

ADVOKAT OLE FISCHER

MØDERET FOR LANDSRET

FREDERIKSSUNDSVEJ 159, 2700 BRØNSHØJ, KØBENHAVN · TLF. 38 28 43 12 · FAX 38 28 67 12
www.brh-advokater.dk.

DANSKE BANK 4180 3125079016

REFERAT

af

ekstraordinær generalforsamling i A/B A.S.T., 2700 Brønshøj

År 2008, den 23. september, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B A.S.T., i aulaen på Bellahøj Skole.

Af boligforeningens 427 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 183 andelshavere (heraf 94 ifølge fuldmagt).

Foreningens formand **Peter Hallberg** bød velkommen.

Valg af dirigent

På forslag fra bestyrelsen valgtes administrator: advokat Ole Fischer, som dirigent.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Som stemmeudvalg valgtes: Lykke og Nikolajsen.

Som referent valgtes: Pia Reckeweg fra administrators kontor

Dagsorden:

Orientering om altaner:

Frank Hansen: kunne meddele, at foreningen fortsat afventer byggetilladelse fra Københavns kommune. Så snart foreningen har byggetilladelse i hænde, vil orientering til andelshaverne ske via nyhedsbrev.

1. Forslag fra foreningens medlemmer:

Forslag vedr. nedlæggelse af tjenestebolig i AST fra

Britta Hansen, Bellahøjvej 136, st. th.,

Majbritt Nielsen, Sandbygårdvej 21, 1. tv., og

Heidi Pedersen, Bellahøjvej 134, st. th.

Ejendomsfunktionær Torben Jensen skal have mulighed for straks at overtage sin nuværende tjenestebolig, Bellahøjvej 136, st. tv., på alm. lejevilkår, med en klausul om, at lejen fastsættes efter alm. tarif, når ansættelsen ophører. Torbens samlever Eva skal have mulighed for at komme med på lejekontrakten.

Forslagsstiller **Britta Hansen** redegjorde for forslaget og meddelte, at forslagsstillerne var uenige med bestyrelsen omkring forslaget, herunder at vedtagelse af forslaget ikke har økonomiske konsekvenser for foreningens andelshavere. **Britta Hansen** meddelte endvidere, at forslaget var stillet på baggrund af, at Torben har arbejdet for AST i nu 25 år, er meget loyal arbejdskraft og meget vellidt af alle andelshavere.

Lars Krogh: orienterede på vegne bestyrelsen om, hvilke konsekvenser en vedtagelse af forslaget vil medføre:

- Akutberedskab bliver ringere ved nedlæggelse af tjenestebolig.
- Hvis/når ny funktionær ansættes i stedet for Torben, skal ny funktionærbolig anskaffes, hvilket vil medføre en yderligere udgift for foreningen.
- Umiddelbar overtagelse som almindeligt lejemål, uanset tidspunkt og uanset hvornår Torben stopper.
- Der sker forfordeling i forhold til de øvrige ansatte (gårdmand/ejendomsinspektør).
- Bestyrelsen anbefaler, at der stemmes nej til forslaget stillet af foreningens medlemmer og anbefaler, at der samtidig stemmes ja til forslag 2.a. (senere under dagsordenen) fra bestyrelsen. Foreningen vil stadigvæk ved dette forslag 2.a. have en funktionærbolig i foreningen, det vil ikke koste foreningen og dermed andelshaverne noget, og alle AST's ansatte medarbejdere får samme mulighed.

Til forslaget var der følgende spørgsmål/kommentarer:

Marianne Petersen: stillede spørgsmål ved om det var attraktivt, at have funktionærbolig, og at skulle være til rådighed for foreningens andelshavere 24 timer i døgnet, og samtidig ikke have sikkerhed for bolig ved ophør af ansættelse?

Carsten Davidsen: undrede sig over, at bestyrelsens forslag modarbejdes af andelshavere, uden at der stilles mistillidsvotum til bestyrelsen. Dette ville være normal praksis, hvis man er utilfreds med bestyrelsen. **Carsten Davidsen** mener sagen er blevet personlig, og opfordrer til, at man i stedet kigger på, hvorledes bestyrelsen varetager foreningens interesser. **Carsten Davidsen** stillede spørgsmålstegn ved, hvordan nogle kan gå ind for at foreningen skal stifte gæld/stille 1,2 – 1,3 million til rådighed for funktionær. **Carsten Davidsen** var enig i, at et godt stykke arbejde skal belønnes, hvilket normalt sker via lønnen.

Søren Keller Larsen: ønskede oplyst, hvorledes man i en andelsboligforening kan udleje boliger, det strider da mod foreningens vedtægter!

Ole Fischer: oplyste, at forslaget ikke ligger umiddelbart indenfor foreningens formål ifølge vedtægterne. Derfor blev det på ordinær generalforsamling oplyst, at forslaget kun kunne vedtages med kvalificeret flertal. Forslaget blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling med kvalificeret flertal og kan endeligt vedtages på denne ekstraordinære generalforsamling med kvalificeret flertal.

Ole Fischer kunne til forslagsstillers bemærkning i nyhedsbrev meddele, at det er korrekt, at flere og flere andelsforeninger nedlægger funktionærbolig, men dette gøres som regel for, at få penge i foreningens kasse ofte p.g.a. dårlig økonomi i foreningen.

Ole Fischer meddelte, at en eventuel overdragelse af lejlighed til Torben vil ske på andelshavernes bekostning nu eller senere, når der igen skal etableres funktionærbolig. Endvidere vil en overdragelse af lejlighed til Torben kunne medføre skatteproblemer for Torben.

Flemming Berger: enig med forslagsstiller i, at Torben er ”guld” værd for foreningen og at det er et stort pres for Torben og familie, at de ikke er sikret i fremtiden.

Søren Keller Larsen: meddelte, at det ikke var et spørgsmål om man skal beholde Torben eller ej. Torben kan blive i funktionærbolig, så længe han er ansat.

Søren Keller Larsen ønskede oplyst, hvorvidt foreningens vedtægter skulle ændres til: at foreningens formål er at administrere andelsbolig og lejeboliger og ønskede samtidig oplyst, om det vil eskalere, så man i fremtiden ser flere lejeboliger i foreningen.

Ole Fischer: meddelte, at forslaget ikke medfører vedtægtsændring.

Marianne Petersen: forslaget er personligt, hvis Torben ikke kan få sikkerhed for fremtidig bolig, kan han være nød til at sige sit job op og fraflytte foreningen.

Majbritt Nielsen: meddelte, at Torben altid er til rådighed for foreningens andelshavere, også i ferier på bekostning af familien. **Majbritt Nielsen** mente ikke, der vil ske forfordeling men derimod, at Torben vil blive opgraderet på lige fod med Brian/Poul, der ikke er nødsaget til at fraflytte bolig ved ophør af job i AST. **Majbritt Nielsen** meddelte, at en salgssum på 1,2 – 1,3 million er hypotetisk, idet ingen lejligheder sælges til de summer, de er anført med i regnskab. Endvidere er der i foreningen anden lejlighed der p.t. lejes ud, der på sigt kan anvendes til tjenestebolig. Endelig kunne **Majbritt Nielsen** meddele, at en undersøgelse har vist, at en overdragelse af lejlighed ikke vil have skattemæssige konsekvenser for Torben p.g.a. de ulemper jobbet i AST medfører.

Randløv: Meddelte, at hvis der skulle stemmes med hjernen, skulle der stemmes nej og hvis der skulle stemmes med hjertet/følelserne skulle der stemmes ja. **Randløv** opfordrede til, at man ved en afstemning tænkte herpå og meddelte samtidig, at han var meget i tvivl om hvorledes han skulle stemme.

Søren Keller Larsen: meddelte, at Torben ikke er nødsaget til at sige op. Bestyrelsen har tidligere tilbudt Torben og familie, at familien kunne overtage en andelslejlighed udenfor venteliste. **Søren Keller Larsen** fandt det problematisk, såfremt der i foreningen laves ”særparagraf” for en enkelt medarbejder fordi man specielt godt kan lide Torben.

Lars Krogh svarede for bestyrelsen på diverse spørgsmål fra andelshavere i foreningen:

Torben betaler p.t. husleje, der er mindre end normal leje p.g.a. hans job som ejendomsfunktionær.

Bestyrelsen varetager AST interesser ved at anbefale, at der stemmes nej til forslaget. Det er bestyrelsens overbevisning, at foreningen påføres en udgift og en uligevægt mellem de ansatte, som bestyrelsen ikke vil være bekendt.

Bestyrelsen kan ikke vide om Torben holder op, eller hvornår han gør det. Bestyrelsen er arbejdsgiver for Torben og de øvrige ansatte, det er ikke Torbens ansættelse, der er tale om. Bestyrelsen er meget glad for Torben og de øvrige ansatte.

Funktionærbolig skaber loyalitet, det er ikke nødvendigvis kun personen der skaber loyalitet. Torbens ansættelseskontrakt indeholder, at Torben skal bebo funktionærbolig, så længe han er ansat i AST, og boligen skal fraflyttes ved jobs ophør.

Torben er ikke stavnsbundet til jobbet, han kan til enhver tid finde andet job.

Lars Krogh ønskede ikke at kommentere udgiftsstørrelse ved vedtagelse af andelshavernes forslag, men kunne meddele at et ja til forslaget er forbundet med udgift for foreningen.

Andelshaver Annebergvej 10: meddelte, at flere 3. sals lejligheder er p.t. ikke solgt, og ønskede oplyst hvem, der betaler husleje? Endvidere kunne andelshaveren oplyse, at Torben for år tilbage har søgt om tilladelse til at købe lejlighed i foreningen, men at svaret på daværende tidspunkt havde været nej med begrundelsen, at Torben da ville have ”2 kasketter” og kunne stemme på generalforsamling.

Ole Jensen: Torben ønsker at sikre sin familie, hvis der skulle ske ham noget. Torben er meget hjælpsom overfor alle. Tvivler på foreningen kan finde anden arbejdskraft, der ønsker at arbejde som Torben gør også uden for normal arbejdstid. **Ole Jensen** meddelte, at han bakkede op om forslaget fra andelshaverne.

Marianne: meddelte, at Torben ikke blev ansat med tjenestebolig. Da Torben blev ansat, boede daværende varmemester i lejligheden Torben nu bebor.

Leif Nikolajsen: opfordrede til, at komme til sagens kerne og stemme for forslaget. Alle kan kun være enige om, at Torben er en flink fyr.

Søren Keller Larsen: ønskede oplyst, på hvilke vilkår Torben skal have en lejlighed? Skal han overtage en lejlighed eller skal han have mulighed for at købe en andelslejlighed?
På spørgsmål om, hvorvidt Torben kan købe en andelslejlighed eller ej, er det ansættelseskontrakten og dens indhold der er afgørende herfor.

Marianne: Da både Torben og hans kone arbejdede og havde mulighed for/og lyst til at købe andelslejlighed var det ikke muligt ifølge bestyrelsen. Nu stiller bestyrelsen forslag om, at foreningens medarbejdere kan købe andelslejlighed i foreningen kun på baggrund af andelshavers forslag?

Lars Krogh: det er korrekt, at man som ansat ikke kan være andelshaver i foreningen. Bestyrelsen får jævnligt henvendelse fra andelshavere, der ønsker job i foreningen.

Lars Krogh meddelte igen, at Torben er en god mand for foreningen, men at man også kunne risikere at få en ny god mand.

Lars Krogh opfordrede til, at man ikke diskuterede Torbens økonomi.

Andelshaver Annebergvej 10: Torben har en meget tålmodig familie, der finder sig i, at Torben altid står til rådighed for foreningen også i ferie.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

124 ja

58 nej

1 blanke

forslaget var dermed endeligt **vedtaget** (med kvalificeret flertal).

Majbritt Nielsen: takkede på vegne forslagsstiller, Torben og Torbens familie for den store opbakning.

2. Forslag fra bestyrelsen:

- a. Når en af foreningen ansat medarbejder har opnået 10 års anciennitet tilbydes medarbejderen ved fratrædelse at købe den første ledige andelslejlighed i AST ved at springe ventelisten over; forslaget vil ikke være gældende for medarbejdere der opsiges af foreningen.**

Peter Hallberg: For at kunne bevare vores troværdighed som arbejdsgiver, synes vi, at det er vigtig at kunne tilbyde de ansatte i AST en bedre mulighed for at overtage en lejlighed i foreningen end den, de har i dag.

Derfor foreslår vi, at alle ansatte efter 10 års ansættelse kan blive tilbudt at springe ventelisten over, når de fratræder. Det skal være et tilbud, som de kan vælge at benytte sig af, såfremt de måtte ønske dette.

Ole Fischer: meddelte, at forslaget kan vedtages med simpelt flertal

Annelise: meddelte, at hende bekendt kunne lejlighederne ikke sælges p.t., selvom flere og flere anvender ejendomsmægler, så en venteliste er p.t. ikke aktuel.

Henrik Rask, Bellahøjvej 138: godt forslag fra bestyrelsen, men mener ikke en fyring skal kunne fratage mulighed for at købe andelslejlighed uden om ventelisten. Hvis man har været ansat i 10 år har man formentlig været en god arbejdskraft for foreningen.

Carsten Davidsen: Hvis medarbejderen er fyret p.g.a. ulovligheder, er det rimeligt denne ikke tilbydes at købe andelslejlighed jfr. forslag.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

76 ja
15 nej
5 blanke

forslaget var dermed vedtaget.

- b. Tilføjelse til vedtægterne § 7 stk. 1 efter "foreningens ejendom":**
"...eller som senest samtidig med optagelse som andelshaver med bestyrelsens godkendelse for tidsbegrænset periode fremudlejer bolig i foreningen til egen/egne livsarving(er), således at andelshaver ved ophør af fremudleje er pligtig til at bebo lejlighed eller overdrage andelen til ny andelshaver i overensstemmelse med nærværende vedtægter i øvrigt."

Peter Hallberg: oplyste at som reglerne er udformet i dag, er der bopælspligt for andelshaver i foreningen. Det betyder, at de der køber en andel, skal flytte ind i lejligheden. Dette udelukker forældre-køb, altså at forældre kan købe en lejlighed og lade kun deres børn flytte ind.

Dette har betydet, at AST har måttet afvise flere potentielle købere af taglejligheder, der har ønsket at købe en lejlighed, som deres børn kunne bo i. Derfor ønsker vi at ændre vedtægterne, så dette bliver muligt.

Ole Fischer: da der er tale om vedtægtsændring, kan spørgsmålet kun vedtages med kvalificeret flertal og kun med foreløbig vedtagelse i aften og endelig vedtagelse på senere generalforsamling.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

95 ja
3 nej
3 blanke

forslaget var dermed foreløbig vedtaget.

- c. Tilføjelse til vedtægterne § 21:**
Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Marianne: ønskede oplyst, hvad grunden er til forslaget?

Frank Hansen: meddelte at bestyrelsen har fået flere henvendelser fra beboere, der har udtrykt deres bekymring ved, at en enkelt andelshaver kan medbringe over 100 fuldmagter.

Som vores vedtægter er udformet i dag, er der ingen begrænsning for, hvor mange fuldmagter en enkelt andelshaver – herunder også et enkelt bestyrelsesmedlem - kan medbringe på en generalforsamling. Dette indebærer en risiko for, at en andelshaver eller bestyrelsen med mange fuldmagter kan kontrollere alle afstemninger.

Normalt vil alle forslag fremgå af indkaldelsen til generalforsamlingen, men der kan undervejs på en generalforsamling opstå ændringsforslag, som derved ikke fremgår på forhånd. Såfremt andelshaver har en skjult dagsorden, kan denne med andre ord vende op og ned på en generalforsamling. Det er denne risiko, vi ønsker at minimere med vores forslag til vedtægtsændring.

Det man skal tænke på er, at en fuldmagt **ikke** kan gøres betinget. Det er en general fuldmagt, der kan anvendes på **alle** forslag sat til afstemning på generalforsamlingen. Jeg behøver næppe at komme med eksempler – det kan I sikkert selv forestille jer.

Derfor foreslår vi, at hver andelshaver maksimalt må medbringe én fuldmagt.

Ordlyden i vores forslag svarer overens med de standardvedtægter som ABF (Andelsboligforeningernes Fællesorganisation) anbefaler til andelsboligforeninger.

Ole Fischer: vedtægternes ordlyd § 21 sidst i stk. 1 lyder p.t. hvert medlem har 1 stemme, hvis forslaget vedtages ændres ordlyd til: hver andel har 1 stemme.

Andelshaver Annebergvej 10: der har aldrig været problemer med fuldmagter ved tidligere afstemninger. Fuldmagtshaver har kun stemt ud fra fuldmagtsgivers anvisning og kun omkring forslag om Torben.

Grethe Krogh: meddelte, at være en af andelshaverne der har efterlyst punktet i vedtægterne. Det er normalt i mange andelsboligforeninger, at man kun deltager med 1 fuldmagt udover sin egen stemme.

Britta Hansen: hvad hvis der i fremtiden kommer forslag, som en bestyrelse ikke vil godtage/høre på?

Carsten Davidsen: under lavmålet at stille mistillid til bestyrelsen. Godt forslag fra bestyrelsens side, anbefaler der stemmes ja til forslaget.

Adolfsen: syntes forslaget er specielt godt, og oplyste at han selv stillede forslaget for 16 år siden. Giver forslaget bestyrelsen adgang til ubegrænset antal fuldmagter?

Frank Hansen: bestyrelsen er andelshavere i lighed med alle andre, og kan derfor også kun deltage med 1 fuldmagt pr. person.

Søren Keller Larsen: mente, at forhold der ønskes ændret, bør foreslås på generalforsamling. Der bør ikke ske påvirkning af andelshavere i gårdmiljø, trappeopgange m.m. Dette kan opnås ved forslaget om 1 fuldmagt.

Efterlyste flere deltagere ved generalforsamlinger i AST og dermed en mere levende forening.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

76 ja
25 nej
2 blanke

forslaget var dermed **foreløbig vedtaget**.

d. Valg til bestyrelsen
Anne Marie Bech afgår på grund af fraflytning.

Peter Hallberg: meddelte at foreningens nuværende næstformand, Anne Marie Bech, er fraflyttet, og at der derfor skulle vælges et nyt bestyrelsesmedlem.

Peter Hallberg: oplæste e-mail modtaget fra Rie.

”

Kære alle i AST.

Som I nok ved, blev vores lejlighed solgt i går aftes. Vi er rigtig glade for, at den nu er solgt men også triste over at have kappet båndet til det sted, vi har boet i så mange år. Vi har altid været glade for at bo i AST, og vi synes, det har været et ideelt sted for vores børn at vokse op. Vi vil komme til at savne både vores naboer og vores altid så hjælpsomme Brian, Torben og Poul.

Det har været en stor glæde at deltage i bestyrelsesarbejdet i AST det sidste årstid. Jeg ville ønske jeg havde begyndt på det noget før, det har været både lærerigt og sjovt.

Jeg ønsker jer held og lykke med den ekstraordinære generalforsamling; jeg ved, at uanset udfaldet af denne, er AST en rigtig god andelsforening.

Mange hilsner
Rie ”

Bestyrelsen har fundet en egnet kandidat i stedet for Anne Marie Bech, og foreslår Erik Wodstrup valgt.

Mange af jer kender i forvejen Erik, som ihærdigt arbejdende i gården, som opsætter af postkasser og navneskilte eller måske har i mødt Erik i sommer som kontorpasser. Erik har tidligere været i bestyrelsen i en årrække.

Erik Wodstrup blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem med akklamation.

Peter Hallberg: opfordrede til at evt. andelshavere, der kunne være interesseret i en bestyrelsespost melder sig.

Dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: PR
den 14/10 2008

som dirigent:

Ole Fischer