udg.
- Torben (gårdmand) overtager funkt.boligen

12

Jim Pedersen oplyste endvidere, at fra ca. 1/5 1995 overtager foreningens gårdmand Torben Jensen funktionærlejligheden i foreningen på Bellahøjvej 136, st. tv., idet bestyrelsen har tiltrådt ønske fra varmemester Peter Nielsen om, at denne har lov at flytte til ny bopæl uden for A.S.T. inden for en nærmere aftalt max-afstand fra foreningen. Peter Nielsen er fortsat varmemester for foreningen.

Secher-Madsen henledte opmærksomheden på, at et salgsargument ved mange stueetagelejligheder i foreningen er det, at lejlighederne er "handicapvenlige" for kørestolsbrugere.

Da ingen herudover ønskede ordet til beretningen, erklærede dirigenten - med akklamation fra generalforsamlingen - beretningen som godkendt.

2. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 1994 med balance pr. 31/12 1994 til godkendelse.

Statsaut. revisor H.J.Oxenbøll gennemgik resultatopgørelsen udvisende

resultat før udgift ved oprensning af olieforurening: underskud

kr. 515.676,00

og

resultat efter oprensning af olieforurening: underskud

kr. 3.855.986,00

De enkelte indtægts- og udgiftsposter blev gennemgået og forklaret.

I resultatopgørelsen er medtaget nettoudgift for i 1994 gennemførte genopretningsarbejder med kr. 2.246.324,00, der fremkommer således:

genopretning i alt	kr.11.343.540,00
- skønnet forbedringsværdi	kr. 6.000.000,00
- modtagne statstilskud i 1994	<u>kr. 3.097.216,00</u>
altså genopretning nettoudgift	kr. 2.246.324,00
	=====

Af balancen fremgår foreningens egenkapital bogført til kr. 4.979.870,00 og heri medregnet foreningens ejendomme til bogført værdi kr. 35.986.895,00 (ifølge årsregulering 1/1 1994 af ejendommenes offentligt fastsatte ejendomsværdi udgjorde denne: kr. 52.800.000,00).

Beløbsposterne i balancen blev i øvrigt nærmere gennemgået. Ifølge note 11 til regnskabet har foreningen pr. 31/12 1994 afgivet garantiforpligtelse over for pengeinstitutter for en ræk-

ke andelshaverlån for i alt kr. 332.199,00. Disse garantier er afgivet pligtmæssigt på baggrund af gældende lovgivning derom. Som garantier er udfærdiget, rummer disse ikke egentlig økonomisk risiko for foreningen.

Ifølge note til foreningsregnskabet om beregning af indre værdi pr. 31/12 1994 af foreningens andelskapital fremgår:

andelsværdi uden betalte vinduer og fjernvarme pr. m ² (1993: 1.398,23).	kr.	1.349,71
værdi ved betalt fjernvarme pr. m ²	kr.	1.537,09
værdi ved betalte vinduer pr. m ²	kr.	1.559,28
værdi ved kontant betalte både vinduer og fjernvarme pr. m ²	kr.	1.746,66

Oxenbøll gennemgik også kort det regnskabet vedhæftede likviditetsbudget for 1995. Budgettallene incl. foreslået forhøjelse af boligafgiften pr. 1/7 1995 med 5% udviser kasseunderskud kr. 2.584.000,00 efter skønnede udgifter til vedligeholdelse og genopretning m.v. for kr. 2.800.000,00 og restforureningsudgift kr. 1.200.000,00.

Ingen ønskede ordet til regnskabsgennemgangen.

Følgelig blev både resultatopgørelse og balance godkendt af generalforsamlingen, med akklamation.

3. Forslag fra bestyrelsen:

Pr. 1/7 1995 forhøjes gældende boligafgift med 5% pr. m² (excl. tillæg for vinduer, fjernvarme, varmtvand, varmebidrag, samt vaskemaskiner/tørretumblere).

For bestyrelsen motiverede Jim Pedersen forslaget nærmere. Som det fremgår af regnskabsbalance pr. 31/12 1994 har foreningen umiddelbart tilstrækkelig likviditet for betaling af løbende forfaldne udgifter i 1995. Forhøjelse af boligafgiften foreslåes for opsparing til betaling af de fremover nødvendige resterende større genopretningsarbejder på foreningens ejendomme.

Niels Zabel gjorde indvending imod den hastighed bestyrelsen gennemfører større genopretningsarbejder med. Zabel anbefalede en meget langsommere gennemførelse af nødvendige genopretningsarbejder, for dermed også større løbende overblik omkring kvalitet af genopretningsarbejderne. Var boligafgiften holdt i ro i en længere periode uden større forhøjelser som sket, ville flere lejligheder være nemmere at sælge.

Jim Pedersen udtalte umiddelbart bestyrelsens støtte over for Zabel til, at de kommende genopretningsarbejder gennemføres i et mere roligt tempo end hidtil. - Nu gælder ikke mere særligt gunstige offentlige støtteordninger som hidtil -. Foreningens generalforsamling bestemmer i sidste ende omfang og tempo for genopretning.

Secher-Madsen udtrykte nødvendigheden af, at hvis "huset ikke skal falde sammen" så skal nødvendig vedligeholdelse selvfølgelig udføres.

Jane Hansen oplyste, at aldrig er trængt så meget vand i kældrene som nu efter den gennemførte gårdrenovering med rådgivning fra ingeniør. Skal vandproblemet nu påføre foreningen ekstra udgifter ?

Jim Pedersen svarede, at rigtigt er det, at 3 steder i gårdene er p.t. problem med indtrængen af vand, problemet er størst i Torbenfeldthus i kælderen nedenfor den store skrænt. Årsag til vandproblemet har rådgiver oplyst er, at skrænten p.t. ligger bar og uden bevoksning. Bestyrelsen har fået det råd at se tiden an til hen over sommeren, hvor beplantningen forventes at opsamle så meget vand, at særlige dræningsarbejder skulle blive unødvendige.

Jane Hansen bad præciseret, hvem skal betale for eventuelle drænararbejder ?

Jim Pedersen oplyste hertil, at en mulig nødvendig ansvarsfordeling ved mangelfuldt renoveringsarbejde må ske via syn og skøn og om nødvendigt retssag/voldgift.

Ingen ønskede derudover ordet vedrørende forslaget.

Skriftlig afstemning om forslaget blev gennemført med følgende resultat:

77 ja-stemmer

65 nej-stemmer

3 blanke stemmer

1 ugyldig stemme,

altså blev forslaget vedtaget.

4. Forslag fra Willy Adolfsson:

Oprindelig generalforsamlingsbeslutning om "genopretning" for mange millioner kroner suspenderes og erstattes af: " alle fremtidige genopretningsarbejder skal specificeres og godkendes af generalforsamlingen

med angivelse af omfang og økonomiske konsekvenser. Der kan kun i almindelighed planlægges et år af gangen".

Adolfsson motiverede sit forslag, og henviste til, at med den procentuelt store udskiftning blandt andelshaverne hvert år er nu indflyttet mange nye andelshavere i foreningen, som ikke "har været med til de store beslutninger" omkring nødvendig genopretning. Adolfsson refererede fra generalforsamlingen i april 1992, hvor ifølge vedligeholdelsesbudgettet blev planlagt at anvende til genopretning ca. kr. 8 mill. i 1992 og i efterfølgende 9 år ca. kr. 4 - 5 mill. årligt. Adolfsson henviste også til et referat af bestyrelsesmøde afholdt 20/2 1995, hvori er omtalt, at foreningen forventer til resterende nødvendig genopretning at afholde omkring kr. 20 mill.

Jim Pedersen oplyste, at bestyrelsen oprindelig ved igangsætning af genopretningen ønskede genopretning og vedligeholdelse i et moderat tempo. Oprindelig regnede bestyrelsen med en 10 års gennemførelsesperiode med finansiering over driftsbudgettet, men denne oprindelige plan blev afvejet af følgende 3 grunde:

- a. A.S.T. kunne "pludselig" opnå store kontante statstilskud, hvilket gjorde lånefinansiering fornuftig og rentabel
- b. entreprenørfirmaerne var ivrige for at indgå entrepriseaftaler, derfor bestod stordriftsfordele ved licitation på samlet opgave og
- c. foreningen kunne da undgå byggepladsforhold i flerårig periode.

Jim Pedersen fremhævede endvidere, at A.S.T. har opnået ca. kr. 9 mill. i statstilskud, heraf godtnok de ca. kr. 2,3 mill fordelt udover 16 år, og resten kontant. Tilskudsbeløbene har faktisk betalt næsten halvdelen af gårdrenoveringen. Tilskudsbeløbene var ikke opnået i nævneværdig størrelse, såfremt renoveringsarbejderne var udstruktet over flere år, og efter 1994 er det ikke nu muligt at opnå kontant statstilskud. Bestyrelsen har derfor p.t. ingen planer om større samlede renoveringsarbejder. Vedligeholdelsen vil i den nærmeste fremtid ske på baggrund af tilstandsrapport og vedligeholdelsesmanual, og arbejderne bliver udført i den rækkefølge, de er påtrængende. Bestyrelsen kan godt støtte Adolfsson's forslag om, at for et år ad gangen fremlægges planlagte genopretningsaktiviteter for generalforsamlingen, men under alle omstændigheder må bestyrelsen som arbejdsredskab have en langsigtet planlægning, således at den løbende økonomi i foreningen kan holdes likviditetsmæssig sund.

Jane Hansen opfordrede til et roligere vedligeholdelsestempo med tid også til at bringe mangler ved senest gennemført renovering i orden.

Administrator erindrede om, at udover de opnåede store kontante statstilskud ved den skete samlede gennemførelse af renoveringsarbejder i foreningen var rent faktisk opnået en tillægsprioritering af foreningens ejendomme med relativt lavt forrentede kreditforeningslån, hjemtaget med ringe kurstab: lånerente 7 %, hvilket kan sammenlignes med, at lånerenten p.t. er over 9 %. En langtidsvirkende rentefordel fordelt over lånenes restløbetid har foreningen derfor opnået som økonomisk fordel også ved den hurtige genopretningsaktivitet. - Administrator fremhævede, at i det likviditetsbudget, der årligt fremlægges på foreningens generalforsamling kan læses hvilket renoveringsaktivitetsniveau bestyrelsen planlægger for budgetperiode.

Jane Hansen bemærkede, at ud af likviditetsbudget kan ikke nærmere læses, hvilke konkrete genopretningsarbejder, bestyrelsen agter gennemført.

Da herefter ikke andre ønskede ordet til forslaget blev gennemført skriftlig afstemning med følgende resultat:

82 ja-stemmer

57 nej-stemmer

3 blanke stemmer

4 ugyldige stemmer

altså blev forslaget vedtaget.

5. Valg af bestyrelse:

a. Valg af formand:

Jim Pedersen afgik efter tur og var villig til at modtage genvalg.

Niels Zabel opstillede også til formandsposten.

Niels Zabel redegjorde for baggrund for at stille op til formandsposten med henvisning til den rundskrivelse af 19. marts 1995, som Zabel har runddelt til foreningens beboere, og Zabel gennemgik nærmere de enkelte punkter 1 - 11 i skrivelsen. Skrivelsen vedhæftes nærværende referat som del af referatet: se næste side.

Angående den kommende generalforsamling d. 6/4 1995.

Brug din fuldmagt med omtanke !

Undertegnede Niels Zabel stiller op som formand som politisk alternativ til den nuværende formand af følgende grunde:

- 1) Af respekt for det meget store mindretal, der eksisterede da den nuværende formand kom til, og som mener at vedligeholdelse m.m. skal foregå i moderat tempo.
- 2) Intentionerne i den daværende handlingsplan om åbenhed og demokrati skal gennemføres. Der er kommet en lukkethed og besværliggørelse i aktindsigt som aldrig før. Beboere udelukkes i bestyrelsen og i udvalgssammenhæng ?
- 3) Der er brugt over 300.000 kr. til opfølgning af tidligere tilstandsrapporter. Bestyrelsen har været i tvivl om, hvorvidt medejerne (andelshaverne) skulle orienteres om at genopretningen yderligere vil koste imellem 20 - 25 millioner kroner eller omkring 50.000 kr./lejlighed.
- 4) Som forudsagt er andelsværdien selvfølgelig faldet. Faldet var oprindeligt over 100 kr./m², men ved en forespørgelse fra bestyrelsen til administrator er faldet "Hokus Pokus" ændret til ca. 60,- kr./m².
- 5) Ideer om fremtiden. Vedligeholdelse "Genopretning" skal foregå i et tempo, hvor økonomien, andelsværdi, husleje m.m. ikke er medvirkende til en udhule selve A.S.T.'s eksistensgrundlag.
- 6) Formandens beretning, samt regnskab og budget skal udsendes til beboerne inden generalforsamlingen, så beboerne har mulighed for at sætte sig ordentlig ind i sagerne.
- 7) Det er urimeligt overfor Poul Rasmussen, at misforståelser om arbejdsindsatsen skal formidles via ham. Derfor skal der være to forskellige åbningstider på hverdagsaftener. En aften hvor man kan tale med administrativt personale, og en hvor man kan møde bestyrelsen - den politiske del.
- 8) Mange af besparelserne - den - reducerede økonomi skal komme ved at udnytte de ressourcer der eksisterer hos de nuværende over 400 andelshavere.
- 9) Siden den nuværende bestyrelse har overtaget ansvaret er boligafgifterne inkl. tillæg steget fra 1988 til i år med næsten det dobbelte. Resultatet heraf er bl.a. at andelslejlighederne er blevet svære at sælge. Selv om A.S.T. garanterer for en stor del af udbetalingen til en lejlighed, er de svære at sælge. Det er fordi der er en logisk sammenhæng mellem husleje, forrentning, afdrag og andelsværdi.
- 10) Undertegnede har selv arbejdet i bestyrelsessammenhæng i A.S.T. Det var mig der fik ideen til f. eks. fjernvarmeprojektet, der gjorde at kommunens planer blev ændret, således at en stor del andelshavere i A.S.T. ikke skulle investere i nye Elvandvarmere, mange fik også varmt vand indlagt for første gang. Jeg opdagede fejl i vores huslejeopkrævninger og at varmebidraget var for lille i forhold til udgifterne. Jeg fik også gennem forhandlinger dispensationer gennemført i forbindelse med nedtagning af gasvandvarmere. Bestyrelseserfaring har jeg også en større idrætsforening, hvor jeg var formand og kender derfor til det ansvar der er kræves.
- 11) Søndag d. 2/4 vil der være åbent hus i "værkstedet" på hjømet af Annebergvej og Bellahøjvej, kl. 10-17. Alle er velkomne. I kan også kontakte mig på telefon 31 28 86 04 eller på Ops. 50 14 86 04.

Med venlig hilsen

Niels O. Zabel

Niels O. Zabel

Jim Pedersen gennemgik derpå de enkelte punkt 1 - 11 i Zabels skrivelse af 19. marts 1995:

Ad 1: Jim Pedersen henviste til sine bemærkninger under behandlingen tidligere på aftenen af Adolfsson's forslag.

Ad 2: Bestyrelsen mener at leve op til åbenhed og demokrati. Såfremt Zabel oplever lukkethed og besværliggørelse i aktindsigt, kan det have baggrund i, at informationsmængden og tempoet de seneste år er vokset voldsomt i forhold til tidligere. Af informere alle om alt er udgiftskrævende. Vanskeligt er det til tider at tilrettelægge, hvilken information, der er relevant for den enkelte beboer. Zabel får ikke positiv særbehandling hos bestyrelsen i forhold til andre andelshavere.

Zabel har senest kopieret bestyrelsesmødereferater og delt "disse ud til højre og venstre". Derfor er bestyrelsen glad for ikke at have givet Zabel adgang til de seneste 4 års referater, som han tidligere har bedt at modtage udleveret, da referaterne også indeholder personsager. Gennem det seneste år har bestyrelsen udarbejdet referater i dobbeltudgave: en med og en uden personsager. Referater uden personsager kan alle opnå aktindsigt i på ejendomskontoret. Såfremt Zabel mener, at beboere udelukkes i bestyrelses- og udvalgssammenhæng, bedes Zabel redegøre derfor.

Ad 3: Som led i rådgivningen omkring genopretningen har foreningen investeret kr. 340.000,00 i en ny drifts- og vedligeholdelsesmanual.

Tilstandsrapporten fra Janeuar 1992 beskriver ejendommens tilstand og de arbejder, der skal gennemføres for at bringe ejendommene i samme stand som ved opførelsen.

Den nye drifts- og vedligeholdelsesmanual går primært ud på at dokumentere de genopretningsarbejder, der er gennemført samt indeholder detaljerede beskrivelser af bygningsdele, hvordan og hvornår de skal vedligeholdes fremover. - Siden 1989 har foreningen genoprettet ejendommene for over kr. 35 mill. Vedligeholdelse af sådan genopretning kræver "godt værktøj" for rigtig planlægning, og netop vedligeholdelsesmanualen er sådant værktøj.

Jim Pedersen bad Zabel redegøre nærmere for, hvorledes bestyrelsen skulle have været i tvivl omkring, hvorvidt generalforsamlingen skulle orienteres om forventet restudgift på renoveringsarbejderne. Denne restudgift er generalforsamlingen som bekendt tidligere gjort bekendt med, at det kan Zabel læse i generalforsamlingsreferaterne for de seneste år. Jim Pedersen bad Zabel redegøre for sin påstand.

Ad 4: Det Zabel kalder "hokus pokus", det er en helt naturlig proces, hvor bestyrelse, administrator og revisor sam-

men med ingeniør/rådgiver efter årsafslutning af foreningens regnskabstal gennemgår årets gennemførte arbejder for at vurdere hvilke arbejder, der kan betragtes som egentlig forbedring til indregning i andelsværdien. Denne diskussion foretages hvert år umiddelbart efter at revisors første udkast til årsregnskab foreligger.

Ad 5: Jim Pedersen mener ikke nogen reel uenighed tilstede Zabel og bestyrelsen imellem.

Ad 6: På generalforsamling i 1994 blev Zabel's forslag omkring skriftlig udsendelse af formandsberetning forud for generalforsamlingen nedstemt på demokratisk vis. Sådan flertalsbeslutning må også Zabel affinde sig med.

Ad 7: Zabels forslag er tidligere afprøvet. Kontortider, hvor alene bestyrelsen er tilstede, medfører at en del beboere går forgæves, da bestyrelsen i mange konkrete sager nødsages til at spørge/rådføre sig med ejendomsinspektør Poul Rasmussen. De beboere, der har behov for at tale med bestyrelsen uden inspektørens tilstedeværelse, kan også via inspektøren bede om aftale om tidspunkt derfor, så kan også pågældende beboere drøfte sag med det bestyrelsesmedlem, der forud må antages at vide mest om sagen eller emnet. Foreningens inspektør åbner ikke post, der er afleveret og alene adresseret til bestyrelsen eller et bestyrelsesmedlem.

Ad 8: Det er en grundlæggende god ide med beboerarbejder. Bestyrelsens erfaring er dog, at det fungerer bedst, når der er tale om frivilligt baseret arbejde af mere kreativ art, som f.eks. have-, fest-, legeplads-, antenneudvalg o.s.v. Bestyrelsens erfaring er, at interessen for beboerarbejder ikke er stor, når der skal gennemføres pligtmæssige tidskrævende vedligeholdelsesarbejder. (Kun 12 ud af mere end 400 andelshavere meldte sig til arbejdet i gårdhaveudvalgene under gårdrenoveringen. Vedrørende maling af trappeopgange: kender bestyrelsen to tilfælde af 72 mulige). Hvornår får foreningen en beboerredaktion til BASTA ?

Ad 9: Det er ikke korrekt som anført af Zabel, at den nuværende bestyrelse har haft indflydelse på forhøjelse af boligafgifterne fra 1988. Den nuværende bestyrelse blev valgt i november 1989 og havde altså først indflydelse på forhøjelserne fra 1990.

Godtnok er andelslejligheder p.t. svære at sælge. Alligevel er i A.S.T. i 1994 handlet 50 lejligheder, og kun ganske få lejligheder har henstået tomme under salg i relativt længere periode.

Godtnok er boligafgiften steget også siden 1990, men at det stadig er muligt at finde købere til lejligheder, har måske baggrund i, at foreningen har brugt sine penge fornuftigt og at A.S.T. stadig er et "billigt sted at bo".

Også vedligeholdelsesstanden af foreningens ejendomme, de gennemførte forbedringer og genopretningsarbejder samt det generelle marked for andelslejligheder er afgørende for, hvor hurtigt og til hvilken salgspris hver lejlighed kan sælges.

Ad 10: Ser man fjernvarmesagen igennem, får man indtryk af, at Zabel her "tager munden lidt for fuld". Sagen indeholder en del korrespondance, hvor advokat Ole Fischer forhandlede med kommunen på vegne A.S.T. og Solbjerg, og fik kommunens fjernvarmeplaner ændret. Ligeså med hensyn til dispensation for gasvandvarmere.

Sluttelig oplyste Jim Pedersen, at på bestyrelsens foranledning blev 13. marts 1995 gennemført møde med Zabel for i positiv ånd at høre dennes tanker og ideer omkring A.S.T. På mødet, der varede godt 1 time, undlod Zabel at fortælle om sine hensigter/planer omkring A.S.T.

Hvordan hænger åbenhed, ærlighed og demokrati sammen med, at Zabel stiller op til formandsposten og forventer som formand at kunne lede foreningen. Tænker Zabel ikke på, at han i tilfælde af valg til formandsposten skal sidde sammen med 6 bestyrelsesmedlemmer, og at det i sidste ende er generalforsamlingen der bestemmer ?

Administrator bemærkede specielt til Zabel's pkt. 4., omkring påstanden om "hokus pokus" ved værdiansættelsen af foreningens andelskapital: som det fremgår af foreningens årsregnskab er skønnet følgende forbedringer til indregning i foreningens andelskapital:

Af samlet gårdrenoveringsudgift	kr. 10.757.727,00	
= forbedring		kr. 6.000.000,00
Af udgift ved olieforurenning + genopretning af T-kælder	kr. 3.840.310,00	
= forbedring		kr. 500.000,00
eller i alt aktiveret forbedring i 1994		kr. 6.500.000,00

Nævnte forbedringer er fastsat bestyrelsen/administrator og relevante rådgivere imellem under iagttagelse af gældende lovregler herfor. Forbedringsværdi er ikke udtryk for hokus pokus, men udtryk for saglig faglig vurdering.

Ad Zabels pkt. 8 bemærkede administrator, at i det omfang håndværksarbejder eller lignende udført af beboere som fællesarbejde viser sig mangelfuldt udført, kan vanskeligt placeres et ansvar for pligt til udbedring af mangel/erstatning.

Jim Pedersen gennemgik derpå de enkelte punkt 1 - 11 i Zabels skrivelse af 19. marts 1995:

Ad 1: Jim Pedersen henviste til sine bemærkninger under behandlingen tidligere på aftenen af Adolfsson's forslag.

Ad 2: Bestyrelsen mener at leve op til åbenhed og demokrati. Såfremt Zabel oplever lukkethed og besværliggørelse i aktindsigt, kan det have baggrund i, at informationsmængden og tempoet de seneste år er vokset voldsomt i forhold til tidligere. Af informere alle om alt er udgiftskrævende. Vanskeligt er det til tider at tilrettelægge, hvilken information, der er relevant for den enkelte beboer. Zabel får ikke positiv særbehandling hos bestyrelsen i forhold til andre andelshavere.

Zabel har senest kopieret bestyrelsesmødereferater og delt "disse ud til højre og venstre". Derfor er bestyrelsen glad for ikke at have givet Zabel adgang til de seneste 4 års referater, som han tidligere har bedt at modtage udleveret, da referaterne også indeholder personsager. Gennem det seneste år har bestyrelsen udarbejdet referater i dobbeltudgave: en med og en uden personsager. Referater uden personsager kan alle opnå aktindsigt i på ejendomskontoret. Såfremt Zabel mener, at beboere udelukkes i bestyrelses- og udvalgssammenhæng, bedes Zabel redegøre derfor.

Ad 3: Som led i rådgivningen omkring genopretningen har foreningen investeret kr. 340.000,00 i en ny drifts- og vedligeholdelsesmanual.

Tilstandsrapporten fra Janeuar 1992 beskriver ejendommenes tilstand og de arbejder, der skal gennemføres for at bringe ejendommene i samme stand som ved opførelsen.

Den nye drifts- og vedligeholdelsesmanual går primært ud på at dokumentere de genopretningsarbejder, der er gennemført samt indeholder detaljerede beskrivelser af bygningsdele, hvordan og hvornår de skal vedligeholdes fremover. - Siden 1989 har foreningen genoprettet ejendommene for over kr. 35 mill. Vedligeholdelse af sådan genopretning kræver "godt værktøj" for rigtig planlægning, og netop vedligeholdelsesmanualen er sådant værktøj.

Jim Pedersen bad Zabel redegøre nærmere for, hvorledes bestyrelsen skulle have været i tvivl omkring, hvorvidt generalforsamlingen skulle orienteres om forventet restudgift på renoveringsarbejderne. Denne restudgift er generalforsamlingen som bekendt tidligere gjort bekendt med, at det kan Zabel læse i generalforsamlingsreferaterne for de seneste år. Jim Pedersen bad Zabel redegøre for sin påstand.

Ad 4: Det Zabel kalder "hokus pokus", det er en helt naturlig proces, hvor bestyrelse, administrator og revisor sam-

men med ingeniør/rådgiver efter årsafslutning af foreningens regnskabstal gennemgår årets gennemførte arbejder for at vurdere hvilke arbejder, der kan betragtes som egentlig forbedring til indregning i andelsværdien. Denne diskussion foretages hvert år umiddelbart efter at revisors første udkast til årsregnskab foreligger.

Ad 5: Jim Pedersen mener ikke nogen reel uenighed tilstede Zabel og bestyrelsen imellem.

Ad 6: På generalforsamling i 1994 blev Zabel's forslag omkring skriftlig udsendelse af formandsberetning forud for generalforsamlingen nedstemt på demokratisk vis. Sådan flertalsbeslutning må også Zabel affinde sig med.

Ad 7: Zabels forslag er tidligere afprøvet. Kontortider, hvor alene bestyrelsen er tilstede, medfører at en del beboere går forgæves, da bestyrelsen i mange konkrete sager nødsages til at spørge/rådføre sig med ejendomsinspektør Poul Rasmussen. De beboere, der har behov for at tale med bestyrelsen uden inspektørens tilstedeværelse, kan også via inspektøren bede om aftale om tidspunkt derfor, så kan også pågældende beboere drøfte sag med det bestyrelsesmedlem, der forud må antages at vide mest om sagen eller emnet. Foreningens inspektør åbner ikke post, der er afleveret og alene adresseret til bestyrelsen eller et bestyrelsesmedlem.

Ad 8: Det er en grundlæggende god ide med beboerarbejder. Bestyrelsens erfaring er dog, at det fungerer bedst, når der er tale om frivilligt baseret arbejde af mere kreativ art, som f.eks. have-, fest-, legeplads-, antenneudvalg o.s.v. Bestyrelsens erfaring er, at interessen for beboerarbejder ikke er stor, når der skal gennemføres pligtmæssige tidskrævende vedligeholdelsesarbejder. (Kun 12 ud af mere end 400 andelshavere meldte sig til arbejdet i gårdhaveudvalgene under gårdrenoveringen. Vedrørende maling af trappeopgange: kender bestyrelsen to tilfælde af 72 mulige). Hvornår får foreningen en beboerredaktion til BASTA ?

Ad 9: Det er ikke korrekt som anført af Zabel, at den nuværende bestyrelse har haft indflydelse på forhøjelse af boligafgifterne fra 1988. Den nuværende bestyrelse blev valgt i november 1989 og havde altså først indflydelse på forhøjelserne fra 1990.

Godtnok er andelslejligheder p.t. svære at sælge. Alligevel er i A.S.T. i 1994 handlet 50 lejligheder, og kun ganske få lejligheder har henstået tomme under salg i relativt længere periode.

Godtnok er boligafgiften steget også siden 1990, men at det stadig er muligt at finde købere til lejligheder, har måske baggrund i, at foreningen har brugt sine penge fornuftigt og at A.S.T. stadig er et "billigt sted at bo".

Også vedligeholdelsesstanden af foreningens ejendomme, de gennemførte forbedringer og genopretningsarbejder samt det generelle marked for andelslejligheder er afgørende for, hvor hurtigt og til hvilken salgspris hver lejlighed kan sælges.

Ad 10: Ser man fjernvarmesagen igennem, får man indtryk af, at Zabel her "tager munden lidt for fuld". Sagen indeholder en del korrespondance, hvor advokat Ole Fischer forhandlede med kommunen på vegne A.S.T. og Solbjerg, og fik kommunens fjernvarmeplaner ændret. Ligeså med hensyn til dispensation for gasvandvarmere.

Sluttelig oplyste Jim Pedersen, at på bestyrelsens foranledning blev 13. marts 1995 gennemført møde med Zabel for i positiv ånd at høre dennes tanker og ideer omkring A.S.T. På mødet, der varede godt 1 time, undlod Zabel at fortælle om sine hensigter/planer omkring A.S.T.

Hvordan hænger åbenhed, ærlighed og demokrati sammen med, at Zabel stiller op til formandsposten og forventer som formand at kunne lede foreningen. Tanker Zabel ikke på, at han i tilfælde af valg til formandsposten skal sidde sammen med 6 bestyrelsesmedlemmer, og at det i sidste ende er generalforsamlingen der bestemmer ?

Administrator bemærkede specielt til Zabel's pkt. 4., omkring påstanden om "hokus pokus" ved værdiansættelsen af foreningens andelskapital: som det fremgår af foreningens årsregnskab er skønnet følgende forbedringer til indregning i foreningens andelskapital:

Af samlet gårdrenoveringsudgift	kr. 10.757.727,00	
= forbedring		kr. 6.000.000,00
Af udgift ved olieforurenning + genopretning af T-kælder	kr. 3.840.310,00	
= forbedring		kr. 500.000,00
eller i alt aktiveret forbedring i 1994		kr. 6.500.000,00

Nævnte forbedringer er fastsat bestyrelsen/administrator og relevante rådgivere imellem under iagttagelse af gældende lovregler herfor. Forbedringsværdi er ikke udtryk for hokus pokus, men udtryk for saglig faglig vurdering.

Ad Zabels pkt. 8 bemærkede administrator, at i det omfang håndværksarbejder eller lignende udført af beboere som fællesarbejde viser sig mangelfuldt udført, kan vanskeligt placeres et ansvar for pligt til udbedring af mangel/erstatning.

Zabel havde svært ved at se, hvorledes gravearbejder i kælderen under Torbenfeldthus kunne værdiansættes forsvarligt som forbedring.

Administrator svarede hertil, at gravearbejdet i sig selv ikke er forbedring, forbedringsdelen er værdien af de i kælderen lagte nye gulve og nyindretning i øvrigt.

Peter Hallberg bemærkede ad **Zabel's** pkt. 3, at bestyrelsen på intet tidspunkt har diskuteret, om andelshaverne skulle informeres eller ej om den yderligere genopretning til ca. kr. 20 mill. Det, der blev diskuteret på bestyrelsesmødet var, om oplysningen om den yderligere genopretning skulle medtages i regnskabet for 1994 under " Bestyrelsens påtegning". Imidlertid skal her kun angives væsentlige økonomiske forhold, som bestyrelsen er blevet bekendt med i perioden mellem regnskabsårets afslutning den 31/12 og fremlæggelse af regnskabet nogle måneder senere. Den forventede udgift til genopretning har længe været kendt og skal derfor ikke medtages. **Hallberg** bemærkede ad **Zabel's** pkt. 9, at han har medvirket for bestyrelsen under ca. 40 salg i 1994, og det er ikke **Hallberg's** erfaring, at størrelsen af boligafgiften har betydning for købelyst eller ej. De problemer, købere har rejst under salgsvurderingerne er i stedet spørgsmål om prissættelse af forbedringer i lejligheden og lejlighedens vedligeholdelsesstand.

Anders Ketting udtrykte sin fulde støtte til bestyrelsen. Bestyrelsen gør et stort og flot arbejde. A.S.T. er ikke et politisk parti, men en boligforening, og **Ketting** fandt den løbende information fra bestyrelsen god nok. - **Ketting** bad oplyst, om bestyrelsen ville gå af, såfremt **Zabel** valgtes som formand for foreningen ?

Peter Hallberg svarede, at bestyrelsen ikke internt havde diskuteret situationen i tilfælde af valg af **Zabel** som ny formand. **Hallberg** mente imidlertid at kunne udtrykke for bestyrelsen, at bestyrelsen ikke turde træde af, om **Zabel** blev valgt.

Jan Ringberg oplyste at være formand for antenneudvalget. **Ringberg** tilføjede vedrørende **Zabels** indlæg om at blive holdt ude fra antenneudvalg: på ordinær generalforsamling i 1994 blev besluttet nedsættelse af antenneudvalg med tilmeldingsfrist. Ved fristudløb havde 6 andelshavere meldt sig som deltagere i udvalg, og de 6 andelshavere sidder nu i antenneudvalget. Efter at udvalget havde afholdt flere møder med også beslutningstagninger, ønskede **Zabel** at indtræde i udvalget, hvilket udvalget på det tidspunkt afslog som følge af hidtil godt samarbejde i udvalget. - Antenne-

udvalget har sendt spørgeskemaer til alle beboere, og håber på så mange svar som muligt.

Peter Hallberg tilkendegav, at hele den siddende bestyrelse anbefalede generalforsamlingen at genvælge Jim Pedersen.

Jim Pedersen takkede for den dermed udtrykte tillid. Derudover præciserede Jim Pedersen, at bestyrelsen ikke arbejder for at undgå nyvalg til bestyrelsen, nyvalg bør ske i roligt og fornuftigt tempo med mulighed for at bevare en vis kontinuitet i de igangværende bestyrelsesopgaver. Siden bestyrelsen tiltrådte sidst i 1989, er som bekendt allerede sket delvis udskiftning i bestyrelsen.

Jim Pedersen erindrede om, at bestyrelsesarbejdet ikke handler om enkeltmandspræstationer, men om at få et team til at fungere med udnyttelse af de enkelte bestyrelsesmedlemmers interesser og evner bedst muligt. Sammenhold skal skabes for bedst muligt bestyrelsesarbejde.

Det A.S.T. har brug for, er en bestyrelsen, der føler et ansvar for de arbejder, der er gennemført de sidste 5-6 år og som kan følge op på disse arbejder med hensyn til 1 års gennemgang og 5 års garantier. Endvidere skal drifts- og vedligeholdelsesmanualen indføres som et vigtigt værktøj i ugentlige, månedlige og årlige rutiner for ejendommens funktionærer, administrator og bestyrelse.

Som allerede udtrykt her i aften og tillige på generalforsamlingen sidste år, har bestyrelsen ingen planer om at igangsætte nye dyre genopretningsaktiviteter i indeværende år. Kun de mest nødvendige faldstammer skal skiftes og tagrenoveringen skal følges op, så tagene bliver tætte og derfor planlægges ej heller ekstraordinær kapitaltilførsel ved låneoptagning i år. Jim Pedersen anbefalede generalforsamlingen støtte til at den nuværende bestyrelse fortsætter sit gode samarbejde og afslutter igangværende genopretningsopgaver. Så kan generalforsamlingen senere tage stilling til i hvilket omfang genopretningen skal fortsættes - og af hvilken bestyrelsen.

Da ingen derudover ønskede ordet omkring formandsvalg, blev gennemført skriftlig afstemning med følgende resultat:

101 stemmer - Jim Pedersen

21 stemmer - Niels Zabel

10 blanke stemmer

5 ugyldige stemmer

altså blev Jim Pedersen genvalgt som formand.

Jim Pedersen takkede for valget.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Peter Krogh og Marianne Petersen afgik efter tur og var villige til at modtage genvalg.

Da ikke andre ønskede eller blev bragt i forslag til opstilling, blev både Peter Krogh og Marianne Petersen umiddelbart genvalg med akklamation.

6. Valg af revisor.

Statsaut. revisor H.J.Oxenbøll blev genvalgt med akklamation.

7. Bestyrelseshonorar for 1995.

Som forslået af bestyrelsen blev med akklamation vedtaget uændret bestyrelseshonorar for indeværende år.

8. Eventuelt.

Torben Nielsen gav sin egen vurdering af resultatet af gårdhaverenoveringen, og udtrykte bl.a. at A.S.T.'s maskinpark har fået husrum, beboerne har fået nogle velfriserede anlæg med brede brolagte stier, der går på kryds og tværs, således at en familie på 4 kan gå godt og tørskoet, kan promenerer arm i arm, mens de betragter arkitektens flotte anlæg Hvis man møder en fremmed i gården og spørger om årsag til mødet, svarer den fremmede, at vedkommende troede, det var et offentligt anlæg. Gårdanlæggene er pæne, men kedelige. Lad os se tiden an, hvad kan laves om i gårdene, lad os tage tid til omtanke uden hastværk.

Anne Marie Nytoft udtrykte sin tilfredshed med gårdhaverne: vent til haverne vokser til, så bliver det godt.

Aksel Pedersen erindrede bestyrelsen om sit forslag: at få lukket de riste i dørtrinene, hvor der ikke er afløb, for at undgå vand direkte ned i fundament. Aksel Pedersen foreslog også et dræn nedgravet, for at undgå vand i kældren. Gårdene efter renoveringen er ikke gode nok: manglende plads til traktor i skur. På legepladsen er lagt særligt underlag for blødgøring af børnenes fald fra legeredskaberne, men ikke langt derfra er gårdanlægget med farlig skrænt med faldhøjde over 2 m ned på fliser !

Secher-Madsen sagde: bare vent til blomsterne kommer, så skal der nok blive pænt i gårdene. Secher Madsen opfordrede andels-haverne til "at komme med blomsterløg" til nedlægning i havebedene.

Jane Hansen påtalte redskaber ødelagt på legepladsen under gårdrenoveringen, hvem har været opsynsmand dermed under renoveringen ?

Allan Birch udtrykte tilfredshed med gården i Anneberghus, gården er pæn og bestyrelsen har lavet et godt stykke arbejde.

Peter Hallberg erindrede om, at Aksel Pedersen selv under renoveringsarbejderne var med i gårdhaveudvalget og dermed selv havde indflydelse på indretning af gårdhave og placering af legeplads samt placering af udhusbebyggelse i gården.

Secher-Madsen erindrede om, at cykler skal ud af opgangene, det skal barnevognene også, til henstilling i kælder, ligeledes bør der gøres mere rent i trappeopgangene.

Aksel Pedersen svarede Hallberg, at på et møde sidste år under renoveringsarbejderne med foreningens inspektør og rådgivende ingeniør blev skabt enighed omkring tegningsskitse til gårdhaveindretningen, men da de endelige tegninger blev udført, var disse ikke i overensstemmelse med det på nævnte møde aftalte. Dette blev Aksel Pedersen først på et senere tidspunkt opmærksom på, for sent til at ændre.

Jim Pedersen opfordrede til, at alle beboerne nu stille og roligt afventer den endelig færdiggørelse også via gårdhaveudvalgsarbejde af gårdene.

Asger Graae anbefalede en ekstra kanal på TV-anlægget.

Da herefter ikke flere ønskede ordet, og dagsordenen således var færdigbehandlet, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen.

den 1/5 1995
OF/JR