

R E F E R A T

af påbegyndt men ikke afsluttet ordinær generalforsamling i
Andelsboligforeningen A.S.T.

Den 4. april 1991 påbegyndtes ordinær generalforsamling i
A.S.T. i aulaen på Bellahøj Skole.

Ialt 198 af boligforeningens 413 andelshavere var mødt eller
repræsenteret ved fuldmagt.

Foreningens formand Jim Pedersen bød velkommen.

Som dirigent valgtes andelshaver: Torben Nielsen, der kon-
staterede generalforsamlingen lovlig indvarslet og beslut-
ningsdygtig.

Stemmeudvalg blev nedsat: Bo Simonsen, Allan Sawichi og Ste-
en Andersen.

Dirigenten gennemgik dagsordenen for generalforsamlingen og
herunder blev oplæst de rettidigt modtagne forslag fra fore-
ningens medlemmer til behandling på generalforsamlingen.
Forslag var modtaget fra Willy Adolfson, Niels Jensen, Bo
Wetterstein, Niels Zabel og Carl Baltzersen.

Følgende punkter blev herefter behandlet således:

1. formandens beretning.

Jim Pedersen fremhævede indledningsvis de mange fore-
ningsaktiviteter i 1990, herunder to ekstraordinære general-
forsamlinger og gennemført: brandsikring, antenneanlæg,
dørtelefoner, nyt låsesystem samt ikke mindst den skete vin-
duesudskiftning. - Ialt et samlet aktivitetsniveau incl. de
sædvanlige driftsudgifter, stort ca. 13. mill. kroner.

For 1990 var budgetteret med et forventet kasseunderskud på
291. tkr. som det lykkedes bestyrelsen at begrænse til kun
66. tkr. Den opsparede grundfond på 500. tkr. står urørt.

Resultatopgørelsen for 1990 udviser overskud på 56. tkr.

Vinduesudskiftningen er ikke helt afsluttet endnu, entre-
prenøren er fortsat igang med mangelsafhjælpning. Ca. 1600
vindueselementer er blevet udskiftet. Som helhed har fore-
ningen opnået et godt vinduesprodukt for den afholdte ud-
gift. Det afsluttende vinduesregnskab bliver udfærdiget, når
mangelsafhjælpningen er tilendebragt. - Et foreløbigt vindu-
esregnskab lå til afhentning på generalforsamlingen for sær-
ligt interesserede. Muligheden for kontant betaling af en
forbedringsudgift blev for første gang forsøgt med vinduer-

ne. Resultatet blev en succes, i og med at hver 4. andelshaver valgte kontantbetaling og således blev kontant betalt fra medlemmerne ca. 1,7 mill. kr.

Brandsikring lod bestyrelsen udføre uden professionel rådgivning og styring. Da snedkermesteren meldte arbejdet færdigt, fandt bestyrelsen arbejdet mangelfuldt og foreningens arkitekt blev bedt om at bistå med kontrol og aflevering.

Alle dørfyldninger, incl. de gamle fyldninger bliver nu gennemgået og mangler udbedret, og brandsikringen forventes afsluttet først på sommeren. Også Binaus låsearbejde bliver gennemgået påny.

Jim Pedersen indskærpede, at låsemekanismer på porte og gadedøre ikke må blokeres. Alle må hjælpe med at sikre, at uvedkommende ikke har nem adgang til ejendommene og lejlighederne.

Diverse beboerarbejder har været gennemført med godt resultat, således eksempelvis maling af trappeopgange og skralderum samt havearbejde.

Foreningens inspektør har forestået oprydning af tørrelofter ved hjælp af unge mennesker. Dette for en udgift på ca. 35. tkr. imod 150. tkr. tilbudt fra et rengøringsfirma.

Om året sker ca. 40 til 50 andelsejersskifter, og heraf anvises ca. hver 4. lejlighed via venteliste. bestyrelsen arbejder på at udgive et særnummer af Basta med information om A.S.T. og de regler, man skal tage sig i agt for ved køb/salg af lejlighed i foreningen.

Det store aktivitetsniveau har nødvendiggjort foreningens anskaffelse af en telefax, og ny kopimaskine er anskaffet i stedet for den hidtidige, som blev nedslidt. En brugt computer er også anskaffet bl.a. for leverandørkartotek, registrering af fakturaer, af vaskekældre og vaskemaskiner og for tekstbehandling i bestyrelsens og inspektørens arbejde.

I 1990 er udgivet 6 ordinære numre af Basta tillige med to særnumre om henholdsvis termovinduer og fjernvarme. Det er fortsat bestyrelsens opfattelse, at Basta er et vigtigt aktiv for foreningen, for løbende information og gensidig debatering. Bestyrelsen opfordrer til endnu flere debatindlæg fra beboerne i Basta.

Bestyrelsen har efter drøftelse heraf med revisor og administrator til hensigt fremover at indkalde til generalforsamlinger og udsende foreningsregnskabet via Basta! Bemærk derfor, at indkaldelse til generalforsamling fremover sker gennem Basta!

Siden 1. januar er borebilleangrebet på ejendommene bekæmpet, med 10 års garanti på behandlingen.

Senest har foreningen anskaffet ny traktor, den gamle traktor kunne det ikke betale sig at reparere, restlevetiden taget i betragtning. Prisen på traktoren var 183. tkr. og

A.S.T. sparede mere end 75. tkr. i forhold til nypris, da traktoren havde været anvendt til demonstration i ca. 20 timer. Ved afskrivning over kun bare 10 år er købesummen tjent ind set i forhold til fortsat reparation og vedligeholdelse af gamle maskiner.

Jim Pedersen fremhævede at alle aktiviteterne i 1990 var foreningen ikke kommet igennem, uden at året 1990 også var det år, hvor inspektør Poul Rasmussen blev ansat. Endvidere er i stedet for varmemester Henning Jensen ansat ny varmemester Peter Nielsen. Med foreningens gode gårdmand Torben Jensen er personalet nu et velfungerende team, og samarbejdet med bestyrelsen fungerer upåklageligt.

Som noget helt nyt er etableret mulighed for at komme i kontakt med personale via OPS' eren når tingene brænder på!

Fjernvarmen er det næste store projekt, foreningen gennemfører som vedtaget på generalforsamlingen i maj 1990. Bestyrelsen gør nu klar til at udbyde fjernvarmeentreprisen i licitation. Entreprisen omfatter som bekendt både tilslutning til fjernvarme og etablering af varmt brugsvand i de enkelte lejligheder. Projekteringen er overstået, og udbudsmaterialet er under udarbejdelse.

Når fjernvarmen er installeret, finder bestyrelsen det naturligt at afskaffe gebyr for ekstra radiator, som et naturligt skridt i retning mod at skabe en ensartet standard i foreningen. Hvis ekstra radiator er nødendigt for rimelig opvarmning af en lejlighed ud fra vurderingskriterier bestyrelsen fastsætter, vil ekstra radiator blive installeret uden opkrævning af gebyr herfor.

Derpå omtalte **Jim Pedersen** de to forestående væsentlige punkter på dagsordenen, nemlig fordeling af udgift til varmt brugsvand og udjævning af lejen. Sidstnævnte forslag er aktuelt i forbindelse med forberedelserne til etablering af gulvafløb i Anneberghus.

Bestyrelsen er p.t. gået aktivt ind i et udvalgsarbejde med eksterne interessenter i VVS-og arkitektbranchen vedrørende faldstammer/gulvafløb.

De to forslag har stor betydning for A.S.T. som andelsboligforening, og de principper og den holdning, som den nuværende bestyrelse arbejder under i bestræbelserne på at styrke andelstanken: Alle, der betaler husleje i A.S.T. skal have lige adgang til foreningens fælles goder.

Endelig omtalte **Jim Pedersen**, at bestyrelsen planlægger at bede sagkyndig udarbejde et såkaldt "vedligeholdelsesmanual" for foreningens ejendomme. Ved hjælp af et sådant manual vil bestyrelsen langt bedre kunne planlægge reparationer og vedligeholdelse af ejendommene, for i videst muligt omfang finansiering over driften, nemlig vedligeholdelse på de rigtige tidspunkter, i rigtig rækkefølge og på rigtig måde. Dette vil løbende billiggøre totalvedligeholdelsen også således at den forventede udgift for manualen på ca. 100. tkr. vil tjene sig hjem mange gange på længere sigt forudsat bestyrelsen

bruger manualen fornuftigt.

Fællesskabet i A.S.T. ønsker bestyrelsen på fornuftig måde at styrke. Ved at oparbejde en "A.S.T.-kultur" kan skabes større medansvarfølelse for foreningens aktiver og grobund kan skabes for beboeraktiviteter til gavn for alle. Fællesaktiviteter skal være et tilbud til alle beboerne - ikke en tvang.

Til næste år har A.S.T. 25 års jubilæum. Dette jubilæum ønsker bestyrelsen bliver fejret med maner. På det tidspunkt har A.S.T. fået afsluttet vinduesudskiftningen, opnået fjernvarme og varmt brugsvand ligesom en løsning på gulv-afløb i Anneberghus forventes at ligge klar. Forberedelserne til jubilæet er i fuld gang, det bliver en festlig dag for alle i alle aldre, uden at arrangementet giver huslejestigning. Penge herfor planlægges indsamlet ved lotteri, bankospil m.v. og med et rimeligt tilskud fra foreningen.

Formandens beretning gav følgende spørgsmål:

Kaj Jensen savnede oplysning om tidsplanen for efterafhjælpning af mangler ved vinduerne, ligesom Kaj Jensen savnede oplysning om forventet udgift for tilslutning til fjernvarmen m.v. og hvad er tilslutningsafgiften?

Jim Pedersen oplyste, at mangelsafhjælpingen af vinduerne opstarter 8. april for nu aftalt færdiggørelse fra entreprenørens side til senest 14. maj i år. - Vedrørende fjernvarmeprojektet kendes den sandsynlige udgift herfor endnu ikke, da som nævnt i formandsberetningen udbudsmaterialet endnu ikke er udsendt og tilbudspriser derfor endnu ikke opnået.

Pelle Nigard oplyste, at netop fordi A.S.T. allerede i 1989 tog kontakt til og forhandlede med belysningsvæsenet om tilslutning til fjernvarmen, opnåedes aftale med belysningsvæsenet om, at A.S.T. slet ikke skal betale tilslutningsafgift.

2. Resultatopgørelse med balance.

Statsaut. revisor H.J. Oxenbøll gennemgik resultatopgørelsen for 01.01. til 31.12.90 med balance pr. sidstnævnte dato samt udkast til likviditetsbudget for 1991.

Bruttoindtægten udgør kr. 5.488.551,00 og efter fradrag af alle årets udgifter incl. hensat skat for 1990, udviser resultatopgørelsen overskud stort kr. 56.216,00.

Balancen pr. 31.12.90 udgør kr. 21.542.142,00 imod til sammenligning balanceresultat for 1989 stort 11.824.000,00. Den samlede prioritetsgæld udgjorde ultimo 90 kr. 11.357.152,00 incl. i 1990 nyoptaget kreditforeningslån for nominelt kr. 7.676.000,00. I løbet af 1990 er på prioritetsgælden afdraget ialt kr. 303.362,00.

Kaj Jensen erklærede at være nervøs for at give bestyrelsen en "blancocheck". Kaj Jensen savnede oplysning om projektudgift for gulvafløb før stillingtagen, og erklærede at støtte Adolfsons forslag.

Carl Baltzersen mente, at i det omfang faldstammer er udskiftet de senere år, har udskiftningen været for dyr. Findes ingen billigere løsning?

Thomas Back-Hansen fandt det svært at forsvare, hvorfor han i Anneberg-hus skal betale lavere husleje end for samme boligkvm. i de to andre ejendomme. Men skal boligafgiften via 7% forhøjelse udjævnes, må bestyrelsen forud "give håndslag" på at gulvafløb etableres.

Pelle Nigard fra bestyrelsen svarede Back-Hansen, at det jo netop er bestyrelsens tanke med bestyrelsens forslag at "give hinanden håndslag" på gulvafløb.

Peter Hansen fandt det uheldigt, at de andelshavere, der på denne generalforsamling var repræsenteret ved fuldmagt ikke forud for fuldmagt-afgivelsen havde kendt Adolfsons ændringsforslag. - Det er ikke gulvafløb der koster penge, men derimod eventuelt badeværelse.

Peter Hansen anbefalede for fremtidige generalforsamlinger, at de ændringsforslag der modtages i tide, bør sendes ud til andelshaverne før generalforsamlingen, såfremt forslagsstiller ønsker det.

Jim Pedersen erindrede om, at foreningen allerede bekoster vedligeholdelsen af de gulvafløb, der er etableret i Anneberghus og andelskroneværdien er den samme i alle tre ejendomme pr. kvm., således at Sandbygård og Torbenfeldthus allerede i nævnte henseende er solidariske med Anneberghus.

På opfordring fra dirigenten afrundrede Peter Hallberg debatten med bl.a. at tilkendegive, at det er bestyrelsens sigte, at A.S.T.'s tre ejendomme løbende forbedres efter de standarder, der sættes af beboerne og af det samfund, vi alle er en del af. Bestyrelsen ønsker at arbejde grundigt med problemerne således at økonomisk fornuftige beslutninger træffes og frem for alt således at langtsigtede løsninger vælges.

Etablering af gulvafløb i Anneberghus er ikke kun et stort praktisk problem for beboerne der, men vil være et fælles økonomisk anliggende for alle andelshavere i A.S.T i givet fald. Stem ja til bestyrelsens forslag.

Dirigenten bad herefter generalforsamlingen afgive stemme enten på bestyrelsens forslag eller på Adolfsons ændringsforslag.

Jim Pedersen tilføjede under henvisning til Peter Hallbergs indlæg, at såfremt bestyrelsen ikke fra generalforsamlingen måtte få ja til sit forslag, har bestyrelsen ikke lyst til at fortsætte afløbs m.v.- projektet da bestyrelsen i forvejen har mange opgaver at beskæftige sig med

for foreningen.

Som følge af, på dette tidspunkt flere klageytringer fra deltagerne til forretningsordenen erklærede dirigenten en pause i generalforsamlingen.

Kort efter erklærede dirigenten generalforsamlingen for fortsat, og den igangsatte afstemning udskudt således at efter senest Jim Pedersens indlæg skulle også andre i salen der måtte udtrykke ønske herom have mulighed for at afgive yderligere indlæg fra talerstolen.

Willy Adolfson fandt det forkert, at Jim Pedersen "havde truet med" senest at lade afløbs m.v. projektet, falde i tilfælde af nej til bestyrelsens forslag.

Niels Zabel opfordrede til at sætte bestyrelsens forslag til afstemning før eventuel afstemning om ændringsforslag.

Kaj Jensen udtalte, at det ikke er et spørgsmål om bestyrelsen har lyst til at arbejde med det omhandlede projekt, den skal arbejde videre med det.

A. Petersen erindrede om, at bestyrelsens forslag ikke er nyt, det er allerede omhandlet i Basta.

Peter Hansen erindrede bestyrelsen om dens oprindelige valggrundlag: ikke lukkethed men åbenhed. Peter Hansen ville gerne fra Jim Pedersen vide, om denne ikke lader sig genopstille til formandsvalget, såfremt generalforsamlingen måtte nedstemme bestyrelsens forslag.

Efter et par yderligere indlæg, bl.a. fra Pelle Nigard vedrørende forretningsordenen/afstemningsproceduren tilkendegav dirigenten en pause i generalforsamlingen.

Efter et kvarters tid genoptoges generalforsamlingen med opnået enighed dirigenten og generalforsamlingen imellem om, at den således fortsatte generalforsamling kunne fortsætte incl. mulig afstemning frem til som oprindelig planlagt kl. 23.00. Den igangværende generalforsamling måtte så fortsætte en senere dato efter behørig genindkaldelse for færdigbehandling af dagsordenen.

Herefter havde følgende ordet:

Henrik Henriksen mente, at i tilfælde af et nej fra generalforsamlingen til bestyrelsens forslag, ville dette ikke være det samme som et nej til gulvafløb.

Arkitekt Hammelboe erklærede, at specielt A.S.T.'s bestyrelse har Hammelboe under sit arbejde for foreningen oplevet som en grundig og seriøst arbejdende bestyrelse.

Jim Pedersen beklagede på dette tidspunkt at have ladet sig "rive med" af stemningen, Jim Pedersen var ked af at have udtrykt sig forkert, og bad om "godt ord igen". Bestyrelsen vil selvfølgelig blandt alle de igangværende aktiviteter fortsætte sit arbejde med faldstamme/gulvafløb-problematik-

ken også i tilfælde af et negativt afstemningsresultat for bestyrelsens forslag, og da afholde omkostning derfor over driften.

Jim Pedersen udtalte endvidere, at senest samtidig med indkaldelse til ny fortsat generalforsamling vil bestyrelsen orientere om indholdet af ændringsforslag rettidigt modtaget, i Basta, ligesom indkaldelser og regnskab fremover vil blive udsendt i Basta.

Thomas Back-Hansen mente, at der ikke består uenighed om, at til alle lejligheder i foreningen skal være gulvafløb, og alle er enige om, at der skal viderearbejdes med et projekt derfor.

Niels Zabel anbefalede huslejeudnævning nu. Zabel roste bestyrelsen for dens hidtidige arbejde.

Birger Riis tilkendegav, at de beboere i Anneberghus, der allerede nu har gulvafløb "bor for billigt", uanset om de nuværende nævnte beboere selv har betalt afløbet.

Adolfson fandt det forkert, at fokusere så meget på andelsværdien, er alle andelshaverne da ved at skulle sælge deres andelslejlighed?

Kaj Jensen gentog sin angst at give bestyrelsen et for ubestemt mandat for videre arbejde med projektet. Bestyrelsen må fremlægge og love noget mere konkret.

Da ingen herefter ønskede at få ordet erklærede dirigenten at sætte forslagene a og aa til afstemning og således efter samråd med administrator derom, at

først skulle afstemmes om, hvorvidt bestyrelsens forslag eller ændringsforslaget fra Adolfson skulle til endelig afstemning, og

dernæst skulle stemmes om det endelige forslag ifølge første afstemning.

Således blev først afstemt med hensyn til: ja eller nej til ændringsforslag.

Resultat heraf:

JA: 67 stemmer
NEJ: 113 stemmer

Anden afstemning blev derfor gennemført med hensyn til:

ja eller nej til bestyrelsens forslag.

JA: 130 stemmer
NEJ: 50 stemmer.
BLANK STEMME: 1 stemme,

og dermed var bestyrelsens forslag endeligt vedtaget.

Med erklæring om, at bestyrelsen snarest foranlediger
indkaldt til ny fortsat ordinær generalforsamling, hævede
dirigenten generalforsamlingen kl. 23.10.

valgt ref.: JR.