

R E F E R A T

A F

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLINGAndelsboligforeningen A.S.T.

År 1994, den 9. august afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A.S.T. i aulaen på Bellahøj Skole.

Ialt 141 af boligforeningens andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt (70 fuldmagter).

Foreningens formand Jim Pedersen bød velkommen og foreslog for bestyrelsen administrator valgt som dirigent.

Advokat Ole Fischer blev valgt som dirigent, og konstaterede indledningsvis generalforsamlingen lovlig indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til boligforeningens vedtægter.

Stemmeudvalg blev valgt: Allan Sawichi og Marianne Mamsen.

Dagsordenspunkterne i indkaldelsen af 25/7 1994 blev behandlet således:

1. Bestyrelsens orientering om olieforureningen i A.S.T.

For bestyrelsen orienterede Jim Pedersen omkring den under gårdrenoveringen konstaterede olieforurening fra foreningens 3 gamle olietanke. Efter konstatering af forureningen har den offentlige myndighed: Miljøkontrollen i overensstemmelse med lovbestemmelserne derom stillet krav og ført tilsyn vedrørende omfang af opgravning af forurenede jord.

Forureningen i Anneberghus og Sandbygård er allerede fjernet, og Miljøkontrollen har godkendt oprensningen af jorden. I Torbenfeldthus er en væsentlig del af forureningen fjernet, men fortsat resterer en del forurening under bebyggelsen omkring den gamle fyrekælder ved Torbenfeldtvej 29. I denne

fyrkælder har også rørføringen fra tanken til fyret lækket og olie er sivet ud i jorden under kælderen.

Jim Pedersen henviste iøvrigt til den forud for generalforsamlingen udsendte orientering omkring forureningen: nemlig bestyrelsens "nyhedsbrev juli 1994" og "information til belysning af konsekvenser ved ikke at fjerne olieforureningen".

Jim Pedersen tilkendegav også, at bestyrelsen de seneste dage forud for generalforsamlingen nu var blevet klar over, at boligforeningen/generalforsamlingen egentlig ikke har noget valg omkring omfang af bekæmpelse af olieforurening ved Torbenfeldthus, og årsag hertil ville fremgå af problemets videre behandling under generalforsamlingen.

Miljøkontrollen afgør i hvilket omfang, forureningen skal bekæmpes for at afværge risici for grundvandsmiljøet. Udgiften er anslået til mindst kr. 2,3 mill. incl. udgift afholdt til fjernelse af forureningen i A. og S. En sådan mindste-udgift kan A.S.T. ikke betale over driften, så kapitaltilførsel vil være nødvendig via lånoptagning. Via administrator var ansøgt om lån i kreditforening, og lånetilbud var netop modtaget. Af kreditforeningens tilbud fremgår, at A.S.T. kun kan opnå kreditforeningslån, såfremt foreningen fuldt ud fjerner den konstaterede forurening. Den Danske Bank var også kontaktet før generalforsamlingen med henblik på at tilkendegive, hvorvidt mulighed for banklån består. Banken har tilkendegivet at ville yde lån forudsat forureningen fuldt ud fjernes. De samlede mulige lånevilkår er alt andet lige økonomisk gunstigere på kreditforeningslån end på banklån.

Bestyrelsen fandt derfor nu ingen anden udvej, også finansieringsmulighederne taget i betragtning, end at få bekæmpet forureningen hurtigst muligt fuldt ud.

Jim Pedersen tilføjede, at foreningens 3 olietanke oprindelig blev gravet ned og var ejet af Texaco, således at foreningen først i 1986 overtog olietankene til egen ejendom. Via administrator er nu Texaco kontaktet m.h.t. forbeholdt erstatningskrav for foreningen over for Texaco. Texaco overvejer p.t. via egen advokat sagen.

Jim Pedersen gav derpå ordet til ingeniør Tim Kjeldsholm, der for Erik K. Jørgensen A/S bistår foreningen omkring gårdrenoveringen og fjernelsen af den forurenede jord: Ingeniør Kjeldsholm gennemgik sagsforløbet fra det tidspunkt, forurening blev konstateret i Anneberghus ved nedgravningen af nye kloakrør og kontakten derpå til Miljøkontrollen, samt i det hele taget problemet omkring, at skal boligforeningen opnå udbetalt det store statstilskud efter fuldførelse af gårdprojekt, skal hele gårdprojektet være fysisk færdiggjort og al olieforurening i gårdene gravet op inden udgangen af

indeværende år. Ingeniørfirmaet undersøgte straks efter konstateret forurening i Anneberghus, hvorvidt forurening også fandtes i Sandbygård og Torbenfeldthus, og i alle tre ejendomme er som bekendt fundet forurening. I Anneberghus var en olieforurening på op til 880 milligram olie pr. kilo jord. Grænseværdien for, at jorden skal fjernes, er 5 milligram ! I Anneberghus blev efter krav fra Miljøkontrollen fjernet 756 ton jord. I Sandbygård var forureningen dobbelt så stor, og næsten dobbelt så meget jord måtte udskiftes. I Torbenfeldthus konstateredes utrolig stor forurening, nemlig 23.000 milligram pr. kilo jord og p.t. er opgravet 1.775 ton jord, nemlig helt ind til fundamentet, og fortsat er op til og under bygningen resterende forurening med en koncentration på ca. 8-900 milligram. Miljøkontrollen forlangte jorden under kælderen undersøgt. I jorden under kælderen blev konstateret forurening med 2.300 milligram pr. kilo jord, idet ledning fra tanken ind til fyret i jorden tilsyneladende har været utæt. Foreningens to gamle fyrkældre i A. og S. er efterfølgende undersøgt, uden at olieforurening under kældrene er konstateret.

Via overhead-billed viste Kjeldsholm, hvorledes han mener olieforureningen udbredt under kælderen Torbenfeldtvej 29-31. Forureningen skønnes at ligge i en dybde op til 3 m, dette kan først afklares under opgravning af jorden. Selve opgravningen af jorden under kælderen påbegyndes med at grave ned og understøtte husfundamentet meter for meter under opgravning langs/under fundamentet, og dette er klart meget bekosteligt. Gravearbejdet under kælderen foregår med små entreprenørmaskiner. Hul i jorden under kælderen graves ude fra vejsiden på Torbenfeldtvej. En del af det nødvendige gravearbejde foregår også som håndarbejde. De mennesker, der skal grave under kælderen, skal beskyttes med åndedrætsværn. Alternativt var overvejet at "skyde hul" ind under kælderen for opsætning af anlæg til at suge grundvand væk og samtidig opsætte ventilationsanlæg i kælderen for at undgå oliedamp op i lejlighederne oven over. Denne alternative løsning med ventilering af jorden består i praksis ikke længere. Kjeldsholm kunne klart anbefale fuldt ud at fjerne forureningen. Såfremt alternativt forureningen blev liggende med ventilationsløsning skulle årligt afholdes udgift til kontrol og vandpumpe for skønsmæssigt kr. 45.000,00 om året i måske mere end 25 år. Ved fuldt ud af fjerne olien undgås også på længere sigt en sundhedsrisiko for beboerne oven over kælderen.

Advokat Fischer bemærkede under henvisning til Jim Pedersens orientering, at det ikke på nuværende tidspunkt er muligt at finansiere kun delvis fjernelse af olieforureningen for rimeligt billige penge. Olien skal helt væk, for at enten kreditforeningen eller banken vil låne A.S.T. penge dertil. Pengemæssigt består intet valg.

Bjarne Pedersen, Torbenfeldtvej oplyste, at i begyndelsen af 1980'erne blev olieledning lagt om på grund af utæthed, altså må forureningen fra olieledning være sket før omlægning og før 1986.

Advokat Fischer oplyste, at p.t. søges indsamlet alle relevante kendsgerninger og oplysninger til brug for sag over for Texaco. Såfremt foreningens medlemmer ligesom Bjarne Pedersen mener at have kendskab til relevante forhold omkring årsag/-tidspunkt for olieforurening, så kontakt gerne snarest administrator (eller bestyrelsen) derom.

Niels Zabel fandt det kritisabelt, at bestyrelsen ikke forud for gårdrenoveringen havde forudset risiko for olieforurening i gårdene, i det mindste burde bestyrelsens professionelle rådgiver have forudset forureningen. Zabel fandt det derfor ikke overraskende, at denne generalforsamling nu blev afholdt. Zabel anbefalede nej til en lejeforhøjelse som følge af olieforureningen. Zabel fandt det istedet nødvendigt at stoppe op og kontrollere sagsforløbet.

Arenth Larsen, Sandbygårdvej 27, kunne huske, at i 80'erne ordnede et svensk firma olietanken i Sandbygård indvendig som følge af utæthed.

Ingeniør Kjeldsholm fremhævede, at Erik K. Jørgensen A/S yder foreningen professionel rådgivning med gårdrenoveringen. I den forbindelse har ingeniørfirmaet bemærket, at tankene ved overgang til fjernvarme blev spulet og af kommunen konstateret nedlagt i overensstemmelse med reglerne derfor. Derfor har ingeniørfirmaet ikke haft anledning til mistanke om olieforurening i jorden. Erik K. Jørgensen A/S bistod ikke A.S.T. ved konvertering til fjernvarme og nedlægning af tankene. Tankene var nedgravet omkring 1960. Normalt holder tankene i 20 år. I 1980 kom påbud fra Miljøkontrollen om undersøgelse/opgravning/behandling af tankene. A.S.T. fik derfor i 1980 tankene specialbehandlet med henblik på, at tankene skulle kunne holde yderligere i mange år. Denne specialbehandling blev givet med produktoplysning om 10 års holdbarhed. Ved udløb af sidstnævnte 10 år, blev tankene nedlagt ved overgang til fjernvarme, så udfra nævnte kendsgerninger bestod på forhånd ingen forventet risiko for olieforurening.

Niels Zabel fastholdt sin kritik, og spurgte om ikke nævnte 10 års holdbarhed for specialbehandling er forsikringsdækket. - Zabel fandt i øvrigt nu tiden inde til udskiftning i foreningens bestyrelse. Han opfordrede en af de tidligere formænd til at stille op til bestyrelsen, i modsat fald overvejer Zabel selv at opstille.

Advokat Fischer bad generalforsamlingen om ikke denne aften at bruge så mange kræfter på at drøfte, hvem der måske måtte være erstatningsansvarlig over for foreningen vedrørende den konstaterede olieforurening. Forureningen er som bekendt

konstateret i maj/juni 1994, og hele sagen er f.s.v.a. opklaring af skadesårsag m.v. på det indledende stade. De, der med rimelighed kan forfølges ad erstatningskrav, bliver selvfølgelig "forfulgt". Det hjælper ikke p.t. at skælde ud, som Zabel gør. Situationen er p.t. fastlåst med en konstateret olieforurening, og ovenpå forureningen i Torbenfeldthus bor mennesker. Den resterende forurening er påbudt fjernet af Miljøkontrollen. Såfremt foreningen ikke denne aften tager stilling til at fjerne forureningen, bliver der lyst servitut på ejendommen om at ejendommen er et såkaldt "olieaffaldsdepot". Så længe en sådant servitut måtte være lyst, kan foreningen ikke låne een rimelig krone "ude i byen" til genopretningsarbejder m.v. - og på dagsordenen for denne generalforsamling var ikke punktet omkring om og hvem et erstatningsansvar kan gøres gældende imod, og ej heller spørgsmål om udskiftning i foreningens bestyrelse.

Niels Zabel fastholdt sin kritik, og fremhævede, at han via "initiativgruppen" tidligere under opstart af gårdrenoveringsarbejderne har advaret foreningens medlemmer omkring bestyrelsens arbejde.

Advokat Fischer svarede Zabel, at uanset nedsat haveudvalg eller ej, og uanset opstartet gårdrenovering eller ej, så er der en forurening, og var forureningen ikke konstateret på nuværende tidspunkt, så var den konstateret sidenhen. Forureningen bliver garanteret ikke billigere at fjerne sidenhen. Olien i jorden trækker nedad, olien bliver dyrere at fjerne. Ole Fischer anbefalede bekæmpelse af forureningen i fuldt omfang, et fornuftigt alternativ består ikke p.t.

Jane Hansen, Sandbygårdvej, erklærede selv at gå ind for, at al olien fjernes, og bad samtidig om, at medlemmerne modtager information omkring det videre sagsforløb også over for Texaco.

Fru Secher Madsen, Annebergvej, undrede sig over, at den løbende måling af olieforbrug ikke har givet mistanke til utæthed i systemet.

Ingeniør Kjeldsholm oplyste, at hverken i Torbenfeldthus eller A.S.T. som helhed er i de seneste år optil konvertering til fjernvarme brugt "for meget" energi til opvarmning og foreningens varmerapporter har ikke givet mistanke til, at "olien skulle løbe ud". Man skønner p.t. at i Torbenfeldthus er løbet ca. 10.000 l ud i løbet af mange år. Det er svært at se, om der i oliebeholdningen mangler 1 % olie. Olieudslippet har nok været en meget langsom proces via et lille hul med langsom udsivning.

Kjeldsholm tilføjede, at skulle generalforsamlingen denne aften ikke stemme for fuld fjernelse af forureningen, vil Miljøkontrollen nedlægge påbud om, at foreningen skal garantere for, at grundvandet ikke bliver forurennet og at der ej

heller er nogen risiko for de mennesker, der bor i bygningen over forureningen. Derfor består intet reelt valg for generalforsamlingen.

På forespørgsel fra salen tilføjede Kjeldsholm, at man altid kan være bagklog og sige, at varmemesteren burde have opdaget udslippet. Det sandsynlige er imidlertid, at forureningen er forløbet så langsomt, at varmemesteren ikke har haft chance for at opdage udslippet fra tankene.

Administrator tilføjede dertil, at skulle en varmemester være ansvarlig, hvilken af foreningens varmemestre i gennem årene er det så, der bør være ansvarlig? Administrator anbefalede generalforsamlingen at undlade at søge skyldfordeling for behandling af dagsordenen.

Deneke-Mortensen erklærede, at nu må olieforureningen væk !

Advokat Fischer oplyste afslutningsvis, at Realkredit Danmark har tilbudt foreningen de ansøgte kr. 4,5 mill. nom. lån, eller ca. nettoprovenu små kr. 4. mill. til brug for fjernelse af forureningen. Ikke før hele forureningen er fjernet kan hele lånebeløbet udbetales fra kreditforeningen.

2. Forslag fra bestyrelsen.

2.1. Bestyrelsen bemyndiges tili samråd med administrator advokat Ole Fischer at optage lån på max. kr. 4,5 mill. Lånet skal bruges til at bekæmpe olieforureningen i A.S.T. i det omfang, generalforsamlingen ønsker det (se forslag 2.2.) Lånet optages som 20-årigt kreditforeningslån. Hvis dette ikke er muligt, optages lånet i pengeinstitut. Tidspunktet for låneoptagelsen afgør bestyrelsen i samråd med administrator.

Gældende boligafgift forhøjes pr. 1. december 1994 med max. 3,5 % pr. m². Tillæg for vinduer, fjernvarme og varmtvand samt varmebidrag berøres ikke af stigningen. Hensigten med stigningen er at betale halvdelen af låneydelsen over den månedlige boligafgift. Den resterende del af låneydelsen finansieres over driftsbudgettet.

(Eksempelvis betyder det, at boligafgiften for en 58 m² stor lejlighed kan max. stige med kr. 45,00 pr. måned.)

Jim Pedersen bemærkede, at bestyrelsen kun ønsker at optage nødvendigt lån for at restfinansiere udgiften for oprensning af olien.

Oliesagen skal i sidste ende klares billigst muligt for boligforeningens medlemmer.

Da ingen ønskede ordet vedrørende forslagsteksten, satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning og resultatet blev:

1 ugyldig stemme
2 blanke stemmer
9 nej-stemmer
129 ja-stemmer
altså blev forslaget vedtaget.

2.2 Bestyrelsen vil gerne vide, i hvilket omfang generalforsamlingen ønsker olieforureningen bekæmpet. Dog må Miljøkontrollens minimumskrav naturligvis respekteres.

A. Olieforureningen bekæmpes i fuldt omfang, så A.S.T. undgår Miljøkontrollens krav om tinglysning af olieaffaldsdepot på A.S.T.'s ejendomme.

Samlet udgift hertil er vurderet til ca. kr. 4,9 mill. Heri er medtaget allerede afholdte udgifter til fjernelse af olieforurenede jord og gamle olietanke i A.S.T.'s 3 gårde.

B. Der etableres nødvendige afværgeforanstaltninger efter Miljøkontrollens minimumskrav. Det betyder, at der tinglyses olieaffaldsdepot på A.S.T.'s ejendomme.

Samlet udgift hertil er vurderet til min. kr. 2.3 mill. Heri er medtaget allerede afholdte udgifter til fjernelse af olieforurenede jord og gamle olietanke i A.S.T.'s 3 gårde.

Hertil kommer en løbende årlig driftsudgift på ca. kr. 45.000,00 i den tid olieforureningen er over det niveau, som Miljøkontrollen tillader.

For bestyrelsen anbefalede Jim Pedersen stemme på 2.2. A.

Også advokat Fischer anbefalede generalforsamlingen at stemme på 2.2.A.

Da ikke andre ønskede ordet satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning, og resultatet deraf blev:

1 ugyldig stemme
4 blanke stemmer
5 stemmer for pkt. B
130 stemmer for pkt. A
altså blev pkt. A = bekæmpelse af olieforureningen i fuldt omfang vedtaget af generalforsamlingen.

3. Eventuelt.

Willy Adolfson havde regnet på stemmetallene: 71 fremmødte og 130 stemmer for bestyrelsens forslag, altså måtte bestyrelsen i realiteten fra starten have majoritet.

Jim Pedersen replicerede hertil, at bestyrelsen alene var i besiddelse af 37 fuldmagter !

Marianne Mamsen bad oplyst, hvornår Torbenfeldthus kan benyttes af børnene uden dybe huller i gården ?

Ingeniør Kjeldsholm oplyste, at sådan som projektet p.t. fortsætter i Torbenfeldthus, er gården klar igen til foråret. Hele tidsplanen har fra opstart af gådrenoveringen været færdigt arbejde i de 3 gårde i november måned. Torbenfeldthus bliver dog som følge af forureningen noget forsinket, men klar til foråret. Skurene er opstillet, kloakerne er lagt ned, så arbejdet fortsætter i videst muligt omfang. Forureningen i gården klares først, så understøttes facadevæggen mod gården, og efterfølgende graves ind udefra vejen under kælderen, således at der ikke foretages gravearbejder både på Torbenfeldtvej og i gården samtidig.

Da herefter ikke flere ønskede ordet ad eventuelt, erklærede dirigenten dagsordenen for færdigbehandlet og generalforsamlingen for hævet med tak for god ro og orden.

REF/JR
den 15/8 1994

som referent:


Jane Rath
bogholder
Axel Juels Alle 80
2750 Ballerup