

R E F E R A TafORDINÆR GENERALFORSAMINGi ANDELSBOLIGFORENINGEN A.S.T.

År 1994, den 12. april afholdtes ordinær generalforsamling i A.S.T. i aulaen på Bellahøj Skole.

I alt 130 af boligforeningens andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt (i alt 56 stk. fuldmagter).

Foreningens formand Jim Pedersen bød velkommen.

På vegne bestyrelsen udtalte Jim Pedersen mindeord om tidligere bestyrelsesmedlem i foreningen Kim Lindberg, som på grund af sygdom døde i april 1993. Kim var forud aktiv i A.S.T.'s bestyrelse i mange år, til stor glæde for mange andelshavere, altid i godt humør og efterlader et stort tomrum, ikke mindst for hustruen Pia og sønnen Jesper.

Hele generalforsamlingen mindedes Kim med et minuts stilhed.

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Herefter blev nedsat stemmeudvalg: Kim Weidemann, Torben Nielsen og Allan Sawichi.

I overenstemmelse med den foreliggende indkaldelse til generalforsamlingen blev følgende dagsordenspunkter herefter behandlet således:

1. Formandens beretning.

Jim Pedersen aflagde beretning ledsaget af overhead-plancher forud fordelt i kopi på alle borde.

Beretningen gengives nedenfor via vedhæftede kopi af beretningsmaterialet på følgende sider 2 - 12.



Årsberetning for 1993

- Status på genopretningen
- Vandbesparelse i AST
- Salg af lejligheder
- Øvrige aktiviteter i 1993
- Gårdrenovering 1994

På bestyrelsens vegne skal jeg hermed fremlægge årsberetningen for 1993.

Beretningen er opdelt i følgende 5 hovedafsnit.

Lad os begynde med status på genopretningen...



Tage - Genopretning afsluttet -systematisk vedligeholdelse

- **Stadig en del udtætheder - årsag?**
 - Oversete utætheder
 - Beskadigelser efter reparation
 - Utætheder ligger uden for reparationsområdet
 - Sammenhæng med tidligere udført tjæreunderstrygning
- **Samlet udgift 3,7 mio.kr.**
 - Heraf ca. 2 mio.kr. vedrører tagbelægningen
 - En totaludskiftning vil koste ca. 23 mio.kr
 - Områder med råd og svamp er udskiftet
 - Taget har stadig en del leveår på sig

Bestyrelsen er ikke tilfreds med tagenes tilstand efter genopretningen.

Det vil være økonomisk fornuftigt med en fortsat reparation.

Der er behov for en systematisk gennemgang af tagene og registrering af utætheder foretages løbende fremover således at reparationer samles og udgifterne holdes nede.



Indgangspartier og døre

- Indgangspartier og trappesten renoveret
- Riste udskiftet
- Farve anvist af Stadsarkitekten
 - Facadecensur
- Døre renoveret
 - Forbedret dørgreb / låsemekanisme
 - Udskiftet dørpumper
 - Spartlet og malet dørene

Vi har erfaret, at der er behov for en gennemgang af dørpumperne.

En sådan gennemgang vil blive iværksat snarest og vi beder beboerne, om ikke selv at stille på pumperne. men i stedet rekvirere personalet.

Det er vigtigt, at dørene bliver trukket i, så de låser - og det skal ske så vidt muligt uden, at dørene smækker så malerier m.v. falder ned af væggene.



Tilskudsordningen - status

- I alt indbetalt til AST - kr. 3,8 mio.kr.
- Tilsagn om ca. 5 mio.kr. til gårdrenoveringen
 - Tilskud efter 10.000 kr's ordningen: 2,7 mio.kr.
 - Tilskud efter lov om privat byfornyelse: 2,3 mio.kr.
- Ca. 100 skemaer (1 mio.kr.) på venteliste
- Tvivlsomt i hvilket omfang AST kan få yderligere tilskud

Det betyder også, at vore resterende genopretningsarbejder må finansieres i takt med, at driftsbudgettet kan bære udgifterne.

Med nuværende kendte forudsætninger, vil det ikke være rentabelt med yderligere lånoptagning til genopretning.



Økonomisk oversigt

Driftsbudget pr. Bygningsgruppe	Budget 1992	Udført 1992 - 93	Planlagt 1994	Restbudget 1995 - ?
Installationer	7.950	5.150	1.500	6.050
Tage og nedløb	3.150	3.700		
Opgange og kældere	775			1.000
+maling af d.o.				5.500
Etageadskill. isolering	1.850			2.700
Facade, vinduer, døre	7.600	4.400		3.000
+maling vinduer	1.700			2.100
Terræn / gårde	7.775		9.000	250
Ny belysning, skure og gårdhaveindretning	0		1.500	
Udgift før Tilskud	30.800	13.250	12.000	20.600
Tilskudsordning	0	-3.500	-5.300	0
Nettoudgift	30.800	9.750	6.700	20.600

Se vedlagte notat. af 4. april 1994.

Brønshøj den 4. april 1994

Økonomisk oversigt

Skemaforklaring:

Ugifter opdelt efter **bygningsgrupper**.

Budget 92: Genopretningsbudget som det blev fastlagt i 1992.

Udført 92-93: Udførte arbejder jvf. årsregnskaber 92 og 93.

Planlagt 94: Planlagt gennemført i år.

Restbudget 1995 og frem: Arbejder som vore rådgivere på nuværende tidspunkt har vurderet, at vi mangler efter 1994-aktiviteterne.

Det betyder ikke, at bestyrelsen har tænkt sig at fortsætte i uændret tempo. Der har været meget fart på for at opnå størst muligt statstilskud til AST. Bestyrelsen planlægger nu et par år med pause for at kunne følge op på de mange arbejder inden for garantiperioderne. Endvidere skal vi have styr på den daglige drift under de nye forhold.

Udgifter før Tilskud: Sum af sidste 3 kollonner giver knapt 46 mio.kr. En forskel i forhold til budget 92 på godt 15 mio.kr., som jeg vender tilbage til.

Samlet tilskud fra staten forventes at løbe op i knapt 9 mio.kr.

Samlede nettoudgift for AST's genopretning i alt godt 37 mio.kr. Og vi har efter gårdrenoveringen nået godt halvdelen. Resten skal finansieres uden statstilskud.

Gennemgang af de enkelte bygningsgrupper:

Installationer:

Samlet forventet udgift ca. 12,7 mio.kr. mod budget 92 på knapt 8 mio.kr.

Forskellen forklares dels ved ekstra udgifter ved totalrenovering af faldstammer og gulvaføb i A-hus, hvor bl.a. alle toiletter blev udskiftet.

Endvidere har udgiften til udskiftning af faldstammer været undervurderet i 92.budgettet, jvf. de erfaringer, vi har gjort med A-hus.

Tage:

Ekstra udgifter til nødvendige følgearbejder i forbindelse med udskiftningen. (Udluftningssten og udskiftning af alle udluftningshætter, udskiftning af tagkonstruktion med råd og svamp).

Opgange og kældre:

Kun genopretningen var medtaget i 92-budgettet. Maling betegnes som alm. vedligeholdelse. Dog er beløbet så stort, så vi har taget det med i oversigten.

Etageadskil.isol.: Alene en revurdering af prisen til 94-priser.

Facader m.v.: En stor del er gennemført og indgangspartier under budget. Da omfang og metode omkring genopretning af sålbænke og andre elementer er revurderet forventes en mindre besparelse i forhold til 92-budget. Hertil kommer maling af de nye vinduer, som vi skal regne med at begynde på i slutningen af dette årti. Denne udgift var medtaget i 92-budgettet, da vi i forbindelse med vinduesudskiftningen fik lavet en vejledning og et budget over vedligeholdelsen.

Terræn og gårde: Indholdsmæssigt stort set uændret. Stigningen vedrører primært prisstigning.

Ekstraudgifterne til gårdrenoveringen, der ikke var omfattet af 92-budgettet, er samlet i efterfølgende bygningsgruppe, der omfatter Ny belysning i gårdene, nye skure og indretning af gårdhaverne. Samlet ca. 1,5 mio.kr. som er disponeret af gårdhaveudvalgene og i samarbejde med disse og fremlægges til godkendelse af generalforsamlingen senere i aften.



Vandbesparelse i AST

- **Vandafgiften er faldet med ca. 185 tkr.**
 - Skattebillet 1994: Nedgang i vandafgift for A-hus
 - Årsagen er et ca. 23,5% lavere m³-forbrug
- **Totaludskiftning til vandbesparende toiletter i A-hus**
 - Samlet udgift 400.000 kr (ca. 200.000 hvis kun defekte skulle udskiftes).
 - Toiletternes reelle vandbesparelse er endnu større
 - Merudgiften til vandsparende toiletter tjent hjem endnu før de kalkulerede 5 år, nu hvor vandafgifterne stiger år for år
 - Løbende faldstammeudskiftning i de øvrige 2 ejendomme suppleres med vandbesparende toiletter

7

23% lavere forbrug svarer til et fald i forbruget fra 10.580 m³ til 8.092 m³, i alt knapt 2.500 m³. -

Bemærkelsesværdigt, når man tænker på, at ejendommen ved faldstammerenoveringen fik bademulighed i alle de lejligheder, som ikke havde haft det tidligere.

Grunden til dette fald i vandforbrug er, at bestyrelsen accepterede et godt tilbud på totaludskiftning til vandbesparende toiletter i forbindelse med renoveringen. Dvs. at den reelle vandbesparelse, som toiletterne har givet - alt andet lige - er endnu større.

Med andre ord er merudgiften til vandsparende toiletter tjent hjem endnu før de kalkulerede 5 år, nu hvor vandafgifterne stiger år for år.

Dette bekræfter bestyrelsens politik: At den løbende faldstammeudskiftning i de øvrige 2 ejendomme suppleres med vandbesparende toiletter.



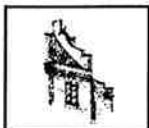
Salg af lejligheder

- **50 lejligheder sat til salg i årets løb**
 - Ca. 20 lejligheder har sælger indstillet køber
 - Ca. 30 lejligheder til venteliste (pt. 9 lejligheder tilbydes)
 - Enkelte lejligheder tilbudt til sammelægning - men ikke praktiseret
- **Nyt ventelistesystem taget i brug marts 93**
 - Åbnet for eksterne ansøgere
 - Administrationsgebyr på 50,00 kr. for tilmelding og pr. ekstra tilbud om ledig lejlighed
 - 84 nye ansøgninger - pt. i alt 366 registreringer
 - 187 tilbudsbreve udsendt
 - Administrationshonorar 1993 brutto kr. 6.300

Som det fremgår er ventelistesystemet væsentligt mere brugt end tidligere år, hvor det som regel kun var 2 - 5 lejligheder, der blev solgt via listerne.

Arbejdet med at administrere systemet er stort og tidskrævende. I 93 har det været muligt at hæve et administrationshonorar på kr. 6.300 af det bestyrelsesmedlem, der har besværet.

Beløbet er Brutto. Dvs. moms og skat fragår.



Øvrige aktiviteter i 1993

- **Vinduessagen tæt på forligsløsning**
- **Basta**
 - 2 Ordinære numre + Indkaldelse til generalforsamling
 - "Håndbog for AST's Andelshavere" i 1. udgave
 - Ingen beboerredaktion - Bestyrelsen har valgt andre oplysningsformer pga. tidnød
- **Vand- og energimålere?**
 - Afvente evt. lovindgreb / tilskudsordning
 - Erfaringer fra Solbjerg: Ekstraregninger til ældre beboere for rumopvarmning og til yngre beboere for varmt vand
- **Antenneudvalget nedlagt**

Vinduessagen fik i går (11/4/94) en forligsmæssig afslutning.

AST har fået sine krav om udbedring af div. mangler opfyldt og det overfor entreprenøren tilbageholdte beløb er frigivet.

Sidste udestående er, om AST skal have lov til at oppebære den rentegevinst, som er tjent på det tilbageholdte beløb.

Vand- og energiforbrug. Det er bestyrelsens opfattelse, at nuværende tidspunkt ikke er det rette for etablering af **måleraflæsning**. Med Solbjergs formand har vi udvekslet erfaring omkring energi- og vandforbrug. Det er helt klart, at det er de ældre, der kommer til at betale for ekstra rumopvarmning og de yngre for ekstra forbrug af varmt vand. I mange tilfælde er varmeregningen uændret, idet udgifterne til rumopvarmning er 4-5 gange så store som udgifterne til opvarmning af vand. Såfremt der er stemning herfor, vil bestyrelsen drøfte emnet under dagsordenspunktet eventuelt. AST's forbrug af vand og energi vil bestyrelsen analysere nærmere for at finde mulige besparelser. Der er mange penge at hente. De årlige udgifter er knapt 2,4 mio.kr. Mere end 5.000 om året for en gns. lejlighed.

Bestyrelsen har i sommeren 1993 forsøgt at få en dialog med **antenneudvalget**, men uden held. Det har ikke været muligt at få en handlingsplan fra AU som grundlag for opkrævning af boligafgift til dækning af etablering af ekstra satellitkanal, jvf. det forslag AU fremlagde og fik godkendt på generalforsamlingen i 93. AU meddelte her i påsken, at udvalget havde opløst sig pga. manglende tid til det krævende udvalgsarbejde.



Gårdindretning 1994

- | | |
|-------------------|--|
| 13. april 1993 | Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at gennemføre en del af AST's genopretningsplan ved optagelse af kreditforeningslån på 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 |

10

Omfatter som udgangspunkt genopretning af kloakanlæg - kældertrapper - lyskasser m.v.

Da bestyrelsen efter rådgivers anbefaling har samlet disse arbejder under samme projekt, har det været muligt at medtage nye rampefrie adgangsveje med ny belysning, nye skure og indretning af gårdhaverne for en ekstraudgift på kun ca. 10-15% af budgettet for genopretningen. Og samtidig opnå en bedre tilskudsordning fra staten.

Den samlede tilskudsdekning er som allerede nævnt næsten 50%.

Sluttelig gennemgik Jim Pedersen i hovedtræk licitationsresultatet - med prisforskel mellem dyreste og billigste tilbud på 3,7 mill incl. moms - samt byggebudgettet vedhæftet indkaldelsen til generalforsamlingen.

Beretningen gav anledning til følgende bemærkninger/spørgsmål:

Erland Andersen fandt de planlagte forestående kloakarbejder og gårdomlægning alt for bekostelig for foreningen, og henstillede til, at kun det absolut nødvendige foranlediges udført.

Aksel Pedersen erklærede sig kritisk over for bestyrelsens arbejde på flere konkrete punkter. Indledningsvis præsenterede Aksel Pedersen sig som udlært bygningsssnedker med mange års håndværkserfaring. Aksel Pedersen bad bestyrelsen oplyse, om og hvorfor bestyrelsen i boligforeningens navn har opkøbt en andelslejlighed, og dermed forårsaget nettoglejdetab for foreningen ved ikke gennemført videresalg af denne lejlighed? Specielt vedrørende den gennemførte renovering af hoveddørene oplyste Aksel Pedersen, at han over for bestyrelsen og rådgivende ingeniør havde påpeget nødvendigheden af, at ristene i trapperne til dør blev lukket, da der ikke er afløb fra risterne, således at vandet "går direkte ned til fundamentet". Nævnte anbefaling var blevet ignoreret. Også en anbefaling fra Aksel Pedersen om bedre ventilation i krybekælderne var blevet ignoreret trods fugtige kældervægge. Hoveddørene er istandsat, men istandsat uden at sørge for tætning af dør til karm. Aksel Pedersen fandt ikke, at rådgiverbistanden fra E.K. Jørgensen A/S over for foreningen har været og er god nok. Endelig kritiserede Aksel Pedersen bestyrelsens arbejde med hensyn til at synsvurdere lejlighederne, hvor Aksel Pedersen mente, at bestyrelsen ikke hver gang er påpasselig med at påtale mangelfulde forhold.

Jim Pedersen svarede: Det er korrekt, at bestyrelsen for foreningen har købt en andelslejlighed, og begrundelsen er, at der i lejligheden er mangelfulde forhold, som ikke kunne belastes seneste andelshaver og som tidligere var overset af en tidligere bestyrelse. For ikke at seneste andelshaver skulle lide økonomisk skade som følge af en tidligere synsfejl, valgte foreningen at købe lejligheden med henblik på udbedring af mangelfulde forhold og derefter videresalg. Renoveringen af hoveddørene er af bestyrelsen lagt på et niveau, hvor dørene fremtræder vejrbestandige og funktionsdygtige og ser rimelige ud. En yderligere kosmetisk bearbejdning har ikke en nytteværdi, der står mål med ekstraomkostningerne. Hvor der er krybekældre, er det rigtigt, at udluftningen bør være bedre, og rent faktisk sørger bestyrelsen for bedring heraf i takt med at radiatorerne i stuelejlighederne flyttes fra indervæg til hen under vinduerne. Også i det omfang etageadskillelsen mod kælder isoleres senere, bliver kælderventilationen eftersat og om nødvendigt forbedret. Specielt vedrørende E.K. Jørgensen A/S erklærede Jim Pedersen, at bestyrelsen har valgt nævnte firma som rådgiver blandt flere andre mulige emner også på grund af nævnte firmas gode dokumenterede resultater/erfaring.

Annette Boje bad oplyst, om i forbindelse med opskrivning på venteliste for lejligheder kan påtegnes, hvilken mindste størrelse lejlighed man ønsker tilbudt ?

Deneke-Mortensen oplyste, at hoveddørene på tidspunkter med meget fugt i luften ikke lukker godt nok.

Niels Zabel erklærede, at bestyrelsen vedrørende kloak- og gårdrenoveringsarbejderne i det hele taget arbejder på en uheldig diktatorisk måde uden løbende forud at sikre sig accept heraf fra foreningens medlemmer. De afholdte gårdudvalgsmøder fandt Zabel havde et forløb, hvor kun bestyrelsen kunne bestemme løsningsresultaterne. Den samlede renovering af foreningens hoveddøre fandt Zabel udført uden fornuftig plan for styring af låsesmed, tømrer og maler.

Jim Pedersen replicerede, at specielt vedrørende istandsættelsen af dørene, så startede denne allerede (i 1990) inden den nuværende bestyrelse tiltrådte. Vedrørende venteliste, kan andelshavere i foreningen blive opskrevet til større lejlighed på ventelisten, og således opnå tilbudt lejlighed større end 70 m², og notering kan også ske på listen for mulig sammenlægning af lejligheder.

Aksel Pedersen fandt det forkert af Jim Pedersen, at fralægge den siddende bestyrelses ansvar for dørrenoveringen, da opstart af renovering er sket i den siddende betyrelses periode. Dørlåsene sidder ikke på børnevenlig måde, de sidder for højt oppe.

Kaj Jensen erklærede sig overrasket over via Zabel at høre, at der imellem bestyrelsen og gårdudvalgene ikke har været/er fornuftig dialog, og bad om yderligere orientering derom.

Da ikke herefter flere ønskede ordet ad beretningen oplyste dirigenten, at som følge af begæring fra Niels Zabel skulle generalforsamlingen meddele stillingtagen til beretningen via skriftlig afstemning, nemlig ja eller nej til godkendelse.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

92 ja

31 nej

5 blanke

og dermed var beretningen godkendt.

2. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 1993 med balance pr. 31/12 1993 til godkendelse.

Statsaut. revisor H.J.Oxenbøll gennemgik resultatopgørelsen udvisende årets overskud kr. 492.222,00 (imod til sammenligning underskud i 1992 ca kr. 695.000,00). De enkelte både indtægtsposter og udgiftsposter blev nærmere gennemgået. I regnskabet er overskud for 1993 overført til foreningens egenkapital.

Af balancen fremgår foreningens egenkapital kr. 9.188.071,00. I nævnte egenkapital indgår foreningens faste ejendom med alene bogført værdi efter afskrivninger kr. 29.730.241,00. Den samlede prioritetsgæld indgår i balancen ultimo 1993 med kr. 32.539.143,00 (imod til sammenligning ultimo 1992: kr. 18.337.277,00). Alle beløbsposterne indeholdt i balancen blev i øvrigt nærmere gennemgået.

Som anført i note 9 til regnskabet har foreningen i 1993 afgivet garantierklæring for to nye andelshavere vedrørende begrænset del af de nævntes banklån for betaling af andelslejlighed. Disse garantierklæringer fra foreningen er afgivet pligtmæssigt på baggrund af den siden 1. juni 1992 gældende § 5, stk. 12 i lov om andelsboligforeninger: garanti for 80 % af den pris for andelen, der overstiger kr. 40.000,00. Som de afgivne garantierklæringer er formuleret af foreningens administrator oplyste Oxenbøll, at garantistillelsen ikke skønnes at medføre økonomisk risiko for foreningen.

Oxenbøll gennemgik herefter det regnskabet vedhæftede udkast til likviditetsbudget for 1994, udvisende budgetteret kasseunderskud stort kr. 9.040.000,00 forudsat forventet forhøjelse af boligafgiften fra 1/7 1994 med 7 % og ligeledes forudsat boligforeningens opnåelse af statstilskud i henhold til allerede modtagne tilskudstilsagn. I budgettet er nærmere talført de forventede udgifter for den i 1994 planlagte genopretning og almindelige vedligeholdelse for i alt kr. 13.150.000,00. Det budgetterede kasseunderskud finansieres via også allerede hjemtagne realkreditlån.

Afslutningsvis gennemgik Oxenbøll note om beregning af den indre værdi af andelskapitalen pr. 31/12 1993. Værdien opgjort pr. m2 (uden tillæg for mulig kontant betaling vedrørende vinduer og fjernvarme) til kr. 1.398,23 (imod til sammenligning i 1992: kr. 1.341,22).

Rivisors gennemgang gav anledning til følgende bemærkninger/spørgsmål:

Niels Zabel bad revisor oplyse, hvilken betydning for andelsværdien det har, at f.eks. realkreditlån stort kr. 15 mill optages af foreningen og forbruges til genopretnings- og forbedringsarbejder ?

Secher-Madsen bad oplyst - under henvisning til at foreningen ifølge regnskabet har leje tilgode hos enkelte medlemmer pr. årsskiftet - hvad der sker, hvis man ikke betaler sin skyldige leje/boligafgift til foreningen ?

Revisor Oxenbøll svarede Zabel: hvis de tænkte kr. 15 mill. bliver anvendt på fornuftig måde, vil dette medføre, at foreningens ejendomme, som således godt vedligeholdte, ikke falder i værdi, men måske snarere stiger i værdi, men derudover er værdien af andelskapitalen afhængig af så mange også indbyrdes uafhængige forhold, at det er svært konkret at besvare Zabels spørgsmål. Som hovedregel vil de lånte penge forudsat fornuftig anvendelse "komme ind igen". Oxenbøll svarede Secher-Madsen: det vil være en dårlig idé ikke at betale skyldig leje. I første omgang modtager restanterne påkravsskrivelse fra administrator og forudsat fortsat ikke betalt vil følge opsigelse af lejemål og i yderste konsekvens udsættelse af lejligheden ved fogedens hjælp. Om ikke før vil foreningen kunne incassere sit tilgodehavende hos restanten den dag andelen videresælges til ny andelshaver, i og med foreningen kan modregne sit tilgodehavende i salgsprovenu for lejligheden.

Advokat Ole Fischer supplerede kort det af Oxenbøll forklarede omkring de nye garantistillelser fra foreningens

side i enkelte tilfælde over for pengeinstitut. I lovteksten er foreskrevet, at foreningen forudsat visse betingelser er opfyldt præsterer garantierklæring. I lovteksten står imidlertid ikke, hvilket nærmere bestemt indhold garantiteksten skal have. Derfor har administrator gennemført, at de hidtil afgivne garantierklæringer alene tilsikrer banken, at garantibeløb alt andet lige udbetales af foreningen til banken, når foreningen selv først har modtaget andelskøbesum fra ny andelshaver. Boligforeningen skal altså ikke forud betale penge til banken og derefter afvente modtagelse af penge fra ny andelshaver efter salg af lejlighed.

Jim Pedersen fremhævede - henvendt til Zabel - at det senest optagne realkreditlån kr. 15.000.000,00 ikke er det første kreditforeningslån foreningen optager. Foreningen har igennem de senere år flere gange hjemtaget kreditforeningslån, og disse forudgående lån fremgår selvfølgelig af foreningsregnskabet, og denne tidligere belåning har jo ikke medført reduktion af andelsværdi !

Administrator tilføjede, at låneoptagning i sig selv ikke er ensbetydende med, at andelen falder i værdi svarende til lånestørrelse. Hvert år fastsættes andelens værdi i meget vidt omfang efter et skøn, et skøn som bestyrelse, revisor og administrator udøver inden for lovgivningens rammer. Igennem de senere år har administrator i samråd med bestyrelsen søgt at fastlægge andelsværdien i videst muligt omfang mindst svarende til året før, men gerne tillagt forsigtigt ansat mindre forhøjelse. - Derudover fremhævede administrator, at glemmes må det ikke p.t., at andelsværdien i A.S.T. har nået et niveau, hvor det er rimelig svært at opnå lejlighederne solgt til andelsværdien, enkelte lejligheder har måttet sælges til salgssum mindre end selv andelsværdien.

Da herefter ikke flere ønskede ordet ad dette punkt, erklærede dirigenten det gennemgåede regnskab med balance som godkendt, med akklamation fra generalforsamlingen.

3. Forslag fra bestyrelsen.

- a. Forslag om gårdindretning udarbejdet af gårdhaveudvalget tilknyttet hver ejendom fremlægges til samlet godkendelse (indkaldelsen vedhæftet licitationsbudget og 3 gårdtegn)

Jim Pedersen forelagde dette forslag for bestyrelsen: Et resultat af den ekstraordinære generalforsamling den 25/1 1994 var, at der skulle nedsættes gårdhaveudvalg, og dagen efter indkaldte bestyrelsen samtlige andelshavere, der måtte være interesseret i at arbejde i et gårdudvalg til møde efterfølgende onsdag. Indkaldelsen blev fremsendt til samtlige andelshavere med indeholdt også bestyrelsens fortolkning afstemt med referenten af resultatet af generalforsamlingen. I begyndelsen af februar 1994 blev gårdhaveudvalgene nedsat, og med udvalgene blev gennemgået de forskellige byggearbejder, som gårdrenoveringen skulle omfatte, også for at be-

styrelsen kunne skabe klarhed over, hvilke byggearbejder der var nødvendige følgearbejder til kloakprojektet som forud var vedtaget, og hvilke arbejder derudover gårdhaveudvalgene skulle beskæftige sig med som tema. Udvalgene modtog udleveret tidsplan, og vigtigt var det, at gårdrenoveringen kunne opnåes udført i 1994, for derved at bevare muligheden for at opnå det statstilskud på ca. kr. 5 mill., som foreningen har tilsagn om, derfor "pressede bestyrelsen gevaldigt på" for hurtigt udvalgsarbejde. En hurtig principskitse for indretning af gårdene var nødvendig, da det for gennemførelsen af kloakprojektet var nødvendigt at vide, hvilken vej kældertrapperne skulle vende. Principskitsen blev udført i enighed med gårdudvalgene og allerede 3/3 1994 blev licitationsmateriale på gårdindretningen udsendt og den 23/3 1994 afholdtes møde bestyrelsen og gårdhaveudvalgene imellem for gennemgang af licitationsresultatet for også afklaring af, hvilke bilag/forslag der skulle medfølge indkaldelsen til generalforsamlingen her i dag. Bestyrelsen var klar til at opstarte kloakeringsarbejdet. Jim Pedersen håbede derfor på opbakning fra generalforsamlingen til det fremlagte forslag til gårdindretningen baseret på bestyrelsens samarbejde med udvalgene. Jim Pedersen fremhævede, at ud af den forventede totale udgift til gårdrenoveringen kr. 10.500.000,00 har foreningen statstilskudstilsagn på kr. 5.000.000,00, heraf de ca. kr. 2.3 mill fordelt udbetalt over en længere periode ifølge reglerne derom i lov om privat byfornyelse. Jim Pedersen tilføjede, at de deltagende andelshavere i gårdhaveudvalgene var tilstede under denne generalforsamling og havde forud tilkendegivet at være villige til at stå frem for besvarelse af mulige spørgsmål.

Secher-Madsen kunne slet ikke forstå, at foreningen planlægger brug af så mange penge til gårdrenovering, når det i forvejen er nødvendigt af foreslå 7% leje-forhøjelse. Secher-Madsen fandt gårdene pæne som de er og kunne ikke anbefale gårdomlægning.

Niels Zabel erklærede, at efter hans mening har bestyrelse vildført foreningens medlemmer herunder også "initiativgruppen", der stod bag den fornylig afholdte ekstraordinære generalforsamling vedrørende, at de nye regnvandskloaker ikke kan lægges i de nuværende befæstede arealer, det kan de ifølge Zabel sagtens: opgravning kan simpelthen undgås på de beplantede arealer, som mange af beboerne er utrolig glade for at holde som de er. Zabel fandt det kompetenceoverskridende, at bestyrelsen har forbrugt kr. 600.000,00 til rådgiverbistand omkring gårdrenoveringen uden forinden at tage beboerne med på relevant råd. Zabel kritiserede også bestyrelsen for ikke at have taget stilling til alternativt løsningsforslag fra gårdudvalget i hans gård. Zabel ville derfor anbefale nej til bestyrelsens forslag.

Aksel Pedersen fandt gårdomlægningsforslaget vedtaget uden tilstrækkelig hensyntagen til foreningens beboere, og anbefalede generalforsamlingen at beslutte "tænkpause" og nedsætte endnu et gårdudvalg for alle 3 gårde med arbejdstema efter helt andre principper end de hidtil lagte. Aksel Pedersen udtrykte uenighed med bestyrelsen om det nødvendige i at flytte stierne i gårdene ud fra facaderne og Aksel Pedersen forklarede derpå nærmere omkring efter hvilke hensyn og principper Aksel Pedersen ville foreslå gårdomlægning overvejet. Aksel Pedersen fremviste overhead-billeder med forslag til bl.a. trappeopløsning, niveauplaner i gården og skure samt en ny bygning med "festsal" til opdækning til mange personer. Aksel Pedersen påbegyndte beskrivelse af det foreslåede fest-hus, men blev afbrudt af dirigenten. (Med tilslutning fra generalforsamlingen).

Svend Dam fandt det forkert at Aksel Pedersen var afbrudt i sin gennemgang og takkede selv Aksel Pedersen for hans store indsats med idé-udvikling.

Jim Pedersen fandt det svært at forstå, at der fortsat kunne være tale om, hvad gårdhaveudvalgene skulle beskæftige sig med. Igennem 1992 og 1993 er diskuteret genopretning, og der er allerede forbrugt kr. 13 mill på genopretning under bestyrelsens ansvar, efter at medlemmerne på to generalforsamlinger har diskuteret behovet for genopretning og set lysbilleder m.v. Tidligere er på generalforsamling godkendt lejestigning til at finansiere den store genopretning, og derfor tilkendegav Jim Pedersen forundring over, at der nu er en eller flere andelshavere, der mener, at bestyrelsen ikke har fornødent mandat til den genopretning, bestyrelsen er igang med. Sidste år på generalforsamling vedtoges efter forslag fra bestyrelsen optagelse af Realkreditlån kr. 15 mill således at bestyrelsen i samråd med administrator kunne gennemføre en del af A.S.T.'s genopretningsplaner for udnyttelse af statens tilskudsordning, såfremt både bestyrelsen og administrator vurderede forudsætningerne gunstige for A.S.T. Derfor blev efterfølgende optaget stort lån af nævnte størrelse og genopretningsarbejder påbegyndt. Hvorfor skulle bestyrelsen så på nuværende tidspunkt stoppe genopretningen og afvente en mulig senere generalforsamlingsbeslutning derom, når foreningen allerede er i "tidnød" med hensyn til at opnå de relevante genopretningsarbejder afsluttet så tidligt i år, at statstilskud kan opnåes. Jim Pedersen understregede, at hvis generalforsamlingen i dag ikke gav grønt lys for at fortsætte de igangværende/planlagte genopretningsarbejder som fremlagt for generalforsamlingen, så ville efter alt sandsynlighed det tilsagte statstilskud bortfalde.

Jim Pedersen fortsatte: efter oprindelig nedsættelse af gårdhaveudvalgene og efter aftale bestyrelse og udvalgene imellem om spillereglerne for det nødvendige arbejde inden for en stram tidsplan aftaltes, også hvem der

skulle være kontaktperson fra de 3 udvalg over for bestyrelsen. Specielt for Sandbygård-udvalget oplevede bestyrelsen så, at udover den officielle kontaktperson for udvalget, så fremtrådte Aksel Pedersen som specialist i at kontrollere ingeniørens niveaumålinger i gårdene og derudover fremtrådte Niels Zabel som specialist vedrørende kloakering. De to nævnte specialister har medført administrative problemer for bestyrelsen, da de to specialister gerne ville have direkte kontakt til rådgiverne, en kontakt mere eller mindre uden at orientere bestyrelsen derom og uden aftale derom med bestyrelsen. Bestyrelsen kan selv sagt ikke acceptere, at enhver andelshaver på egen hånd tager kontakt til foreningens rådgivere, i givet fald ville bestyrelsen ej heller kunne "styre udgiften" til rådgiverne, udgiften er jo høj nok i forvejen. At bestyrelsen senest over for Zabel har afvist at genoptage kloakeringsspørgsmålet, har baggrund i, at kloakeringsarbejdet allerede er godkendt på generalforsamling. Både fra Aksel Pedersen og Niels Zabel er deres alternative ønsker omkring gårdlægnings fremsat på så sene tidspunkter, at bestyrelsen ikke umiddelbart kunne medinddrage ønskerne i den relevante beslutningstagning, i og med relevante beslutninger allerede var taget også i samarbejde med gårdhaveudvalgene. Både Niels Zabel og Aksel Pedersen har hele tiden været bekendt med, inden for hvilke tidsfrister bestyrelsen opererede med hensyn til kloakering og gårdomlægning. Efter vedtagelse af kloakprojekt har Zabel som nævnt fremsat ønske om alternativt tilbud på del af kloakeringsarbejdet. Dette ønske har bestyrelsen ikke efterkommet, da forslaget er fremsat både efter allerede gennemført kloakprojektering og efter foreningens godkendelse af kloakering som projekteret. Jim Pedersen tilføjede, at det ikke er korrekt, som anført af Zabel, at der ikke nogen ingeniørmæssige argumenter for den kloakplacering, som ingeniørfirmaet har foreslået. Den siddende bestyrelse er helt uenig med Zabel. Jim Pedersen oplyste endvidere umiddelbart forud for generalforsamlingen at have forelagt Zabels nævnte postulat for foreningens rådgiver. Jim Pedersen oplæste foreliggende skriftligt svar af 11/4 1994 fra Erik K. Jørgensen A/S omkring det nævnte problem, og herfra citeres

"vi skal på det kraftigste understrege, at vi ikke deler Niels Zabels opfattelse, når der konkret ses på den projektering, vi som rådgivende ingeniører har anbefalet boligforeningen. For A.S.T. har vi et projekt samlet udførelsen af en række for boligforeningen nødvendige genopretningsopgaver, nemlig

- nyt kloaksystem (forberedt for udbygning af genbrug af regnvand til toiletskyl),
- ny belægning, herunder fælles adgangsveje uden stejle ramper,
- nye kældertrapper

- renovering af lyskasser,

såvel udførelsen af de enkelte arbejder som den projektmæssige samling af arbejderne, er efter vor opfattelse en ingeniørmæssig god og korrekt løsning, som er bedst muligt tilpasset den af boligforeningens bestyrelse afsatte økonomiske ramme.

Når vi har anbefalet udførelsen i eet projekt, er det i særdeleshed for at opnå en række såvel praktiske og funktionelle som økonomiske fordele for boligforeningen. Specielt med hensyn til placeringen af det nye kloaksystem, er der ingen tvivl om, at den foreslåede placering for os at se er den bedste i det konkrete projekt ".

Jim Pedersen fortsatte: som bekendt er det bestyrelsens ansvar, at genoprette ejendommene, og hvem bør bestyrelsen alt andet lige fæstne mest lid til i overvejelserne omkring genopretningen: den professionelle ingeniørrådgiver eller Niels Zabel og Aksel Pedersen ? For Jim Pedersen var der ikke tvivl om besvarelsen af nævnte spørgsmål. Sluttelig fastslog Jim Pedersen, at kloakprojektet er vedtaget og klar til udførelse, således at på denne generalforsamling skulle alene indretningen af gårdhaverne vedtages.

Niels Zabel fastholdt og gentog sin kritik af bestyrelsens konkrete arbejde omkring kloakerings- og gårdarbejderne i øvrigt. Bestyrelsen har uden i rimeligt omfang at orientere og høre beboerne presset igennem, at gårdhaverne med beplantning og indretning i det hele rives ned uden nødvendig årsag dertil.

Jesper Hansen oplyste, at være formand for gårdhaveudvalget i Sandbygård. Jesper Hansen støttede Aksel Pedersen i en væsentlig del af det af Aksel Pedersen fremførte. Efter på generalforsamling at være blevet enige om, at gårdhaveudvalgene i samråd med ingeniør, arkitekt og bestyrelse skulle finde frem til den mest hensigtsmæssige løsning på gårdhaveproblemet, viste det sig, at gårdhaveudvalgene ingen mulighed fik for efterfølgende at samtale med ingeniør og arkitekt før Jim Pedersen på et meget sent tidspunkt, nemlig dagen før udvalgene skulle tage stilling til gårdplanerne, satte møde i stand mellem Aksel Pedersen og ingeniøren. I øvrigt resulterede Aksel Pedersens møde med ingeniøren i et meget frugtbart samarbejde, hvor også Aksel Pedersen med accept fra ingeniør fik ændret oprindelig gårdplan.

Eva Kühne oplyste, at deltage i gårdhaveudvalget for Anneberghus. Dette udvalg har taget udgangspunkt i det arbejde, der er præsteret af ingeniør og arkitekt som de professionelle rådgivere med relevant uddannelse og stor erfaring. Eva Kühne erindrede om, at på tidligere generalforsamling blev gårdhaveudvalgene nedsat på baggrund af 130 stemmer, og da udvalgene derefter skulle etableres, mødte kun under 20 personer op. Det udførte arbejde

af de relativt få personer i haveudvalgene bør respekteres på grundlag af den oprindelige meddelte kompetence for udvalgene, og ikke bare afvises på generalforsamling af stemmeberettigede, der ikke selv aktivt har deltaget i gårdproblematikken. Eva Kühne erklærede afslutningsvis, at det fremlagte forslag om gårdindretning er gennemarbejdet af både ingeniør, arkitekt, gårdhaveudvalg og bestyrelse, og resultatet burde generalforsamlingen se positivt på.

Bjørn Momsen oplyste at være medlem af gårdhaveudvalget i Torbenfeldthus og erklærede, at den fremlagte gårdplan er god, inden for de rammer udvalget har haft for at skabe en god løsning baseret på den gårdindretning, der hidtil har været. Også Momsen anbefalede ja til det fremlagte forslag om gårdindretning, og erindrede endelig om, at forslaget intet har at gøre med de befæstede arealområder og kloakering.

Aksel Pedersen udtrykte endnu sin utilfredshed med indholdet af det fremlagte forslag om gårdindretning: alt for mange kringelkroge hele vejen rundt i gårdene. Da herefter ikke flere ønskede ordet ad forslaget blev gennemført skriftlig afstemning med følgende resultat:

74 ja

50 nej

6 blanke

således var bestyrelsens forslag om gårdindretning vedtaget, som fremlagt med indkaldelsen til generalforsamlingen.

- b. Forhøjelse stor 7 % pr. m² gældende boligafgift (excl. tillæg for vinduer, fjernvarme og varmtvand samt varmebidrag) alt med virkning fra 1. juli 1994.

For bestyrelsen begrundede Jim Pedersen forslaget om boligafgiftforhøjelse. Via overhead viste Jim Pedersen den økonomiske oversigt for 1992 til og med budget 1995. De foreslåede 7 % vedrører ikke gårdrenoveringen. De 7 % er alene en opstart af opsparing til de kr. 20 - 21 mill udgift der "en gang i fremtiden" skal afholdes for yderligere genopretning af ejendommene, således at bestyrelsen ikke fremover inden for overskuelig fremtid kommer i situationen "pludseligt at skulle varsle gevaldige lejestigninger".

I fortsættelse heraf argumenterede Jim Pedersen for bestyrelsens følgende forslag på dagsordenen om mulig omlægning af foreningens kreditforeningslån: igennem det seneste års tid er sket et relativt væsentligt rentefald, og foreningen, kan via en omlægning af de kreditforeningslån i ejendommene, der er højere forrentet end markedsrenten, p.t. opnå de årlige prioritetsydelse til kreditforeningen reduceret ved indfrielse af de nævnte ældre lån og optagelse af nyt lån. Omlægningen vil kun ske, såfremt og når det efter traditionelle

beregninger og forsvarligt skøn oveni kan påvises, at det er en økonomisk fordel for A.S.T. at omlægge lånene.

Da ingen havde spørgsmål/bemærkning til forslaget om forhøjelse af boligafgiften blev gennemført skriftlig afstemning med følgende resultat:

87 ja

35 nej

6 blanke

forslaget blev således vedtaget.

- c. Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator at omlægge A.S.T.'s kreditforeningslån til nye kreditforeningslån forudsat lavere årlig ydelse og økonomisk gevinst for A.S.T. som følge af rentefald. Tidspunktet for eventuel omlægning afgør bestyrelsen også i samråd med administrator.

Forslaget var allerede kort begrundet af foreningens formand under forudgående dagsordenspunkt.

Da ingen yderligere ønskede ordet eller havde bemærkning til forslaget, blev gennemført afstemning ved håndsoprækning, og forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.

- d. Erstatning af afsnit 4.14 om musik og støj i A.S.T.'s husorden (udgivet i "Håndbog for A.S.T.'s andelshavere" side 15, ff.) med følgende ordlyd:

Støjende adfærd samt højlydt benyttelse af musikinstrumenter, radio, TV m.v. skal ske med fornødent hensyn til omboende og må ikke finde sted i lejligheden mellem kl. 24.00 - 06.00

I særlige enkeltstående tilfælde og når de omboende i god tid forinden er orienteret, kan højlydt musik tillades uden for dette tidsrum, men aldrig for åbne døre og vinduer.

Musik og sang, der har karakter af øvelse eller undervisning og som er til gene for omboende, er ikke tilladt.

Maskiner eller andet, der frembringer støj, skal anbringes på lyddæmpende underlag, og må ikke anvendes efter kl. 21.00.

Håndværksmæssig støj i forbindelse med istandsættelse, reparationer eller lign. må kun finde sted imellem kl. 7.00 og kl. 20.00 dog søndag først fra kl. 10.00.

Støjende hjemmeindustri er forbudt.

Bestyrelsen gav ingen supplerende orientering til forslaget.

Svend Dam fandt forslaget udmærket, men kunne tænke sig at også andre ændringer til husordenen blev bragt i forslag.

Dirigenten præciserede, at det omhandlede forslag ikke på denne generalforsamling kunne foreslåes ændret i større omfang end indeholdt i indkaldelsen.

Willy Adolfson tilkendegav undren over, at alene punktet om musik og støj i husordenen blev foreslået ændret, hvorfor ikke sætte hele husordenen til afstemning.

Administrator oplyste, at en årsag til det fremlagte forslag har baggrund i et par konkrete klagesager i foreningen fornylig, hvorfor bestyrelsen ønsker at "stramme de omhandlede regler til".

Da herefter ingen ønskede ordet ad forslaget og ingen på forespørgsel forlangte skriftlig afstemning, blev gennemført afstemning ved håndsoprækning, og forslaget blev vedtaget med stor majoritet.

4. Forslag fra foreningens medlemmer.

a. Forslag fra Niels Zabel.

Det pålægges bestyrelsen at undersøge prisen på at lægge de nye kloaker til regnvandsopsamling i det nuværende befæstede areal, således at gården ikke graves op og trapperne ikke vendes. Er det den billigste løsning, vælges den.

Niels Zabel forelagde selv sit forslag og fastholdt, at der ingen ingeniørmæssige argumenter er for, at kloakerne skal ligge i det nuværende beplantede område. Kloakerne kan ifølge Zabel lægges i en afstand af kun 1,5 m fra selve husmuren.

Jim Pedersen fremhævede, at nu havde generalforsamlingen netop vedtaget forslaget om gårdindretningerne, og som generalforsamlingen er orienteret om, vil kloak og gårdarbejderne koste foreningen som vedtaget netto ca. kr. 5,5 mill imod til sammenligning såfremt genopretningsarbejderne udføres hen ad vejen netto ca. kr. 9 mill, så for Jim Pedersen var der ingen tvivl om, hvilken løsning der er billigst umiddelbart.

Niels Zabel fastholdt sit forslag og argumentation derfor.

Også Jim Pedersen fastholdt bestyrelsens stillingtagen og argumentation som flere gange gjort derfor.

Administrator oplyste, at de tilsagn om statstilskud, foreningen har opnået vedrørende kloakerings- og gårdindretningsarbejderne, er betinget af, at de omhandlede arbejder er fysisk færdigudført og betalt af foreningen senest 18/10 1994. Såfremt en alternativ kloakløsning som foreslået af Niels Zabel skal projekteres og udbydes i licitation på nuværende tidspunkt, fandt administrator det sandsynligt, at de omhandlede arbejder ville blive så meget forsinket, at statstilskudene under alle omstændigheder ville bortfalde. De tilskudstilsagn, foreningen har i hænde i øjeblikket er opnået omkring

nyttår i år. De tilskudsansøgninger, boligforeningen fra i begyndelsen af februar 1994 har fremsendt til magistraten er i øjeblikket alle sat på "venteliste". Årsag hertil er, at der ikke p.t. er flere opnåelige tilskudskroner i tilskudspuljen. Foreningens løbende vedligeholdelse kan p.t. ikke planlægges udført via også statstilskud. Administrator påpegede, at på den ordinære generalforsamling i 1993 og senest på den ekstraordinære generalforsamling i år samt her i aften var nu endeligt vedtaget både kloakering og gårdindretning, således at i tilfælde af et ja fra generalforsamlingen til Zabels ændringsforslag ville dette være det samme som et udsagn fra generalforsamlingen om: det vi har vedtaget, mener vi ikke, nu skal vi starte forfra.

Niels Zabel fastholdt sit forslag og gav udtryk for, at også senere kan boligforeningen opnå relevante statstilskud.

Administrator tilkendegav, at A.S.T. ikke kan planlægge sikkert efter at opnå yderligere relevante statstilskud på grundlag af de p.t. gældende regler.

Jim Pedersen fandt det bemærkelsesværdigt, at Zabel ikke selv ville respektere det nu via 3 generalforsamlinger endeligt vedtagne kloak- og gårdindretningsprojekt.

Niels Zabel replicerede, at det den seneste generalforsamling tog stilling til, var et ja til nye kloaker, men ikke placering af disse. Zabel fandt medlemmerne misledt med hensyn til, hvor de nye kloaker skulle placeres.

Aksel Pedersen tilkendegav ikke at blande sig i, hvor kloakerne skal ligge, men gjorde indvending imod, hvor adgangsvejene skal lægges ind på plænearealet, og flere steder skal flere meter tages af græsplænen.

Da herefter ikke flere ønskede ordet ad forslaget, satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning med følgende resultat:

15 ja

101 nej

11 blanke

og Zabels forslag blev således ikke vedtaget.

b. Forslag fra Niels Zabel:

I fremtiden udsendes formandens beretning samt indkomne beboerforslag senest 2 dage før generalforsamlingen.

Jim Pedersen havde følgende kommentar til forslaget: Alle andelshavere er klar over, at A.S.T. hvert år i april måned holder ordinær generalforsamling, og det er også kutyme, at bestyrelsen i god tid orienterer beboerne om, på hvilken dato generalforsamlingen afholdes med også foreløbig orientering om planlagte dagsordenspunkter. Hvis man som beboer har et konkret forslag, man ønsker forelagt generalforsamlingen, anbefalede Jim Pedersen kontakt til bestyrelsen derom for at få formuleret forslaget til udsendelse sammen med eller indeholdt i indkaldelsen. Igennem de seneste par år er

praktiseret at ophænge medlemmernes forslag på foreningskontoret. I år havde kun 2-3 andelshaver været på kontoret med interesse for at læse beboerforslagene. Såfremt forslagsstiller ønsker sit forslag rundsendt til foreningens medlemmer, bør forslaget kunne formuleres i så god tid, at forslaget kan rundsendes med indkaldelsen til generalforsamling. Specielt vedrørende Zabels forslag om, at formandens beretning skal udsendes skriftligt, erindrede Jim Pedersen om, at han er formand for en andelsboligforening og ikke eksempelvis for Den Danske Bank. Det bør være op til den til enhver tid siddende formand, hans temperament o.s.v., om beretningen skal udsendes skriftligt. Såfremt en beretning skal sendes ud skriftligt før generalforsamlingen, må det være fordi beretningen ønskes sat til afstemning, og så burde beretningen sendes ud senest samtidig med indkaldelsen, alt i alt et omfattende ekstra formuleringsarbejde og tidspres for formanden, som Jim Pedersen ikke selv fandt det rimeligt at forlange af ham som formand. Jim Pedersen anbefalede nej til Zabels forslag. Niels Zabel forsvarede sit forslag med, at ved udsendelse af skriftlig beretning har medlemmerne mulighed for forud for generalforsamlingen at sætte sig ind i de relevante problemstillinger for derved også på generalforsamlingen at kunne fremsætte relevante mulige spørgsmål. Zabel anbefalede i øvrigt sit forslag. På given foranledning blev forslaget sat til skriftlig afstemning med følgende resultat:

38 ja

80 nej

6 blanke

altså blev forslaget ikke vedtaget.

- c. Under den følgende behandling af dette punkt blev formuleret følgende endelige forslag fra Zabel:

Den 28/3 1994 blev antenneudvalget enige om at opløse sig selv i fordragelighed, især på grund af manglende tid til det krævende udvalgsarbejde. Som udløber af dette foreslog Niels Zabel, at der dannes et nyt antenneudvalg bestående af 6 andelshavere, der må udarbejde et forslag via BASTA omkring foreningens TV/radio situation og mulig forbedring/eventuel udvidelse heraf, som sættes til urafstemning for medlemmernes stillingtagen, således at urafstemningsresultatet lægges til grund for administrationen fremover af foreningens antenneanlæg. Forudsat et ja til nævnte forslag skulle aktivt interesserede melde sig på foreningens kontor inden 8 dage efter udsendelse af nærværende referat, derefter ville bestyrelsen foranledige udvalg nedsat.

Da ingen forlangte skriftlig afstemning blev gennemført afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat: forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.

HUSK aktivt interesserede i TV/radio-antenne-

udvalg skal melde sig hos foreningens bestyrelse inden 8 dage fra modtagelse af nærværende referat.

Dirigenten oplyste, at Elsebeth og Brian Carlsen skriftligt havde bedt om oplysning på generalforsamlingen med hensyn til mulighed for at opnå boligafgiftbetalingerne i foreningen tilmeldt PBS (Pengeinstitutternes Betalings Service).

Administrator svarede hertil, at administrator igennem nu ca. 1 år har arbejdet på at opnå udviklet det system, der gør, at administrator både selv kan udskrive alle opkrævningskort til boligforeningens medlemmer og samtidig opnå mulighed for PBS-løsning. P.t. udskriver administrator selv opkrævningskortene på sit EDB-administrationssystem og derfor kan p.t. ikke ske PBS automatisk betalingsform. Administrator lægger stor vægt på selv at kunne udskrive opkrævningskortene, da månedligt sker mange beløbsændringer, således at også månedligt kan ske løbende ajourføring direkte via administrators system. Administrator arbejder positivt for at opnå mulighed for både PBS-tilmeldning og fortsat administrators egen udskrivning af girokort.

5. Valg af bestyrelsen.

a. Tillidsvotum til bestyrelsen.

Ønske derom indeholdt i indkaldelsen til generalforsamlingen fra bestyrelsen.

Jim Pedersen forklarede for bestyrelsen nærmere omkring årsag til dette punkt.

Bestyrelsen var efter det hidtidige forløb af beslutningsprocesserne omkring gårdrenovering med 3 beboerhøringer i 1993, ekstraordinær generalforsamling i januar 1994 og efterfølgende nedsættelse af gårdhaveudvalg, usikker på omfang af andelshavernes opbakning af bestyrelsens arbejdsmetode. Jim Pedersen fandt imidlertid, at den netop gennemførte afstemning omkring bestyrelsens forslag denne aften var at betragte som "et lille tillidsvotum". På vegne bestyrelsen bad Jim Pedersen generalforsamlingen om at tilkendegive, hvorvidt tillid består omkring bestyrelsens forsættelse med gårdrenoveringen som nu besluttet samt efterfølgende med andre genopretningsarbejder i takt med at budgettet kan bære disse udgifter på grundlag af generalforsamlingsvedtagne boligafgiftstigninger.

Jim Pedersen bad om ytringer der omkring fra de mødende.

Torben Nielsen erklærede ikke helt at forstå ønsket eller kravet fra bestyrelsen om en tillidserklæring. Hvorfor ønsker bestyrelsen denne tillidserklæring? Hvis bestyrelsen gang på gang indædt have måttet kæmpe for at opnå gennemført egne synspunkter og kun fået vedtaget disse synspunkter ved et knebent flertal, så ville et ønske som fremlagt af bestyrelsen være forståeligt. Men sådan forholder det sig ikke. Bestyrelsen kan

ikke begrunde sit ønske om et tillidsvotum i det forgangne og gør det ej heller. Begrundelsen er den utilfredshed, der er kommet til udtryk blandt en del af foreningens medlemmer i forbindelse med bestyrelsens forslag om gårdomlægning, specielt ad nyindretning af gårdhaverne. Uenigheden på nævnte enkelte punkt bør ikke med rimelighed udlægges som tegn på utilfredshed med bestyrelsens arbejde. Torben Nielsen oplyste at have stor tillid til bestyrelsens evner og vilje til at varetage foreningens interesser på det administrative område, det har de store istandsættelsesarbejder til fulde bevist. Men debatten omkring gårdhaveindretningen havde givet Torben Nielsen begrundet mistanke om, at bestyrelsen og Torben Nielsen ser forskelligt på begrebet foreningsdemokrati. Torben Nielsen fandt, at bestyrelsen har været meget lidt villig til reelt at lade beboerne komme til orde vedrørende gårdindretning, kun formelt er de demokratiske spilleregler overholdt. Torben Nielsen fremførte endvidere, at den vedtagne gårdindretning for arealet ud for hans lille portlejlighed medfører, at et stort skur anbringes uden for lejlighedens vinduer, hvilket vil indebære væsentlig forringet brugsværdi af lejligheden. Den hidtidige gode udsigt over gården vil nu forsvinde, og placeringen af et skur forringe lejlighedens handelsværdi og i det hele taget forringe muligheden for salg af lejligheden. Torben Nielsen ville derfor arbejde på at "få fjernet det planlagte skur".

Bestyrelsen har med meget god grund haft medvind, men er nu "kommet ud i stiv kuling", som bestyrelsen forsøger at ride af ved at række en beboerne en "jernklump i en fløjlshandske": nemlig slet skjult trussel om, at hvis bestyrelsen ikke opnår tillidserklæring, vil den tage sit tøj og gå.

Bestyrelsen har ikke forstået, at for mange beboere i A.S.T. er det af stor betydning og værdi at bibeholde gårdhaverne i den form de har nu. Bestyrelsen har ikke villet høre endsige acceptere beboernes nej til gårdomlægning, dette er mangel på respekt for beboernes ønsker og først og fremmest årsag til, at Torben Nielsen stod på talerstolen denne aften.

Torben Nielsen afsluttede med: tiltræder I et tillidsvotum til bestyrelsen, og det er I næsten tvunget til at gøre, hvis I som jeg ønsker, at bestyrelsen skal fortsætte, så indebærer dette, at I et langt stykke hen ad vejen reelt afskærer os fra at gøre indsigelser mod bestyrelsens fremtidige genopretningsplaner. Hvis Torben Nielsen sad i bestyrelsen ville han fremsætte ønsket om tillidsvotum med en noget "besk smag i munden".

Aksel Pedersen spurgte, hvorledes han kunne have tillid til bestyrelsen, når bestyrelsen ikke har tillid til ham ?

For bestyrelsen orienterede Peter Hallberg om, at bestyrelsen havde følt sig en del frustreret over, at efter bestyrelsens oprindelige fremlæggelse af forslag til gårdindretning udfærdiget efter beboerhøringer og i tæt samarbejde med de eksterne rådgivere, blev resultatet, at nogle få mennesker efter den ekstraordinære generalforsamling satte deres personlige præg på gårdindretningen, faktisk har kun 3 % af andelshaverne valgt gårdindretningen som fremlagt og vedtaget på denne generalforsamling uden et eneste supplerende spørgsmål/ændringsforslag ad selve indretningen fra andelshaverne. Jim Pedersen supplerede hertil, at ærgerligt er det, at så relativt få andelshavere i sidste omgang har sat eget præg på gårdindretningen ud fra egne personlige synspunkter og smag. Bestyrelsen har imidlertid et ansvar at varetage over for alle interessegrupper i A.S.T. Til dels udenom gårdudvalgene har nogle få andelshavere fremsat ønske om omfattende indsigt i og medindflydelse på genopretningsarbejdet. Det er yderst belastende/tidskrævende for en bestyrelse, der arbejder i sin fritid, såfremt alle væsentlige beslutningstiltag forud af bestyrelsen skal gennemdiskuteres og undersøges særskilt med også enkelte interesserede andelshavere, forinden arbejdsresultaterne kan fremlægges til samlet beslutningstagning på generalforsamling. Bestyrelsen skal selvfølgelig lytte til råd fra foreningens medlemmer, men en stor belastning er det, hvis bestyrelsen skal drøfte særskilt alle overvejelser og rigtigheden af dem, førend også mindre indgribende beslutninger bringes til udførelse både vedrørende den daglige drift og de særlige genopretningsarbejder. Forudsat bestyrelsen arbejder inden for sit mandat og inden for sin kompetence, fandt Jim Pedersen det urimeligt, om bestyrelsen fortsat i relation til enkelte andelshavere skal fremlægge og diskutere "enhver arbejdsform og overvejelse før beslutning om udførelse". Generalforsamlingen er den øverste myndighed i foreningen, det består der ingen tvivl om. Den vælger bestyrelsen til at udføre et tilidshverv, og det valg må hver enkelt andelshaver respektere. I tilfælde af utilfredshed består mulighed for selv at stille op til bestyrelsesjob. Jim Pedersen kunne også godt tænke sig lidt opbakning fra nogle af de tidligere bestyrelsesmedlemmer i foreningen, der jo er bekendt med, hvor megen tid og kræfter bestyrelsen skal bruge for ansvarlig udførelse af sit hverv. Jim Pedersen oplyste selv at bruge ca. 15-20 timer om ugen som formand, og bad om rimelig arbejdsro !

Michael Carlsen oplyste intet at have imod bestyrelsen og ikke at have mistillid til den. Derimod fandt Carlsen det forkert, at Jim Pedersen havde beklaget sig over, at kun få mennesker havde besluttet, hvordan gårdene skal se ud. Erindres måtte det, at på den afholdte ekstraordinære generalforsamling var netop besluttet, at de mennesker, der havde lyst til at udvikle gårdene

skulle melde sig til gårdudvalgsmøde, de mennesker der da efterfølgende meldte sig, var jo blevet bedt derom via generalforsamlingen, og så må det være de mennesker der af generalforsamlingen havde fået mandat til at "klare hvordan gården skal se ud".

Da herefter ikke flere ønskede ordet ad bestyrelsens ønske om et tillidsvotum, bad dirigenten generalforsamlingen afgive stemme: tillid eller ej = ja eller nej, med følgende resultat:

75 ja

38 nej

8 blanke

altså udtrykte generalforsamlingen med stor majoritet tillid til bestyrelsen.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Næstformand, Peter Hallberg, bestyrelsesmedlem Connie Holde, Steen Vitoft og Ole Brendstrup-Hansen afgik alle efter tur og Lizzie Faurhøj afgik også efter eget ønske derom, og alene Lizzie Faurhøj modtog ikke genvalg.

Da således 5 bestyrelsesmedlemmer afgik og kun 4 var villige til at genopstille, skulle derudover bringes mindst et nyt bestyrelsesmedlem i forslag.

Jim Pedersen foreslog Peter Krogh fra Anneberghus, som senest havde deltaget i forbindelse med gårdhaveudvalgsarbejdet.

Peter Krogh præsenterede sig kort som boende i foreningen nu på 8. år, 31 år gammel og datalogi-studerende i nok 2 år endnu, og Peter Krogh udtrykte villighed til at ofre tid og arbejde på A.S.T.

Ikke flere blev bragt i forslag.

Dirigenten tilkendegav, at da 4 bestyrelsesmedlemmer genopstiller, og da alene Peter Krogh var bragt i forslag som nyt bestyrelsesmedlem var dermed opstillet i alt og kun de 5 bestyrelsesmedlemmer der skulle vælges og med fuld tilslutning (akklamation) fra generalforsamlingen tilkendegav dirigenten derpå de 5 nævnte for henholdsvis genvalgt og Peter Krogh nyvalgt.

De 4 førstnævnte to 2 årig periode og Peter Krogh indtrådte i 1 årig periode.

c. Valg af suppleant.

Jim Pedersen bragte for bestyrelsen Willy Adolfsson i forslag. Han erklærede sig villig til at modtage valg. Ikke flere blev bragt i forslag og dirigenten erklærede med akklamation fra generalforsamlingen Willy Adolfsson som valgt.

6. Valg af administrator.

Advokat Ole Fischer blev genvalgt med akklamation.

7. Valg af revisor.

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

8. Bestyrelseshonorar for 1994

Efter forslag fra bestyrelsen blev med akklamation vedtaget uændret honorar.

9. Eventuelt.

Allan fra festudvalget oplyste, : de 5 præmienr. udtrukket tidligere i aftenens løb (5 gevinster á 2 fl. vin) var udtrukket på nr. 13, 69, 85, 117 og 188.

Michael Carlsen oplyste at have svært ved finde køber til sin lejlighed og forespurgte, om lejligheden kan udlejes med samtykke fra foreningen ? og hvorlangt ned må sælger sætte salgspris for salg ?

Advokat Ole Fischer oplyste hertil, at der ikke er nogen nedre grænse for prisfastsættelsen. Det er umiddelbart også ifølge lovgivningen tilladt at sælge lejligheden for en pris billigere end andelsværdien. Det bestyrelsen ifølge lovgivningen skal godkende og tage stilling til, er alene, at andelen ikke afhændes for en salgspris højere end den indre værdi af andelskapitalen. Vedrørende reglerne i foreningen om mulighed for fremudleje bad administrator Michael Carlsen kontakte bestyrelsen direkte derom i foreningens kontortid for mulig aftale.

Svend Dam bad bestyrelsen oplyse, hvorledes årsudgiften til foreningens personale på 3 personer kr. 756.000,00 + feripenge er fordelt de ansatte imellem.

Steen Vitoft oplyste, at Poul Rasmussen' s løn pr. md. er på kr. 21.000,00 og gårdmændenes løn er kr. 16.000,00 pr. md. + overtidbetaling, herunder Poul Rasmussens deltagelse i stort omfang i arbejde for foreningen uden for den almindelige daglige arbejdstid.

Anders Ketting syntes at A.S.T.'s ansatte gør et godt stykke arbejde, f.eks. da det var snevej, så man Torben både tidligt om morgenen og sent om aftenen.

Da herefter ikke flere ønskede ordet under dette sidste punkt for generalforsamlingen, erklærede dirigenten generalforsamlingen for hævet med tak for også god ro og orden.