

Sven Westergaard Ejendomsadministrations A/S
Store Kongensgade 24B, 1264 København K
1-460 /mt

Referat
af ekstraordinær generalforsamling i

AB Skydebanen

Generalforsamlingen blev afholdt onsdag den 28. oktober 2013 med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, stemmetæller og referent.
2. Forslag.
- Forslag om ensretning af boligafgiften

189 af 412 andelshavere var mødt frem, heraf 126 ved fuldmagt.

Endvidere deltog advokat Arne Gottlieb, direktør Michael Tarding og jurist Camilla Larsen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formand Eva Madsen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Michael Tarding blev valgt som dirigent og Camilla Larsen blev valgt som referent. Som stemmetællere blev valgt Lars Helsinghof Bæk og Nanna Bøttcher.

Michael Tarding konstaterede med generalforsamlingens samtykke at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

En andelshaver påstod, at indkaldelsen var ulovlig eftersom der ikke var en dagsorden. Dirigenten gjorde opmærksom på, at indkaldelse med dagsorden og forslag var sendt ud til andelshaverne den 16. september 2013. Efter et beboermøde for de, der ville blive mest berørt af det udsendte forslag, havde bestyrelsen trukket forslaget tilbage og sendt et nyt forslag ud til andelshaverne. Dette var sket den 17. oktober 2013. Der var således indkaldelse og forslag og ingen problemer ift. lovlighed.

En anden andelshaver mente, at forslaget og derfor indkaldelsen var ugyldig, eftersom han påstod, at forslaget indeholdte faktuelle fejl. Dirigenten svarede hertil, at hvis sådanne fejl var

at finde i forslaget, ville dette ikke påvirke indkaldelsens lovlighed.

Dirigenten gjorde opmærk på, at de 2 forslag udsendt af en gruppe andelshavere vedr. henholdsvis en udskydelse af bestyrelsen oprindelige forslag samt et mistillidsvotum affødt af bestyrelsens oprindelige forslag, ikke kunne behandles på generalforsamlingen, eftersom de vedrører bestyrelsens oprindelige forslag, som var blevet trukket tilbage. Gruppens forslag kunne dog stilles som ændringsforslag til bestyrelsens nye forslag.

Forslagsstillerne havde indsigelser hertil, og forlangte en anden dirigent. Ole Hoff-Lund stillede op som modkandidat til Michael Tarding.

Formanden satte valget af Ole Hoff-Lund som dirigent til afstemning:

For stemte: 37

Imod stemte: 129

Michael Tarding var derfor fortsat dirigent.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Forskellen i boligafgift

Arne Gottlieb fik ordet og forklarede andelshaverne baggrunden for bestyrelsens forslag. Arne Gottliebs oplæg, der er vedlagt som bilag til dette referat, var blevet omdelt til forsamlingen, så deltagerne kunne gøre notater og følge med i de forskellige grafer over boligafgiften.

2. Forslag om ensretning af boligafgiften.

Bestyrelsens nye forslag, der vedhæftes som bilag til nærværende referat, var udsendt til forningens medlemmer den 17. oktober 2013.

Forslaget skabte en del debat. Følgende bemærkninger blev bl.a. fremført af forsamlingen:

En andelshaver havde en række punkter, han gerne ville have svar på fra bestyrelsen. Først og fremmest var det hans opfattelse, at der var fejl i den i forslaget oplyste historik. Dernæst gjorde han opmærksom på, at der er stor forskel i ejendommens stand på øst- og vestsiden, hvorfor vestsiden kostede det dobbelte at lave i forbindelse med byfornyelsen. Vetoretten betød, at nogle andelshavere fik en lavere boligafgift, hvilket var medvirkende til, at de kunne blive boende. Aftalen var dengang, at når lånet var betalt, skulle alle falde til den boligafgift, som veto-nedlæggeme havde. Andelshaveren mente, at forslaget ikke var grundigt nok og, at der skal mere research til, før man kan fremsætte et nyt forslag. B.la. skal historikken på plads, og det skal undersøges, hvad der blev lavet under byfornyelsen og til hvilken pris.

En anden andelshaver mente ikke, at det er socialt retfærdigt, at nogle skal stige i boligafgift, men mener derimod, at forskellene er udtryk for solidaritet. Endelig ville han gerne have svar

på, hvorfor forslaget er stillet, og om der kan være risiko for sagsanlæg fra diverse andelshavere, hvis boligafgiften ensrettes. Andelshaveren udtrykte hele problemstillingen som ”mangel på en exit-strategi”, og endvidere var det hans opfattelse, at forskellene skulle forblive, da det aldrig havde været et sigte i foreningen, at alle skulle betale den samme boligafgift.

En andelshaver mente at erindre, at aftalen var, at et veto skulle følge andelshaveren. Dvs., at boligafgiften skulle stige ved fraflytning og veto/fravalg omgøres i den sammenhæng.

Bestyrelsen besvarede andelshavernes spørgsmål og fremhævede først og fremmest, at der ingen sammenhæng er mellem lånene og forbedringsarbejdet fra byfornyelsen. En sådan sammenhæng har aldrig været etableret. Af den samlede boligafgift der bliver indbetalt til foreningen, går en del til betaling af lån. Når lånene er tilbagebetalt, falder foreningens samlede udgifter, og hvis der er grundlag for en nedsættelse af boligafgiften, vil dette slå igennem med samme procentdel for alle andelshavere, uanset hvilket niveau deres boligafgift er på i dag.

Arne Gottlieb supplerede bestyrelsen og oplyste, at de tidligere generalforsamlingers beslutninger om at overgå til afdragsfrihed på nogle af foreningens lån yderligere har bidraget til at udviske enhver sammenhæng mellem bestemte lån og givne forbedringer. De beslutninger, der tilbage i tid er truffet omkring overgang til afdragsfrihed, udskyder tidspunktet, hvor lånene er betalt tilbage, og det følger også af dette, at det umuligt kan have været tanken, at modtagere af køkken og bad skal rammes af det. Han oplyste endvidere, at der altid er risiko for sagsanlæg, men at foreningen har rimelig grund til at antage, at foreningen i en sådan situation vil vinde sagen.

Bestyrelsen fortsatte med besvarelse af andelshavernes spørgsmål. De eksisterende forskelle mellem foreningens medlemmer for så vidt angår betaling af boligafgift har været der i hvert fald siden byfornyelsen. Nedlæggelse af veto ift. leverancer under byfornyelsen er en meningsfyldt forklaring på situationen, men ikke den eneste forklaring. Og det, at der ikke af nogen generalforsamling er taget stilling til, hvad der skal ske med forskellene over tid, bliver et problem på et tidspunkt – og jo længere man venter med at håndtere sagen, jo større et problem. Det er bestyrelsens pligt at tage hånd om sådan en problemstilling og høre medlemmernes mening om, hvordan vi får trukket aftaleforholdet mellem foreningen og den enkelte andelshaver helt på plads.

En andelshaver ville gerne vide, hvorfor bestyrelsen havde været rundt og ”stemme dørklokker”, da denne indhentelse af fuldmagter kunne opfattes således, at bestyrelsen for egens vindings skyld prøvede at påvirke andelshaverne til at give bestyrelsen fuldmagt.

Bestyrelsen svarede hertil, at de gik rundt til både øst- og vestsiden og redegjorde for sagens og afstemningens indhold, eftersom bestyrelsen godt var klar over, at kommunikationen ikke havde været klar mht. tilbagekaldelse af det oprindelige forslag og fremsendelse af nyt forslag. Tilbagekaldelse af det oprindelige forslag og fremsættelse af nyt var sket som lovet på beboermødet og for at imødekomme de, der ville blive stillet vanskeligt af det oprindelige forslag. Omvendt betød manøvreren, at *alle andre* andelshavere blev genstand for mindre klar kommunikation. Og af hensyn til den sidstnævnte gruppe var det vigtigt for bestyrelsen at

sikre sig, at andelshaverne var forsvarligt oplyst om, hvilket forslag der skulle stemmes om. Bestyrelsen afviste på det stærkteste, at de arbejder ud fra egne økonomiske interesser og oplyste i den forbindelse, at der både er bestyrelsesmedlemmer som iht. forslaget stiger og falder i boligafgift.

En andelshaver fremførte, at måden hvorpå det oprindelige forslag var stillet, skabte splid.

En anden andelshaver roste bestyrelsen for at have mod til at tage problemet op. Situationen var på ingen måde lykkelig, men på en eller anden måde skulle vi jo i gang med at tale om det.

En tredje andelshaver påpegede, at det ikke er solidarisk, at nogle skal betale mere end andre, og mener det mest retfærdige er, at alle betaler den samme boligafgift pr. m².

En andelshaver fra gruppen af andelshavere der havde stillet eget forslag til samlingen, berettede at hun gerne, hvis muligt, ville stille forslag om at starte helt forfra. Der var efter hendes opfattelse alt for meget mistillid til bestyrelsen, og der skal være en bedre research, inden der kan tages stilling til, om boligafgiften skal ensrettes.

En anden andelshaver replicerede, at der på ingen måde er mistillid til bestyrelsen fra foreningens medlemmer – de mange fuldmagter vidnede om det eksakt modsatte. Han syntes i øvrigt helt omvendt, at man bestemt ikke skulle starte forfra men tage fat på at løse problemet her og nu. Andelshaveren gjorde i øvrigt opmærksom på, at hvis boligmarkedet skifter og ejendomsvurderingen, som på nuværende tidspunkt er for høj, falder således at den ligger under markedspris, vil de andelshavere med den lave boligafgift stå langt bedre, eftersom deres andele vil være langt mere attraktive end de andele med høj boligudgift, hvilket ikke er retfærdigt.

Efter en længere debat med mange input til ændringsforslag – herunder talrige opfordringer fra salen om at skride til afstemning, da der var bred enighed om at nedsætte en arbejdsgruppe til at komme op med forslag til den videre behandling- satte dirigenten de ændringsforslag, som forsamlingen havde fremført, til afstemning.

Ændringsforslag vedr. deadline:

Ændringsforslaget går ud på at ændre den i forslaget fastsatte afleverings dato 31. januar 2014, til den 15. juni 2014.

Imod stemte: 6

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Ændringsforslag vedr. antallet af modeller:

Ændringsforslaget går ud på at ændre antallet af modeller arbejdsgruppen kan arbejde med fra 1 til flere.

Imod stemte: 0

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Ændringsforslag vedr. hensigten:

Ændringsforslaget går ud på at ændre hensigten med udvalgets arbejde fra en ensretning af boligafgiften til håndtering af forskelle i boligafgiften.

Imod stemte: 0

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Ændringsforslag vedr. arbejdsudvalgets sammensætning:

Ændringsforslaget går ud på at ændre sammensætningen af arbejdsudvalget således, at de 2 repræsentanter fra bestyrelsen, skal være en som falder i boligafgift og en som stiger i boligafgift.

Imod stemte: 0

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Ændringsforslag vedr. høring af forslaget:

Ændringsforslaget går ud på, at arbejdsudvalget skal indkalde til beboermøde, hvor forslaget sættes til høring inden det fremlægges på en generalforsamling.

Imod stemte: 0

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Dirigenten satte herefter det samlede forslag inklusive ændringsforslag til afstemning med følgende ordlyd:

”Der arbejdes med håndtering af forskelle i boligafgiften på måder, så de historiske forskelle bliver belyst og det enkelte medlem oplever sig hørt og føler sit aftaleforhold med foreningen håndteret på en forsvarlig måde.

Til det brug nedsættes der et udvalg bestående af 6 af foreningens medlemmer, 3 der kan stige i boligafgift, og 3 der kan falde i boligafgift. Udvalget arbejder under bestyrelsen, der ligeledes er repræsenteret i udvalget. Udvalget har i alt 8 medlemmer inkl. 2 bestyrelsesrepræsentanter, et bestyrelsesmedlem som kan stige i boligafgift og et som kan falde.

Udvalget arbejder med forskellige modeller for håndtering af forskelle i boligafgift, men indstiller en model i enighed. Modellen skal sættes til høring på et beboermøde, inden den sættes til afstemning på en generalforsamling, der arrangeres særskilt for at give behørig tid til debat. Samlingen arrangeres i løbet af august måned 2014, og udvalget afleverer sit arbejde i god tid inden samlingen - dog ikke senere end d. 15. juni 2014.

Aftaleelementer som udvalget kan fastlægge retningslinjer for:

- Indfasningsmodel for de, der kan stige, herunder fastlæggelse af tidspunktet for hvornår alle - eller størstedelen - senest skal nå et fælles niveau for boligafgift
- Indfasningsmodel for de, der kan falde i boligafgift, hvor hurtigt kan det ske?
- Hvornår kan forbedringer i form af køkken og bad leveret ifm. byfornyelsen betragtes som fuldt afskrevne?
- Hvis der efter endt indslusning, er et antal andelshavere, der endnu ikke ligger på det fælles niveau, hvilke muligheder ser udvalget for at få det sidste på plads?
- Boligafgift og salg: hvad skal der ske i en lejlighed, der er under indslusning til det fælles niveau, og som bliver solgt i processen?
- Eventuelt øvrige forhold, som udvalget måtte vælge at betone.

Den endelige model skal tilsikre, at foreningen ikke mister for stor en del af sit indtægtsgrundlag i nogle af modellens budgetår.”

Imod stemte: 0

Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten spurgte generalforsamlingen, hvem der ønskede at deltage i arbejdsudvalget. Følgende andelshavere meldte sig, og udgør derfor udvalget:

Frederikke Larsen	– kan stige i boligafgift
Line S. Friborg	– kan stige i boligafgift
Judith Belli	– kan stige i boligafgift
Lars Helsinghof Bæk	– kan falde i boligafgift*
Rikke Hansen	– kan falde i boligafgift
Morten Friis	– kan falde i boligafgift

Fra bestyrelsen:

Eva Madsen	– kan stige i boligafgift
Rikke Ludvigsen	– kan falde i boligafgift

Afslutningsvis takkede formanden for det gode engagement, andelshaverne havde vist, og glædede sig over, at alle kunne være tilfredse med den gode løsning, der var fundet, og som alle nu var blevet enige om.

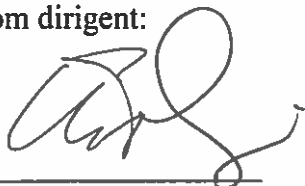
*Lars Helsinghof Bæk har efter generalforsamlings afholdelse trukket sig fra udvalget, hvor-

for der nu er en ledig plads i arbejdsudvalget. Bestyrelsen opfordrer derfor andelshavere som har interesse i at deltage i arbejdsudvalget, og som kan falde i boligafgift, til at tage kontakt til bestyrelsen, således at udvalget igen bliver fuldtalligt.

Dirigenten hævede generalforsamlingen.

København, den 11. november 2013

Som dirigent:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Tarding', written over a horizontal line.

Michael Tarding

Bilag: Vedtaget ændringsforslag
Bilag: Oplæg af Arne Gottlieb