

SE PAG. 13

R E F E R A T

af ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen A.S.T.

År 1990, mandag den 7. maj kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A.S.T. i Bellahøj Skoles aula.

I alt 220 (heraf 82 iflg. fuldmagt) af boligforeningens 412 andelshavere var mødt eller repræsenteret under generalforsamlingen.

Foreningens formand Jim Pedersen bød velkommen.

På forslag fra bestyrelsen valgtes som dirigent: Torben Nielsen, Næsbyholmvej 13.

Dirigenten gennemgik indledningsvis dagsordenen indeholdt i indkaldelse til generalforsamlingen af 21.04.1990.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Som referent valgtes administrators medarbejder bogholder Jane Rath.

Stemmeudvalg blev nedsat: Ole Brendstrup, Ilse Olsen og Arne Drygaard.

I øvrigt blev følgende dagsordenspunkter gennemført således:

1. Oplæg fra energiudvalget.

På vegne energiudvalget omtalte Niels Zabel det beslutningsoplæg vedrørende tilslutning til fjernvarme og indlæggelse af fælles varmtvandsforsyning som boligforeningens medlemmer har kunnet læse og studere nærmere i særnummeret af BASTA af april/maj 1990. Det fremgår af den relevante talopstilling i BASTA, at en familie på 2 personer i en gennemsnitslejlighed får økonomisk gevinst ved at sige ja til fjernvarme og fælles varmtvandsforsyning. Den generelt økonomisk svageste gruppe i foreningen: Pensionisterne samt gruppen, som aldrig har haft egen varmtvandsforsyning, får nu mulighed for en billig tilslutning. Er man som pensionist tilskudsberettiget dækker de sociale myndigheder en del af udgift til den nye installation i lejligheden. De andelshavere, der har ulovlige gasvandvarmere opsat, har en indlysende fordel ved tilslutning til fælles varmt vand. De andelshavere, der er berettiget til boligydelse, vil opnå kompensation for en stor del af boligafgiftsforhøjelse som følge af projektet. De beboere, der typisk vil have mindst

derne vil beboerne mærke direkte noget til håndværkerne. Forud vil ingeniørfirmaet besigtige samtlige lejligheder for stillingtagen til, om varmtvandsrørene i de enkelte lejligheder skal føres enten gennem badeværelse/toilet eller gennem køkkenet. Rørgennemføringen vil i hver lejlighed vare ca. 1 uge, og ved rørgennemføringen i hver lejlighed installeres ventil, således at senere kan varmtvandsrørene i den enkelte lejlighed tilkobles det fælles rørsystem. Såfremt en lejlighed ikke i forvejen har egne varmtvandsrør, bliver nævnte ventil alligevel monteret, for at lejligheden senere kan tilsluttes det fælles varme vand uden gene for beboerne i andre lejligheder. Installationen bliver også forberedt til varmtvandsmåler. Umiddelbart er ikke planlagt installation af varmtvandsmålere. Først når det fælles rørsystem er indlagt i de enkelte lejligheder skal de opsatte gas/elektrovarmere demonteres og hvert individuelle varmtvandssystem tilkobles det nye fælles system. Selve omkoblingen varer ca. 2 mdr. for hele bebyggelsen. Typisk vil omkoblingen i hver lejlighed vare fra et par timer til en halv dag.

I kældrene installeres såkaldte ventiler på radiatorstrengene for at sikre, at returvarmen, der løber tilbage til fjern-varmeværket, ikke har højere temperatur end tilladt. På tidsplanen er også afsat tid til installation af radiatortermostatventiler på alle radiatorer. Ingeniørfirmaet fore-slår udskiftning til termostatventiler overalt og af samme type, således at der sker ordentlig fordeling af varmen. Planen er altså, at fra varmesæsons slut ca. 15.05. og til ny sæsons start ca. 01.10. skal alt vedrørende fjernvarme og fælles varmt vand være udført.

Når håndværkerne skal installere de fælles rør gennem lejlighederne, skal først bores hul ned til underboen, og det sker ned igennem fra øverste etage til kælder, og så trækkes vandværk gennem hullet bagefter. Når vandet er tilsluttet røret, og røret er trykprøvet, vil en murer lukke hullerne og efterreparere omkring hullerne. Nævnte efterreparation er incl. i projektet. Derefter sker som ovenfor nævnt omkobling fra individuel til fælles varmtvandsforsyning.

3. Oplæg fra A.S.T.'s bestyrelse v/formanden Jim Pedersen.

På vegne bestyrelsen aflagde Jim Pedersen følgende redegørelse:

Jeg skal på bestyrelsens vegne ganske kort gøre rede for de forhold, der ligger bag vores anbefaling til at stemme ja i dag.

Som forsiden af BASTA udmærket illustrerer, er det umuligt at sige præcist, hvad vi - som andelshavere - får ud af denne investering. Vi har jo ikke haft mulighed for at måle den enkeltes forbrug af varme og energi, men kan kun henholde os til A.S.T.'s samlede energiforbrug til centralvarme og tekniske beregninger baseret på gennemsnitstal for en "gennemsnitsperson".

Nu er A.S.T. jo en ganske stor familie og det er nok ikke helt galt, at antage at vi under eet kan regne med gennemsnitstallene - vel vidende, at når vi ser på den enkelte lejlighed vil der være større eller mindre udsving i forhold til gennemsnittet.

Hvis vi - som det er gjort i BASTA - ser på investeringen i

3 grupper, nemlig
fjernvarme,
radiatorventiler
varmt vand

er det nok lettere at overskue. Det gælder for alle beregningerne, at investeringen er finansieret med 20-årige kreditforeningslån med en årlig låneydelse på 12%, d.v.s. både afdrag og renter.

På side 9 i BASTA fremgår det, at for kr. 2.200 pr.år kan vi få fjernvarme i A.S.T. D.v.s. at investeringen på godt kr. 1,1 mio. stort set kan tjene sig hjem på sparet energiforbrug. Der er endda ikke medregnet besparelser på lettere pasning og vedligeholdelse. Så når vi nu står i den situation, at vores fyringsanlæg står for udskiftning inden for de næste 5 år, ja så kommer tilbuddet om fjernvarme særdeles belejligt.

Går vi om på side 10, kan vi se forholdet omkring radiatorventiler. Det øverste skema viser, at vi sparer ca. 28.000 om året, hvis vi monterer radiatorventiler på alle radiatorer og lader anlægget holde en konstant temperatur. Besparelsen på energiforbruget, kr. 66.000 vil være langt større end selve investeringen, nemlig de kr. 38.000. Det kan man da ikke sige nej til?

Ser vi på skemaet neden under talopstillingen for fælles varmt vand, så viser den nederste linie, at for A.S.T. som helhed er der også her tale om et forventet overskud på over kr. 65.000, ganske enkelt fordi det er billigere at lave varmt vand centralt baseret på fjernvarme, end når vi enkeltvis i vores lejligheder, hver skal have eget opvarmningsanlæg.

Det er nok disse tal vi har svært ved at forholde os til. Der er mange forhold, der spiller ind. Lad mig dele disse i forbrug og investering - nemlig betaling for forbruget af varmt vand og betaling for investeringen i at få lagt varmt vand ind i sin lejlighed.

Vi springer til skemaet på side 11. Den første kolonne viser, at for gennemsnitspersonen er det mere end dobbelt så dyrt at bruge egen vandvarmer frem for at bruge fælles opvarmet vand, og det uanset om vi taler om el-eller gasopvarmet vand.

Når vi så også tager investeringen med - 2. kolonne - er det stadig billigere med fællesløsningen, uanset om man har et funktionsdygtigt og lovligt anlæg i forvejen, idet den billigere energiudgift i princippet betaler investeringen i anlægget.

Det kan være vanskeligt at overbevise sig selv om, at selvom man netop har investeret i en el-eller gasvandvarmer, kan det stadig betale sig at vælge fællesløsningen.

Man kan prøve at forestille sig den samme problemstilling i en anden situation:

Antag at du for et halvt år siden har bestilt en rejse hos Spies og betalt kr. 400 i depositum, altså penge du ikke får tilbage hvis du afbestiller rejsen.

Nu skal du hen og betale resten af rejsen med kr. 3.000.

På vejen møder du Lars Larsen, der har et godt tilbud til dig. Du kan få præcis den samme rejse for kr. 2.500. Hvem ville ikke købe rejsen hos Lars Larsen og glemme de kr. 400 man allerede har betalt til Spies?

Vi kan nok blive enige om, at ideen med fælles varmt vand er

god når man ser på det for A.S.T. som en helhed, og det har Solbjerg jo også fundet ud af. De stemte varmt vand ind med stort flertal på deres ordinære generalforsamling, men mange er også bange for at komme til at betale for mere end de bruger, altså spørgsmålet om at fordele udgiften til forbrug af varmt vand.

I skemaet på bagsiden af BASTA er det fordelt efter m², hvilket ikke er en retfærdig fordeling i de fleste tilfælde. Bestyrelsen vil derfor til næste ordinære generalforsamling udarbejde forslag om alternative fordelingsprincipper, så generalforsamlingen kan vælge den bedste.

Derfor henstiller vi til generalforsamlingen, at vi - såvidt det er muligt - gemmer denne diskussion til senere og i stedet fokuserer på, at investeringen som helhed giver overskud og at udgiften til varmt vand kun er ca. 20-25% af det nuværende varmebidrag, hvilket for en lejlighed på 58 m² svarer til ca. kr. 55-70 pr.md., d.v.s. at den ene eller anden fordelingsform i de fleste tilfælde kun vil ændre dette beløb med mindre end kr. 25 pr.md.

Efter dette indlæg vil jeg på bestyrelsens vegne tilslutte mig energiudvalgets anbefaling og anbefale Jer at stemme ja til forslaget, men I må ikke brænde inde med spørgsmål. Vi har jo flere eksperter med på generalforsamlingen, så spørg løs.

5. Spørgsmål og debat.

Dirigenten opfordrede til indlæg fra talerstolen.

Lilli Eggertsen ønskede oplyst, hvorfor varmtvandsmålere ikke opsættes med det samme, således at udgiften til det varme vand umiddelbart kan fordeles efter forbrug?

Pelle Nigard svarede hertil, at en mulig udgift til opsætning og aflæsning af vandmålere skal afvejes over for den beløbsmæssige mulige uretfærdighed der kan være resultatet af udgiftsfordeling uden målere. Bestyrelsen foreslår, at foreningens beboere venter med stillingtagen til fordelingsproblematikken omkring det varme vand, indtil et første varmeregnskab er udfærdiget med indeholdt udgift til varmt vand fordelt som hidtil på m²-areal.

Kai Jensen oplyste, at A.S.T. igennem de sidste 10 år har udskiftet løbende til Danfoss-termostatventiler, ca. 200 stk. Hvorfor kan ikke fortsat indkøbes Danfoss-ventiler, således at udskiftning af de nyere opsatte ventiler kan undgås?

Kai Jensen fandt det i øvrigt forkert, at bestyrelsen bad denne generalforsamling om ikke at drøfte nærmere fordelingen af udgifter til det varme vand. Kai Jensen savnede konkrete tal for varmtvandsudgift.

Kai Jensen påpegede, at ved gennemførelse af varmtvandsprojektet må forventes udgift for hver lejlighed til blandingsbatteri og andre individuelle installationer, herunder skabe, der skal pilles ned.

I BASTA er den samlede investering opgjort til ca. kr. 4.782.400,00. Kai Jensen fandt også, at til denne nævnte investering må tillægges forrentningen heraf. Såfremt forrentningen indregnes, er den samlede udgift for en 2 værel-

ses lejlighed ikke ca. kr. 10.000,00, men ca. kr. 25.000,00! Endelig påpegede Kai Jensen, at Anneberghus indeholder ca. 50 lejligheder uden gulvafløb. Hvorfor skal andelshaverne til disse sidstnævnte lejligheder betale samme udgiftsdel pr. m² som de øvrige andelshavere? Brusebad kan jo ikke tages "ude i køkkenvasken". Her vil alene en varmtvandsmåler give retfærdig varmtvandsudgift.

Ingeniør Søren Christensen anførte, at forbruget af det varme vand kan afregnes på flere måder. En måde er beregning på grundlag af etageareal, som varmeudgiften i forvejen fordeles i A.S.T. En anden måde er fordeling af varmtvandsudgiften under hensyntagen til både lejlighedens størrelse og antallet af varmtvandstapsteder, altså køkkenvask, håndvask, bruser og badekar, således at disse elementer vægtes forskelligt. Sidstnævnte fordelingsmetode har med hjemmel i lejeloven været gældende praksis i mange år i utallige boligejendomme. Såfremt sidstnævnte metode anvendes, ville de lejligheder, der ikke har gulvafløb, og dermed kun 1 tapsted i køkkenet, ikke komme til at betale så meget for varmt vand, som de lejligheder der også har brusebad. - Ingeniør Christensen erindrede om, at det udfærdigede projekt indeholder installation forberedt for varmtvandsmåler. Målerprisen er ikke inkluderet i budgettet, men kan selvfølgelig indarbejdes, hvis bestyrelsen og generalforsamlingen ønsker det. - De Danfoss-termostatventiler, der igennem de senere år er installeret i foreningen, er forskellige modeller. Nogle med stort hul i og andre med lille hul i, og i det foreliggende projekt for termostatventiludskiftning er forudsat installeret de nyeste typer Danfoss-ventiler, som er bedre end de bare for ca. 10 år siden opsatte Danfoss-ventiler.

C. Baltzersen oplyste gældende priser for Danfoss-ventiler. Baltzersen bad endvidere oplyst, hvor store varmevekslere projektet forudsætter, og hvor stor skal ekspansionsbeholderen være?

Ingeniør Søren Christensen bekræftede, at en Danfoss-ventil i sig selv koster ca. kr. 133,00, men derudover kommer arbejds løn for påmontering af hver termostatventil, lønudgift ca. et par hundrede kroner i timen. Størrelsen af ekspansionsbeholderen er ikke endeligt udregnet endnu.

Jim Pedersen svarede Kai Jensen, at problemet med "gulvafløb" ville bestyrelsen helst ikke inddrage i problematikken behandlet på denne generalforsamling. Jim Pedersen kunne oplyse, at gulvafløbsproblemet er en opgave, som bestyrelsen har tænkt sig at gøre noget effektivt ved, uanset resultatet af dagens generalforsamling. Iflg. Jim Pedersen må det være klart, at lejlighederne i foreningen alt andet lige skal have ensartet standard. - Over for Kai Jensens bemærkning om manglende hensyntagen til forrentning i investeringstallene for projektet fremhævede Jim Pedersen, at investeringen er baseret på 20-årige kreditforeningslån med ca. 12%-ydelse incl. afdrag og renter.

Kai Jensen fremførte, at de relevante investeringstal oplyst på bagsiden i BASTA er beregnet pr. m², og en sådan bereg-

ning kan jo ikke anvendes, såfremt senere på ordinær generalforsamling vedtages anden måde at fordele varmtvandstallene på. - Kai Jensen tog ingeniør Christensens svar til ham ad Danfoss-ventilerne til efterretning. - Kai Jensen oplyste, at olietankene for ca. 8 år siden indvendig er blevet pålagt en slags plastichud af et svensk firma for ca. kr. 30.000,00 pr. tank. Kai Jensen bad overvejet, hvorvidt tankene muligt kan genbruges til supplerende varmtvandsforbrug evt. ved hjælp af solvarme.

I øvrigt fandt Kai Jensen ikke det samlede grundlag for generalforsamlingens stillingtagen til også varmtvandsprojektet fyldestgørende. Mange enkeltproblemer omkring det mulige fælles varme vand mente Kai Jensen burde nærmere undersøges, og derefter fremlægges for generalforsamlingen.

Axel Petersen gav udtryk for ikke rigtigt at vide, hvem bestyrelsen arbejder for, om det er samtlige beboere, eller kun for de unge beboere. På generalforsamling vedtages det ene udgiftskrævende forslag efter det andet, med lejerforhøjelse til følge. Det bliver godt nok sagt, at de ældre beboere derved kan opnå mere boligsikring, men samtidig forringer politikerne løbende mulighederne for opnåelse af boligsikring/tilskud. - Axel Petersen fandt det i øvrigt forkert, at bestyrelsen samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen har runddelt udkast til fuldmagt således, at i det omfang andelshaverne afleverer stemmeseddel til bestyrelsen, så har fuldmagtsgiver ingen mulighed for at tilkendegive om fuldmagten gælder for enten ja- eller nej-stemme, og det ligner diktatur.

Axel Petersen anbefalede i øvrigt, at det følgende dagsordenspunkt med forslag til afstemning omkring det samlede projekt opsplittes i 2 enkeltforslag, nemlig eet ad fjernvarme og ett ad fælles varmt vand.

Axel Petersen tilkendegav selv at gå ind for fjernvarmen, men spørgsmålet om fælles varmtvandsforsyning har intet med fjernvarmen at gøre! Varmtvandsproblematikken burde yderligere gennemarbejdes.

Axel Petersen oplyste, at hans egen el-udgift m.v. til individuel varmtvandsforsyning i sin lejlighed på ingen måde beløbsmæssigt kan nå op til det beløb, som bestyrelsen oplyser er forventet energiudgift til varmt vand, ej heller når investeringen til egen vandvarmer medindregnes afviklet over ca. 10 år. Samtidig mente Axel Petersen at værdien af hans lejlighed forringes via fælles varmtvandsforsyning modsat nu hidtil forbedring ved egen installation af varmtvandsforsyning.

Til det af Axel Petersen ad fuldmagt anførte oplyste dirigenten, at fuldmagtsformularen er formuleret på generelt rigtig måde, således at ønsker man at afgive fuldmagt, kan fuldmagten afgives til enten en person man selv har tillid til, eller efter eget valg til bestyrelsen. - Specielt vedrørende Axel Petersens forslag til opsplitning af bestyrelsens forslag til afstemning i 2 selvstændige forslag fandt dirigenten ikke dette umiddelbart muligt.

C. Baltzersen fandt ikke olietankene noget problem, de kan bare fyldes med sand.

Birger Riis mente ikke at Axel Petersen kunne have ret i sit oplyste lave forbrug til el-opvarmning. Måske måler el-måleren i Axel Petersens lejlighed forkert? - Birger Riis fandt det forkert, i det omfang foreningens ældre beboere mener, at de unge i bestyrelsen hytter egen sag ved igennem den senere tid at foreslå udgiftskrævende forbedringer på foreningens ejendomme. Ikke mindst de yngre i bestyrelsen tænker meget på at selve boligstandarden i foreningen gøres tidsvarende, og at foreningens ejendomme ikke forsømmes vedligeholdelsesmæssigt.

Deneke-Mortensen bemærkede, at fordelingsproblematikken omkring det fælles varme vand måtte nærmere afklares før stillingtagen til varmtvandsprojektet.

Pelle Nigard tilsluttede sig det af Birger Riis anførte. Den nuværende relativt unge bestyrelse ville ikke udgøre foreningens bestyrelse uden også at have en vis tillid blandt de ældre beboere. Både vinduesprojektet og det i dag behandlede projekt er spørgsmål om alene standardforbedringer, et spørgsmål om at vedligeholde A.S.T.'s ejendomme, så de er attraktive og tidssvarende at bo i.

Pelle Nigard præciserede endvidere, at økonomitallene i energi-BASTA'et alene er overslagstal, der kan danne grundlag for fornuftig stillingtagen rigtig læst.

Peter Hansen fandt ikke, at beløbsangivelserne i det særlige energi-BASTA giver grundlag for en kvalificeret stillingtagen. Peter Hansen anbefalede også opdeling af forslaget til afstemning i 2 punkter, 1 vedrørende fjernvarme - som Peter Hansen oplyste at være positivt indstillet til - og 1 vedrørende fælles varmt vand, som Peter Hansen fandt burde yderligere gennemarbejdes også m.h.t. problematikken om vandmålere, før endelig afstemning på en efterfølgende generalforsamling.

Jim Pedersen tilkendegav, at det absolut ikke er bestyrelsens ønske "at trække noget som helst ned over hovedet på andelshaverne". Af talopstillingen på bagsiden af energi-BASTA fremgår, at energiudgiften til fælles varmt vand budgetteres til årligt kr. 350.400,00, eller for 58 m²-lejlighed ca. kr. 63,22 månedligt, og det er dette beløb der drøftes fordelt på anden måde end pr. m². En anden fordeling end pr. m² vil give alene små udsving i nævnte månedsbeløb. Jim Pedersen oplyste endvidere, at beslutter generalforsamlingen sig til opsætning af varmtvandsmålere, så er bestyrelsen positivt indstillet herfor. Bestyrelsens råd var alene at gennemføre et varmeår med fordeling af varmtvandsudgiften også pr. m², for tilstrækkeligt grundlag for stillingtagen til målere eller ej. Jim Pedersen fastholdt over for Kai Jensen det økonomisk fornuftige også i varmtvandsprojektet, og Jim Pedersen henviste til de relevante tal på bagsiden af energi-BASTA som i ønskværdigt omfang specificerede forhåndstal for også andelshavernes udregning af de forventede økonomital for den enkeltes egen lejlighed efter m²-størrelse og nuværende energiforbrug til varmt vand.

Mikael Kellberg opfordrede dirigenten til at skabe klarhed

over, om nødvendigt ved afstemning, hvorvidt dagsordensforslaget til afstemning skulle deles i 2 forslag eller ej.

Dirigenten tilkendegav hertil, at udgangspunktet for drøftelse af forslaget om fjernvarme og fælles varmtvandsforsyning er den forslagsordlyd, som bestyrelsen har formuleret i indkaldelsen til generalforsamlingen.

C. Baltzersen oplyste, at når man "i gamle dage" beregnede varmtvandsforbrug i forhold til centralvarme, og ikke havde opsat måler, så blev 60% af energiforbrug betragtet som vedrørende det varme vand.

Aage Bense anbefalede samtlige andelshavere at stemme ja til forslaget fra bestyrelsen. Aage Bense tilkendegav at være stolt af, at A.S.T. har fået en ung bestyrelse, der går i gang med de store opgaver. Da ejendommene i sin tid blev bygget, blev der sparet på byggeomkostningerne, bl.a. blev det fælles varme vand sparet væk, og fælles varmtvandsforsyning behøver vi! En gasvandvarmer er alene en lappeløsning, og på langt sigt en dyr løsning. Det er kun at anbefale, om A.S.T.'s ejendomme bringes i tidssvarende stand, så de fortsat vil være værd at bo i!

Bo Simonsen anbefalede et nej til bestyrelsens samlede forslag på denne generalforsamling, således at det yderligere gennemarbejdes, hvorledes den samlede forventede besparelse på det fælles varme vand bør fordeles beboerne imellem. Først når fordelingsproblematikken senere er gennemarbejdet og belyst over for andelshaverne bør bestyrelsens forslag genfremsættes til afstemning.

Liselotte Poulsen udtrykte, at andelshaverne skal være stolte af den nu siddende bestyrelse, der tager virkelige initiativer. Da Liselotte Poulsen var ung og flyttede ind i A.S.T. for 48 år siden, var hun ked af, at varmt vand ikke var indlagt. Nu byder lejligheden sig samtidig med muligheden for fjernvarme, så stem ja dertil!

Dirigenten tilkendegav på dette tidspunkt, at have undersøgt spørgsmålet nærmere m.h.t. muligheden for opsplitning af bestyrelsens forslag i 2 enkeltforslag. Fra Kai Jensen havde dirigenten netop modtaget overbragt konkret forslag til sådan opsplitning. Dirigenten bad Kai Jensen begrunde sit opsplitningsforslag.

Kai Jensen replicerede hertil, at årsag til forslag om opsplitning er, at Kai Jensen mener fjernvarmetilslutning bør vedtages. Centralfyrene er nedslidte og anlægget trænger til vedligeholdelse, og forkert ville det være, om bestyrelsens samlede forslag blev nedstemt alene p.g.a. et muligt flertal imod fælles varmtvandsforsyning. Så hellere opsplutte det samlede forslag i 2 enkeltforslag, således at usikkerhedspunkterne vedrørende det varme vand, fordelingsprincipper m.v. alene kommer til at påvirke resultatet vedrørende det varme vand.

Fru Secher-Madsen gav udtryk for, at skal fælles varmt vand installeres, så skal også vandmålere monteres. Ekstraom-

kostningen for montering af vandmålere bør ikke afholde generalforsamlingen fra vedtagelse om, at evt. fælles varmt vand straks fra starten udgiftsfordeles via målere.

Peter Hansen anbefalede afstemning om ændringsforslaget fra Kai Jensen. - Vedrørende forbruget af fælles varmt vand efterlyste Peter Hansen mere præcise oplysninger fra bestyrelsen m.h.t. hvordan forbruget endeligt skal fordeles boligforeningens medlemmer imellem. Som individuelle personer er beboerne forskellige, og har forskellige ønsker vedrørende forbruget af varmt vand. Selve forbruget af det varme vand behøver jo ikke at blive financieret efter ensartet standard.

Ingeniør Søren Christensen forklarede nærmere omkring forsyningssikkerheden ved fjernvarmen. - Anlægget i ejendommen forsynes med 2 varmevekslere, således at om sommeren er kun den ene veksler i brug. Det varme brugsvand bliver med cirkulation, således at det varme vand er fremme ved hanen om ikke øjeblikkeligt, så dog inden for 5-30 sek. På ejendommens varmtvandsbeholder vil være påmonteret måler, således at det nøjagtige forbrug af energi for opvarmning af det varme vand i hele bebyggelsen løbende kendes, og kan rigtig specificeres inden for det samlede fjernvarmeforbrug. De varmtvandsmålere, der har givet anledning til drøftelse på generalforsamlingen er de målere, der kan vedtages opsat i de enkelte lejligheder. På markedet findes 3 forskellige typer varmtvandsmålere til installation i lejlighederne. Typerne er prisforskellige afhængig af hvor nøjagtig målingen skal være. En type målere er fordampningsmålere, og installation heraf i A.S.T.'s lejligheder vil koste ca. kr. 116.000,00. En anden type er vandmåler, samlet installationspris ca. kr. 185.000,00. Endelig er inden for de seneste år fremkommet en elektronisk varmtvandsmåler til installationspris i alt ca. kr. 280.000,00. Når først målerne i givet fald er opsat, skal målerne aflæses mindst een gang om året, og derudover skal gøres stikprøvekontrol, og ind imellem skal enkelte dele i målerne udskiftes, alt med løbende udgift til følge til målerfirma og særlig udgift for særligt varmtvandsregnskab. Et sådant særligt varmtvandsregnskab vil for A.S.T. koste p.t. omkring kr. 55.000,00, hvilket beløb er mange gange højere end den udgift A.S.T. årligt betaler til administrator for det almindelige varmeregnskab. - Bekostes f.eks. vandmålere installeret for kr. 185.000,00, og installationen finansieres via kreditfor-eningslån som varmeprojektet i øvrigt, så koster målerne + pasningen heraf incl. regnskab ca. kr. 0,25 pr. m² pr.md.

Kjeld Svendsen takkede specielt Aage Bense for dennes positive indlæg. Derudover takkede Kjeld Svendsen energiudvalget for et godt og grundigt oplæg og god information på denne generalforsamling. Kjeld Svendsen oplyste nu at have boet i foreningen i 22 af foreningens snart 23 år, og hele tiden fulgt meget interesseret med i foreningens "liv og virke" ikke bare i årene som bestyrelsesmedlem, men også som såkaldt almindelig andelshaver. Glædelige forbedringer er udført på ejendommene: På det seneste nyt antenneanlæg, dørtelefoner og snart også nye vinduer. Kjeld Svendsen gav udtryk for, at fjernvarmen og det varme vand skal "vi ikke

sige nej til". Totalinvesteringen er beløbsmæssig høj men glemmes må ikke, at beløbet jo skal fordeles på 431 lejemål og investeringen tilbagebetales over 20-30 år. Selve fjernvarmeinstallationen anbefaler sig selv. Undgås kan det imidlertid ikke, at installation af fælles varmt vand giver anledning til nogle overvejelser. - Ejendommenes hårdt udnyttede el-installationer vil blive aflastet ved indlæggelse af varmt vand, og boligstandarden vil blive meget bedre. Gamle vandinstallationer og ikke særlig pæne rør kan forsvinde, og penge kan spares på ellers nødvendig reparation af vandvarmere, og derudover kan spares udgift til erstatning af udslidte vandvarmere o.s.v. - Endelig fremhævede Kjeld Svendsen, at i de seneste år er mange steder på Nørre-og Vesterbro installeret fjernvarme og varmt vand i de ældre ejendomme. Dette sker for at opfylde byfornyelseslovens mindstekrav i den ældre boligmasse. I naboforeningen Solbjerg er fornylig vedtaget installation af både fjernvarme og varmt vand. Skal A.S.T. "halte efter Solbjerg"? Alle beregninger viser, at i alt giver installation af fjernvarme og varmt vand en økonomisk gevinst. Det gælder A.S.T.'s fremtid, stem derfor ja til bestyrelsens forslag.

Niels Zabel takkede både Kjeld Svendsen og Aage Bense for deres positive indlæg. Det er rart at både ældre og yngre beboere i foreningen støtter energiudvalgets oplæg indeholdt i bestyrelsens forslag. Specielt problematikken omkring varmtvandsmålere henstillede Zabel til at udskyde til en senere generalforsamling med et begrundet oplæg derom fra bestyrelsen.

Jim Pedersen fremhævede, at en investering i vandmålere iflg. ingeniør Søren Christensen er ensbetydende med merinstallationsudgift stor ca. kr. 0,25 pr.m², for at sikre, at den enkelte kun betaler for eget varmtvandsforbrug. Dette må sammenlignes med varmtvandstallet som helhed fordelt efter m² ca. kr. 1,09. Altså koster afviklingen af udgiften til varmtvandsmålerne ca. 25% af selve prisen for forbruget af fælles varmt vand udregnet pr. m². Prisen for nøjagtig fordeling af udgift til det varme vand vil derfor for mange lejligheder overstige en mulig besparelse ved måling frem for m²-fordeling. Jim Pedersen fremhævede endelig det alternativ til varmtvandsmålere som ingeniør Søren Christensen havde omtalt, nemlig fordeling af udgift efter lejlighedsareal med hensyntagen til antal tapsteder i hver lejlighed.

Peter Hansen anbefalede ja-stemme til forslagsdelen om fjernvarme, og at forslagsdelen om fælles varmtvandsforsyning blev udskudt til senere generalforsamling, til nærmere grundig bearbejdning af problemerne omkring udgiftsfordelingen på det varme vand. Peter Hansen stillede endelig sin arbejdskraft til rådighed for et udvalg omkring det varme vand.

Pelle Nigard fandt det "fint nok", at Peter Hansen tilbød at stå til rådighed for et varmtvandsudvalg, men Nigard erindrede om, at energiudvalget jo har arbejdet siden september måned 1989, og har hele tiden hver gang energiudvalget har lavet en skrivelse eller skrevet rapport i BASTA opfordret beboere med gode ideer til at melde sig eller

skrive/fremkomme med indlæg i BASTA! Nigard fandt derfor Peter Hansens tilbud lidt rigeligt sent fremsat, men i orden, da sagen jo endnu ikke er afsluttet.

Leif Christensen glædede sig over de igennem flere år "fine varmeregnskaber" i A.S.T. Hvor mange beboere i andre ejendomme kan hvert år i oktober måned via varmeregnskabsoverskud få godtgjort ca. 1 måneds leje? Vedrørende målere anførte Leif Christensen, at han selv bor på solsiden, og behøver overhovedet ikke at lukke op for radiatoren.....

Pelle Nigard takkede Leif Christensen for dennes fornuftige indlæg. Det gælder om at tænke solidarisk, i fællesskab. Denne solidaritet er lagt til grund i bestyrelsens forslag. Hvad med de andre udgifter der fordeles efter m²? Hvad med dørtelefonerne? Nigard oplyste at betale for mere end 1 dørtelefon, som boende i en stor lejlighed. Er det retfærdigt? Princippet er, tænker vi i helheden, tænker vi i fællesskabet, så må vi dele solidarisk efter størrelsen af andelen.

Peter Hansen fandt ikke at det egentlige problem er solidaritet eller ej, men snarere, at problematikken omkring fordelingen af varmtvandsudgift skal behandles på en mere seriøs og grundig måde, før stillingtagen til det varme vand.

Pelle Nigard bad Peter Hansen præcisere, hvilke taloplysninger Peter Hansen egentlig mangler for velovervejede stillingtagen. Energiudgiften til det varme vand udgør 1/4 eller 1/5 af den samlede energimængde! Fordeling af selve varmeudgiften bliver ikke debatteret på samme måde, skønt udgiften til opvarmning er langt større.

Lilly Clemmensen oplyste at have boet i A.S.T. i nu 50 år, og at have været med til mange generalforsamlinger, og de er faktisk forløbet meget godt alle generalforsamlingerne, mere eller mindre sjove. Men i de forløbne 50 år har Lilly Clemmensen ventet på og glædet sig til at få varmt vand indlagt. Dette "vil være lækkert selvom jeg skal bakke ind på mit toilet". Clemmensen oplyste at stemme både for fjernvarme og varmt vand.

C.Baltzersen fandt det mest retfærdigt med installation af varmtvandsmålere.

Schmaltz-Jørgensen bad ingeniør Søren Christensen orientere omkring "faldende energiforbrug" ved indførelse af energimålere, generelt set.

Ingeniør Søren Christensen oplyste ikke at være i besiddelse af relevante sammenligningstal for vandforbrug hhv. før/efter installation af vandmålere.

Arenth Larsen oplyste at gå ind for fjernvarmetilslutningen, men at være skeptisk over for varmtvandsprojektet. Larsen anbefalede opsplitting af bestyrelsens forslag i 2 delforslag.

Da herefter ikke flere ønskede ordet tilkendegav dirigenten,

at afstemning herefter for det første skulle finde sted - på grundlag af ændringsforslaget fra Kai Jensen - om bestyrelsens forslag skulle sættes til afstemning derefter samlet eller opdelt i 2 forslag.

Foranlediget af enkelte indvendinger fra de mødende præciserede advokat Ole Fischer, at det ændringsforslag, Kai Jensen havde stillet gik ud på alene opsplitting af bestyrelsens forslag, og den formelt rigtige måde for generalforsamlingen at komme videre på ville derfor være som også senest fremhævet af dirigenten, først at stemme om opsplitting af bestyrelsens forslag eller ej, og så dernæst på grundlag af første afstemning at stemme om et vedtaget samlet eller hvert af 2 delforslag for sig.

Dirigenten satte herefter til skriftlig afstemning: Opsplitting af bestyrelsens forslag eller ej?

Resultat heraf:

84 ja-stemmer
135 nej-stemmer

således at bestyrelsens forslag sættes samlet til afstemning.

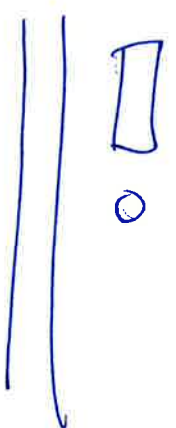
Dirigenten gav herefter ordet til formanden Jim Pedersen. Jim Pedersen anbefalede endnu en gang en ja-stemme til bestyrelsens samlede forslag. For de fleste andelshavere er fjernvarmemuligheden en økonomisk god løsning, og ligedan det fælles varme vand. Et nej til forslaget betyder, at opnået dispensation for ca. 50 andelshavere med ellers ulovlig gasvandvarmer falder bort, d.v.s. at de pågældende må afholde omkostning for lovligt aftræk eller udskifte til elvandvarmer. Et ja til forslaget betyder, at A.S.T. sparer ca. kr. 75.000,00 i tilslutningsafgift for fjernvarmen. I tilfælde af ja til bestyrelsens forslag, lover bestyrelsen til næste ordinære generalforsamling at fremsætte forslag på forskellige muligheder til fordeling af varmtvandsudgift for generalforsamlingens endelige stillingtagen.

Derpå satte dirigenten bestyrelsens samlede forslag til fjernvarme og varmtvandsprojekt, nemlig forslag om "At udbyde til licitation og gennemføre A.S.T.'s tilslutning til fjernvarmenettet og indlægge hovedledning for varmt vand i alle lejligheder, herunder tilslutte varmt vand til eksisterende godkendte varmtvandsinstallationer i den enkelte lejlighed, bemyndige bestyrelse til at optage relevante 20-30 årige kreditforeningslån og fordele låneudgifter pr. m2 og opkræve over månedlig husleje, når afvikling af lånet begynder" til skriftlig afstemning.

Resultat heraf:

184 ja-stemmer
33 nej-stemmer
1 ved-ikke

altså blev bestyrelsens forslag vedtaget med stor majoritet.



Herefter takkede Niels Zabel for afstemningsresultatet. Zabel takkede endvidere medarbejder hos Belysningsvæsenet: Lisbeth Schiøth, der var tilstede på generalforsamlingen, og som under hele arbejdsforløbet i energiudvalget havde været hurtig og villig til på forespørgsel at komme med relevante informationer. Zabel takkede også Kjeld Svendsen, ingeniør Søren Christensen og det øvrige energiudvalg, og blandt de sidstnævnte specielt Pelle Nigard for hurtigt og godt arbejde i udvalget og for bestyrelsen.

Dirigenten gav herefter Jim Pedersen ordet for en afsluttende bemærkning.

Jim Pedersen takkede for afstemningsresultatet og for aftenens forløb i det hele taget.

Generalforsamlingen hævet.

København, den 28.05.1990

Referent:



Jane Rath.