

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K



A/B Skydebanen
Ejd.nr.: 1-460

REFERAT
FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
i Andelsboligforeningen Skydebanen, 1709 København V

Tirsdag den 9. september 2014, kl. 18.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Skydebanen, 1709 København V.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i beboerlokalet (på hjørnet af Istedgade og Skydebanegade), 1709 København V, var uddelt til medlemmerne ved brev af 29. august 2014, og havde følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, stemmetæller og referent.
2. Oplæg om "forskelle i boligafgift" ved Rasmus Juul Nyholm, direktør for Administrationshuset A/S
3. Forslag.
- Forslag til model for håndtering af forskelle i boligafgift i A/B Skydebanen

Formand Eva Madsen bød velkommen, og der blev gennemført en præsentationsrunde af bestyrelsesmedlemmer og gæster på generalforsamlingen.

Udover bestyrelsen deltog Rasmus Juul Nyholm og Patrick Kuklinski, begge direktører for Administrationshuset A/S, samt foreningens daglige ejendomsadministrator Rikke Zitawi Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Vedr. dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent, stemmetæller og referent

Eva Madsen foreslog Patrick Kuklinski valgt som dirigent, og Rikke Zitawi Pedersen blev valgt som referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig valget.

Som stemmetællere blev valgt Stine Rasmussen og Liselotte Justesen.

Dirigenten konstaterede, at 166 ud af foreningens 411 medlemmer var repræsenteret, heraf 118 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, dog med det forbehold, at der i henhold til vedtægternes § 25, stk. 2 alene ville kunne ske foreløbig vedtagelse af forslaget på dagsordenen, idet der ikke var mødt 2/3 (274) af foreningens medlemmer. Hvis mindst 2/3 af de fremmødte stemte for det fremsatte forslag, kunne dette dog vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal fremmødte.

VEND!

Efter gennemgang af formalia spurgte et medlem, om der var mulighed for at stille forslag om mistillid til bestyrelsen på den nærværende generalforsamling. Dirigenten oplyste, at det ikke var muligt, idet den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt med en særlig dagsorden.

Et andet medlem spurgte, om man ikke blot skulle gå direkte videre til afstemning om forslaget, men det blev afvist, da flertallet meget gerne vil høre oplægget fra Rasmus Juul Nyholm og efterfølgende debattere forslaget nærmere.

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

Vedr. dagsordenens punkt 2 – Oplæg om ”forskelle i boligafgift” ved Rasmus Juul Nyholm

Rasmus Juul Nyholm fortalte kort om sig selv og sin rolle i sagen.

Rasmus er direktør i Administrationshuset, men fungerer også eksternt som rådgiver for andre, særligt andelsboligforeninger, i mere specielle og komplicerede sager. I denne sag havde han fungeret som sparringspartner for arbejdsgruppen, ligesom han tidligere havde gjort for bestyrelsen i 2012, hvor han havde lavet en uvildig vurdering af AB Skydebanens lån og driftsøkonomi. På den nærværende generalforsamling var Rasmus blevet bedt om at afholde et fagligt oplæg omkring ”forskelle i boligafgift”, herunder særligt omkring de foreliggende problemer vedrørende boligafgiftsforskellene i A/B Skydebanen, og hvordan de kunne løses. Rasmus havde holdt samme oplæg ved høringsmødet den 26. juni 2014.

Rasmus oplyste, at han som sparringspartner kunne bekræfte, at arbejdsgruppen havde arbejdet grundigt med det foreliggende materiale og det nu endelige forslag til model for håndtering af forskelle i boligafgiften i A/B Skydebanen. Rasmus bemærkede, at der havde været tale om nogle omfattende udregninger, og at det var et kompliceret emne, både fagligt og historisk.

Rasmus gennemgik sit indlæg som oplæg til debat om det fremsatte forslag. Indlægget kan findes foreningens hjemmeside, www.skydebanen.dk, og kan rekvireres på print ved henvendelse til Boligkontoret.

Efter Rasmus' indlæg var der en omfattende debat omkring det fremsatte forslag. De væsentligste synspunkter i debatten er anført nedenfor under dagsordens punkt 3 – Forslag.

Vedr. dagsordenens punkt 3 – Forslag

Forslag til model for håndtering af forskelle i boligafgift i A/B Skydebanen:

Bestyrelsen stillede forslag til model for håndtering af forskelle i boligafgift i A/B Skydebanen.

Forslaget er baseret på det på generalforsamlingen den 28. oktober 2013 nedsatte udvalgs arbejde og endelige forslag til model for håndtering af forskellene i boligafgiften i A/B Skydebanen. Forslaget blev også blevet behandlet på høringsmøde den 26. juni 2014.

Forslaget er omdelt med indkaldelsesmateriale og fremgår af foreningens hjemmeside www.skydebanen.dk. Forslaget kan endvidere udleveres på print ved henvendelse til boligkontoret.

Fra debatten omkring det fremsatte forslag kan nævnes følgende hovedpunkter, hvorved det bemærkes, at for overskuelighedens skyld er de på generalforsamlingen fremsatte synspunkter sammenfattet i ”temamæssige” punkter nedenfor:

- Som forelagt af Rasmus Juul Nyholm var der i forhold til problemerne med forskelle i boligafgiften i A/B Skydebanen to veje, man kunne gå. Man kunne vælge at lægge vægt på ”ejertanken” ved at bibeholde, acceptere og synliggøre de nuværende asymmetrier i boligafgiften, eller man kunne vælge at lægge vægt på ”andelstanken”, hvor man i stedet skabte et kollektivt ejerskab med en fair og/eller symmetrisk fordeling af boligafgiften baseret på m². Arbejdsgruppen havde ved deres forslag lagt op til en løsning, hvor der var lagt vægt på andelstanken og en fair/symmetrisk fordeling af boligafgiften baseret på m².
- En gruppe af medlemmer var generelt ikke enige i, at der i det fremsatte forslag var tale om en fair tilgang til problemerne med boligafgiften. De mente blandt andet ikke, at det var fair, at en beboer, som havde nedlagt veto mod køkken, bad (og/eller andre leverancer) ved byfornyelsen nu skulle stige i boligafgift, uden at de havde fået eller ville få noget for det. De mente i stedet, at de ved det fremsatte forslag reelt kom til at betale for det køkken, bad (og/eller andre leverancer), som dem, der ikke havde nedlagt veto, havde fået. Hertil mente de, at de medlemmer, der havde fået leverancer ved byfornyelsen også kunne sælge dem videre som forbedring, hvorfor der også var en forskel i værdien mellem ”veto-” og ”ikke-veto lejligheder” ved salg.

Herudover blev det anført, at andelene var meget forskellige, og der ville derfor ved bestyrelsens forslag ikke være tale om en fair/symmetrisk fordeling af boligafgiften baseret på andeles kvalitet og nytte. Et medlem mente derfor også, at man som et alternativ til bestyrelsens forslag i stedet skulle få en sagkyndig til at gennemgå alle foreningens lejligheder og ud fra lejlighedens kvalitet og nytteværdi opføre en slags luksusafgift, der kunne lægges oveni i en fastsat grundafgift. Det blev endvidere anført, at det ej heller var fair, at nogle beboere nu kunne blive presset til at sælge deres andel, fordi de ikke havde råd til at bo i foreningen på grund af de i forslaget fremlagte reguleringer i boligafgiften.

Rasmus Juul Nyholm redegjorde nærmere for, hvorfor han og arbejdsgruppen ikke var enige heri. Det blev blandt andet forklaret, at den stigning, som ”ikke-veto folket” havde fået, skulle gå til afdrag på byfornyelseslånene. Disse lån var dog af flere omgange omlagt i forbindelse med samlet omlægning af foreningens lån for at opnå rentebesparelser. De løbende rentebesparelser på foreningens lån, hvori også lå de gamle byfornyelseslån, var dog ikke tilsvarende godskrevet de andelshavere, der som følge af byfornyelsen havde fået en forhøjet boligafgift. Tværtimod havde ”ikke-veto folket” ved løbende indekseringer i boligafgiften i løbet af årene fået en kunstig høj boligafgift, og derved betalt en højere andel af renter på foreningens samlede lån – og til foreningens

VEND!

drift. Hertil kom, at det, man via sin boligafgift nu betalte til, generelt var "efterslæb" på driften som følge af den afdragsfrihed, som man af sociale hensyn tidligere havde valgt at opretholde for netop at undgå større boligafgiftsstigninger af hensyn til de "mindre bemidlede" i foreningen.

I forhold til forskellen i værdien mellem "veto-" og "ikke-veto lejligheder" ved salg forklarede Rasmus Juul Nyholm, at "ikke-veto lejlighederne" jo også tilsvarende havde betalt mere i boligafgift gennem årene for de leverancer, de havde fået.

Vedrørende det forhold, at nogle medlemmer ved gennemførelse af bestyrelsens forslag kunne blive presset til at sælge deres lejligheder var der naturligvis stor sympati herfor hos såvel bestyrelse, arbejdsgruppe og foreningens øvrige medlemmer. I det mindste var der dog for nuværende tale om et rigtigt godt tidspunkt at sælge, hvor det særligt for de stiftende andelshavere ville være med mulighed for en større gevinst. Hertil skulle det bemærkes, at man under omstændighederne havde forsøgt at tage størst muligt hensyn til de, der blev ramt hårdest, ved aftrapning over lang tid mm. i det fremsatte forslag.

- Et af de stiftende medlemmer redegjorde for, at der ved byfornyelsen var lavet aftale om, at de "boligafgifter", der blev fastlagt ved byfornyelsen skulle vare 30 år, fastsat ud fra et lån med 30 års løbetid. Medlemmet mente derfor, at der var tale om et brud på den aftale, og opfordrede bestyrelsen til at trække forslaget og vente de ca. 12 år med at tage nærmere fat i regulering af boligafgiften. Med henvisning til Rasmus Juul Nyholms eksempler omkring "forstærkning af problemerne" ved løbende procentstigninger i boligafgiften redegjorde samme medlem for, at dette bagudrettet ikke havde den store betydning, idet der alene havde været en årlig 3 % boligafgiftsstigning de seneste 5 år. Idet der forud for dette ikke havde været stigninger, men faktisk enkelte fald i boligafgiften anførte medlemmet, at de samlede stigninger efter byfornyelsen alene svarede til en samlet gennemsnitlig stigning på lidt over 4 promille.

Vedrørende eventuelle aftaler lavet i forbindelse med byfornyelsen oplyste arbejdsgruppen, at de havde gennemgået alt tilgængeligt materiale for netop at undersøge nærmere omkring dette. De havde dog ikke kunnet finde noget dokumentation på, at der skulle være lavet aftaler omkring varighed eller lignende. Arbejdsgruppen havde derfor ud fra gennemgang af materialet og de foreliggende omstændigheder fastlagt sig på en udfasning over i alt 25 år. Generelt var arbejdsgruppen, og herunder et medlem, der også havde været i foreningen under byfornyelsen og formand gennem mange år, blevet meget overrasket over flere forhold i gennemgang af materialet, der ikke var, som de troede eller mente at huske. De af arbejdsgruppens medlemmer, der tidligere havde været store modstandere af forslaget, oplyste også, at arbejdet i gruppen har gjort alle klogere, og det fremsatte forslag var et kompromis, som alle i udvalget støtter fuldt op om.

I forhold til betydningen af de bagudrettede boligafgiftsstigninger kunne den nuværende bestyrelse ikke på stående fod redegøre for boligafgiftsstigninger tilbage i tiden. Man havde dog gennem de seneste 5 år kørt med en fast indek-



sering på minimum 3 %, og det ville man under alle omstændigheder fortsætte med at bringe i forslag.

- Et andet stiftende medlem redegjorde for, at der ved byfornyelsen var lavet aftale om, at alle foreningens medlemmer skulle falde til det "lave" boligafgiftsniveau, som dem der havde nedlagt veto ved byfornyelsen, når byfornyelseslånene var udbetalt.

Rasmus Juul Nyholm oplyste, at det ikke var muligt, idet foreningens driftsudgifter jo var steget siden dengang, og det ville de også gøre i fremtiden, herunder ved afbør af den nuværende afdragsfrihed.

- En mindre gruppe medlemmer mente ikke, at der i indkaldelserne og referaterne vedrørende bestyrelsens forslag til håndtering af forskellene i boligafgiften var redegjort for de kritiske holdninger og modargumenter, de løbende havde fremsat. De mente, at der generelt havde været tale om en monolog fra bestyrelsens side, og at de ikke var blevet hørt.

Hverken bestyrelsen eller arbejdsgruppen kunne medgive dette synspunkt, idet de ved høringsmøder, spørgetimer mm. havde gjort alt, hvad de kunne, for at åbne for dialogen, og idet de generelt havde opfordret foreningens medlemmer til at give deres mening til kende. Dette havde netop også været en del af arbejdsgruppens kommissorium. Også medlemskab af arbejdsgruppen selv var blevet lagt ud til alle andelshaverne, da et oprindeligt medlem faldt fra umiddelbart efter den ekstraordinære generalforsamling d. 28. oktober 2013. Kun en enkelt kandidat havde meldt sig, og denne var følgelig blevet valgt til arbejdsgruppen.

Der var et fremmøde på i alt een andelshaver på tværs af de to spørgetimer samt 4 andelshavere til det arrangerede nabohøringsmøde.

Foreningens formand bemærkede særskilt, at bestyrelsen i høj grad lyttede til, hvad der blev sagt, og at hun havde fuld forståelse for dem, der skulle stige, bl.a. da hun selv var en af dem. Som formand skulle hun jo dog fokusere på det kollektive hensyn frem for den individuelle situation, hvilket jo i det hele taget var et helt overordnet krav, der blev stillet til bestyrelsesrollen. Formanden understregede endvidere, at de holdninger og argumenter, der blev fremført på høringsmøder, generalforsamlinger mm. alle var noteret, refereret og efterfølgende undersøgt og drøftet i arbejdsgruppen.

- En beboer ville gerne høre, om det var muligt at forlænge aftrapningsperioden over flere år.

Dirigenten oplyste, at der ikke var mulighed for at stille et sådant ændringsforslag på generalforsamlingen, idet det ville udgøre en væsentlig ændring af forslaget. Arbejdsgruppen og bestyrelsen fastholdt endvidere den model, som de havde lagt op til.

VEND!

- Arbejdsgruppen, bestyrelsen og flere af foreningens medlemmer bemærkede, at det i forhold til det fremsatte forslag og forholdene omkring boligafgiften i A/B Skydebanen nu var vigtigt, at man så fremad frem for tilbage i historien. Man stod over for et problem, som skulle løses, da "katten nu også var ude af sækken". Der blev generelt støttet op om at fastholde andelstanken, og hvis man ikke tog hånd om problemet nu, ville konflikten blot fortsætte og bremse langsigtede gode beslutninger for foreningen, f.eks. i forhold til kommende vedligeholdelsesarbejder mm.

Herefter blev forslaget på generalforsamlingens opfordring sendt til afstemning, idet de fremmødte ønskede at afstå fra en mere detaljeret gennemgang af modellen. Denne kan i stedet findes på foreningens hjemmeside www.skydebanen.dk under menupunkt bestyrelse, generalforsamlinger.

Imod forslaget stemte 29, 2 stemte blankt, og resten – 135 andelshavere - stemte for forslaget.

Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget med stort flertal i form af 81,3 % stemmer for.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 9. september 2014



Som dirigent:

Patrick Kuklinski