Referat af ekstraordinær generalforsamling i Brf. Hylte Ferieby
Lørdag den 21. april 2012 kl. 14.30
Hotel Scandic, Roskilde

Steen Klausen bød velkommen.

Jan H. startede med at tilkendegive, at den dagsorden, der var fremsendt af de 16 medlemmer, manglede de faste åbningspunkter, som skal være på en dagsorden, og at den i henhold til de svenske love derfor ikke var gyldig. Generalforsamlingen kunne ikke gennemføres, fordi den ville være ulovlig at afholde.
Jens H. supplerede, at i henhold til vedtægter og svensk lovgivning er der helt faste punkter, der skal være med på en dagsorden for, at den kan godkendes og gennemføres.
Jan H. supplerede, at vi ikke engang kan godkende den fremsendte dagsorden, fordi der er punkter, som vil kræve vedtægtsændringer, og sådanne emner skal godkendes på 2 generalforsamlinger, medmindre der på den første generalforsamling er et 2/3's flertal af samtlige medlemmer. Da dagsordenen desuden indeholdt punkter og ikke konkrete forslag til vedtægtsændringer, var det en yderligere grund til, at dagsordenen ikke kunne godkendes.

Da der ikke var noget initiativ fra de 16 underskrivende medlemmer til at foretage sig noget i den anledning, foreslog Kurt H, at én af dem da måtte tage ordet, så vi måske kunne komme videre. FW samt Jens N. rejste sig for at forlade salen og meddelte, at så måtte man jo bare indkalde til en ny ekstraordinær generalforsamling!

Dette medførte meget negative tilkendegivelser fra mange af de tilstedeværende medlemmer med "de utilfredse", der havde foranlediget denne meningsløse indkaldelse. Der var en helt klar generel utilfredshed fra flertallet i salen over, at man skulle bruge en lørdag eftermiddag på noget så håbløst, og at det her var rent tidsspilde.
Heljä N. spurgte derefter Jan H. om han ville vælges til dirigent, hvilket han accepterede. Jan H. fastslog endnu engang, at vi måtte have de faste dagsordenpunkter med, for at vi skulle kunne godkende, at generalforsamlingen blev lovlig.

Lise Johansson blev foreslået som referent og accepterede.

Susanne Hansen og Vibeke Trillingsgaard blev foreslået som protokolunderskrivere, hvilket begge accepterede.

Valglisten blev gennemgået på ny - nogle medlemmer havde forladt salen, mens 1 medlem med fuldmagt var kommet til. Der var nu 40 stemmeberettigede medlemmer repræsenteret af de 66 medlemmer, der er i Hylte Ferieby.
Efter kritik fra salen af dette antal fastslog Jan H. endnu engang, at hvert **medlem har 1 stemme.** Det er ikke lejlighederne, der har stemmeret, men medlemmet, og at dette gælder, uanset om man har mere end 1 lejlighed. Jens H. supplerede med, at denne regel var indført i Sverige, fordi der var flere bostadsrättsforeninger, hvor en kommune fx kunne have mange af lejlighederne, og at **1 medlem = 1 stemme** var for at tilgodese og give alle medlemmer lige vilkår.

Der var noget uro i salen, og Knud A. gjorde tydeligt opmærksom på, at han vidste, at der var et dræn, der var gået i stykker. Han vidste også, at det ville koste mange penge at få repareret, og det måtte bestyrelsen stå til ansvar for.

Derefter fortsatte vi med den dagsorden, der var fremsendt af de 16 medlemmer.

Ad 1.
FW henviste til mistillidserklæringens Punkt 1, og sagde, at "Bestyrelsen ved Steen K. på generalforsamlingen i 2007 havde oplyst, at der er en ny svensk lov på vej vedrørende varmemålere, og man derfor ikke har forslag til disse, før vi nøjagtig ved, hvad loven siger."
Punkt 2 - FW meddelte, at han havde afleveret nøgler.
Punkt 3 – FW erkendte, at Hylte Ferieby åbenbart har fået et overskud på kvas-oprydning.
Punkt 5 – FW var utilfreds med, at vores lån kun var forhøjet til 8 mio. og ikke 9 mio., som der var mulighed for.
Punkt 12 – FW var utilfreds med, at bestyrelsen intet foretog sig i Lindmark-sagen. Han havde papirer, der dokumenterede, at der skulle være afholdt telefonmøde 6.3. 2008 med modpartens advokat i sagen.
Så henviste han igen til den ulovlige generalforsamling i december 2008!

Punkt 1 - Hans C svarede, at forslaget om montering af varmemålere på generalforsamlingen i 2008 var baseret på det mandat, bestyrelsen fik på generalforsamlingen i 2006. Forslaget om montering af varmemålere på generalforsamlingen i 2008 var FW som formand for bestyrelsen selv med til at fremsætte, så hvad er problemet?
Punkt 2 – Steen K. svarede, at FW har afleveret 1 hovednøgle, men hvad med resten, du har kvitteret for at have modtaget?
Steen K. spurgte irriteret FW, hvorfor han blev ved med at omtale den ekstraordinære generalforsamling 4.12.2008 som ulovlig? (Til orientering for nye medlemmer, var det den generalforsamling, der stillede mistillidsvotum til FW og afsatte ham som formand).
Steen K. fortsatte:
Bjarne Bøtcher indklagede denne generalforsamling til Länsstyrelsen i Halland, som **afviste**, at den ekstraordinære generalforsamling var ulovlig.
FW indklagede afgørelserne fra den ekstraordinære generalforsamling 4.12.2008 til Tingsrätten i Halmstad, som **afviste**, at den var ulovlig.
FW ankede denne afgørelse til Hovrätten, som **afviste** sagen –
dvs. 3 svenske retsinstanser har afvist, at den ekstraordinære generalforsamling var ulovlig,
så det er da utroligt, at du ikke vil acceptere afgørelsen fra 3 svenske retsinstanser, sluttede Steen K.

Søren L. spurgte, hvordan kravet mod Lindmark, som blev omtalt på generalforsamlingen i 2007, og senere i 2010 på 1,3 mio. nu var vokset til 1,766 mio.? FW svarede, at han havde et papir fra jurist Agneta Carlquist dateret 25.1.2008, hvor kravet var ca. 1,4 mio. plus moms.
Susanne H. ville gerne vide, hvorfor disse papirer ikke var udleveret til den nye bestyrelse? FW svarede ikke. Susanne H. spurgte FW, om bestyrelsen ikke kunne få kopi af disse papirer, og det bekræftede FW.
Hans C. supplerede, at bestyrelsen havde kontaktet ovennævnte jurist, da FW ikke ville udlevere papirer om Lindmark-sagen. Juristen havde meddelt, at hun ikke ville kommunikere med den siddende bestyrelse, og at hun havde orienteret FW om sagen. Jens N. tilkendegav, at han ikke troede på, at juristen ikke ville tale med bestyrelsen. Jan H. kunne bekræfte, at dette var rigtigt, da han havde set mail-korrespondancen mellem bestyrelsen og juristen.
Jens N. meddelte, at der er en forældelsesfrist i Lindmark sagen på 10 år. (I mistillidserklæringen står der 20 år).
Kurt H. foreslog, at bestyrelsen forsøger at finde ud af, om vi har mulighed for at få nogle af pengene. Susanne H. foreslog og henstillede til bestyrelsen, at der blev nedsat et udvalg, der

kunne undersøge sagen og foreslog FW som medlem. Hun tilbød også selv at deltage. Jens N. tilbød sig også. Bestyrelsen fik en henstilling om at kontakte disse 3 medlemmer.
Kim P. spurgte til, hvilke dræn der er tale om? Ingen svarede!
Margit K. tilkendegav, at hun var meget utilfreds med, at ingen af underskriverne åbenbart ville vedkende sig mistillidserklæringen. Kim P. supplerede, at ingen af dem tilsyneladende ved, hvem der har udarbejdet erklæringen. FW vidste det ikke. De kender tilsyneladende heller ikke indholdet af erklæringen.
Knud A. fortalte igen, at der var et dræn på området, der var gået i stykket, og at det ville give oversvømmelse. Han havde været hos Hylte Kommune, som havde meddelt, at det kostede 150.000 at reparere. (I erklæringen er beløbet 115.000).
Jette P. spurgte Knud A. hvorfor han ikke havde meddelt bestyrelsen dette, når han var vidende om, at noget var gået i stykker i stedet for at gå til kommunen? Intet svar fra Knud A.
Karin P. orienterede om, at hun netop havde været i Hylte i denne uge og havde gået meget rundt på arealet. Hun kunne ikke konstatere, at der var et dræn på grunden, der var gået i stykker. Der var heller ingen oversvømmelse eller vand.
Susanne H. ville gerne vide, om der overhovedet var dokumentation for nogle af tallene i mistillidserklæringen?
Heljä N. svarede, at selvfølgelig havde de undersøgt tallene, og de havde dokumentation! Hun havde den bare ikke, men mente, at FW og Jens N. havde den. Susanne H. spurgte, om de kunne fremvise dokumentationen? Ingen svar.
Marian P. gav udtryk for, at hun var voldsomt utilfreds med, at ingen af underskriverne kunne svare på noget som helst! Hun sagde, at det var uforskammet af dem at kræve, at andre medlemmer skulle møde op til en ekstraordinær generalforsamling, når de selv var totalt uforberedte, ikke kunne besvare de spørgsmål, de fik, og overhovedet ingen dokumentation kunne fremvise!
Bjørn J. spurgte til, hvem der havde udarbejdet mistillidserklæringen – nogen måtte da have printet det ud! Ingen meldte sig.

Ulf B. sagde endnu engang, at han **ikke havde skrevet under på en mistillidserklæring** – kun på utilfredshed med varmen! Dette gjaldt også Birgit Lund!
Torben Pedersen havde skrevet under, da han ikke vidste, hvor tallene kom fra og gerne ville have en forklaring på dem.

Jens H. foreslog på dette tidspunkt, at vi andre stillede et mistillidsvotum til ”de utilfredse”, der havde stillet et mistillidsvotum til bestyrelsen og fortsatte - Ingen af underskriverne kan dokumentere de tal, de er fremkommet med, eller også må vi ikke få dokumentationen. Han mente, at nu havde vi brugt rigeligt med tid på dette.

Diskussionen fortsatte dog -
Heljä N. spurgte, om man ikke kunne give udtryk for utilfredshed uden at skulle skrive under, eller om man skulle have en advokat med?
Jan H. svarede, at selvfølgelig skal man skrive under, men man behøver ikke kontakte en advokat!
Søren L. foreslog, at hvis man var utilfreds eller havde spørgsmål, kunne man stille dem under eventuelt på den ordinære generalforsamling i stedet for dette her.
Kurt H. spurgte til, om der ville blive plantet nye træer?
Jette P. svarede, at det har vi ikke stående noget sted, at vi skal.
Jens H. supplerede med, at der er stor forskel på skov i Danmark og Sverige, og i Sverige skal der ikke plantes nye træer i det, man kalder en vildskov.

Knud A. henviste til en avisartikel fra Hallandsposten, hvor der står, at man skal have lov af Skovstyrelsen og også kommunen, før man må fælde et træ. Dette gælder også i privathaver.
Søren L. spurgte til, hvordan "underskriverne" mente, de kunne spare 300.000 på varmeudgifter ved at skifte vinduer? Ingen svar!
Hans C. supplerede med, at da vore samlede varmeudgifter for 2011 er på knapt 400.000, hvoraf de 92.000 er faste udgifter, så ville en besparelse på 300.000 betyde, at vi faktisk skulle have penge tilbage fra fjernvarmeværket!
Lise J. spurgte til, hvordan man havde beregnet, at man kunne spare 300.000 ved at skifte vinduer og døre ud, når det på generalforsamlingen i 2008 blev fortalt, at det kun var 15 lejligheder og ikke alle, der skulle have skiftet vinduer i første omgang? Heller ingen svar!
Steen K. supplerede endnu engang, at det ville være rart, hvis vi kunne få skiftet vinduer og døre. Selv om flere mener, at det er foreningen, der skal betale, så er foreningen stadig os selv, og dermed er der kun os selv til at betale. Enten skifter vi alle vinduer og sætter fællesudgifterne op for alle, eller også kan de, der gerne vil skifte, selv betale for det direkte.
Susanne H. foreslog, at bestyrelsen fremlagde rammerne for, hvordan døre og vinduer skal se ud, og så må medlemmer, der gerne vil skifte, betale direkte for udskiftningen.

Steen K. forespurgte, om alle de 16 underskrivende medlemmer var bekendt med og havde skrevet under på den indsigelse, som var fremsendt til bestyrelsen om, at indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling den 21.4. 2012 var ulovlig?
Torben P. gentog, at han havde skrevet under i første omgang – "for at få opklaret tallene".
Ingen andre gav udtryk for, at de havde set denne indsigelse!

Derefter gik vi til afstemning om den oprindeligt fremsendte mistillidserklæring til bestyrelsen. Afstemningen skete ved håndsoprækning og gav følgende resultat:

For mistillidserklæringen:	4 stemmer
Blanke:	5 stemmer
Imod mistillidserklæringen:	31 stemmer

Mistillidserklæringen til bestyrelsen er dermed forkastet.

Ad 2.
Jens N. ville gerne vide, hvor bestyrelsens regler for at låne/leje lejligheder ud står i vedtægterne?
Steen K. og Hans C. svarede, at der i vedtægterne står, at bestyrelsen skal give sin tilladelse til udlejning. I vore vedtægter står der, at det er ferieboliger, vi har, og det betyder, at de kun må lånes/lejes ud til ferieformål. Det er Hylte Kommune, der har fået klausulen om ferieboliger ind i lokalplanen for området. Ejeren selv må naturligvis gerne opholde sig i lejligheden hele året, men postadressen bør være en anden end i Feriebyen. Vi er vidende om, at vi vil komme i konkurrence med Hylte Bostäder, som lejer lejligheder ud, men til en helt anden pris end den, vi betaler i fællesudgifter. Hvis bestyrelsen så har givet tilladelse til at leje ud til helårsbeboelse, kan vi risikere at pådrage os et ansvar, da det er ferieboliger, vi har købt. I Bostadsrättsloven er der desuden helt faste regler for, hvordan man må leje ud, som vi som bestyrelse er nødt til at overholde.
Bestyrelsen finder det også uheldigt, hvis for mange lejligheder lejes ud hele tiden, da lejere normalt ikke vil have den samme interesse for at deltage i de sociale arrangementer eller føle den samme forpligtelse over for Feriebyen.
Jan H. supplerede med, at loven i sådanne sager er meget klar.

Jette P. supplerede med, at hvis en 2-værelses lejlighed lejes ud og der opkræves 4.400 i leje, så kan det sidestilles med at drive erhverv i lejligheden, og det er absolut ikke lovligt ifølge vore vedtægter.
Jens H. supplerede, at en eventuel udlejning kræver bestyrelsens skriftlige accept.

Ad 3.
Punktet udgår.

Ad 4.
Jens N. gjorde opmærksom på, at foreningen ikke overholder de svenske gebyrregler. Der må først sendes en påmindelse efter 10 dage, og beløbet må ikke være de 150,- samt 500,- kr., som vores administrator opkræver.
Søren L. spurgte, om vi nu har intentioner om at lade medlemmerne vente med at betale til tiden og tilgodese dem, der ikke overholder tidsfristen, siden vi nu skal debattere noget sådant?
Bestyrelsen vil undersøge sagen.

Ad 5.
Jan H. gjorde rede for, at det faktisk ikke kræver en vedtægtsændring, hvis vi vil forsøge at ændre status fra ferie- til helårsboliger. Det har hele tiden været bestyrelsens opfattelse, at det ville kræve en vedtægtsændring. Hvis der er en interesse blandt medlemmerne for at få ændret vores status som ferieboliger til helårsboliger, har vi mulighed for det.
Lise J. spurgte til, om ikke det var så væsentlig en ændring, at punktet hørte til på en ordinær og ikke en ekstraordinær generalforsamling?
Jan H. svarede, at emnet godt kan behandles på den ekstraordinære.
Bjørn J. mente, at vi måtte undersøge den økonomiske konsekvens af et sådant forslag, da omkostningsniveauet efter al sandsynlighed ville stige.
Jens H. foreslog, at vi kunne vedtage at pålægge bestyrelsen til den ordinære generalforsamling at undersøge, hvordan Hylte Kommune ville se på sagen. Det har været undersøgt før, men Hylte Kommune har ikke været interesseret i at ændre denne status.
FW kunne fortælle, at ”brandtomten” (nabobebyggelsen) har søgt kommunen om at få ændret detailplanen for området til at få helårsstatus, og der vil foreligge et svar fra kommunen den 29. maj 2012.
Susanne H. foreslog, at vi bad bestyrelsen om at undersøge sagen og fremlægge en status på den ordinære generalforsamling 26.5.2012 og eventuelt fremlægge det som forslag på den ordinære generalforsamling i 2013.
Kurt H. spurgte til, om vi var interesseret i dette?
Søren L. mente, det ville få betydning for eventuel fremleje, som vi har talt om i dag, og at det også ville få betydning for, hvordan vi ønskede det i Feriebyen fremover. Han mente, at det krævede en meget grundigere drøftelse end det, vi kan nå i dag.
Karin P. sagde, at hun havde købt det som fritidsbolig og var glad for den fred og ro, der var der. Efter hendes mening ville det blive ændret, hvis der blev ændret på den status, vi har som ferieboliger.
Jens H. stillede et *forslag om, at vi pålagde den nye bestyrelse at undersøge mulighederne*. En status skulle foreligge på generalforsamlingen i 2012 og muligheder/konsekvenser kunne derefter undersøges i løbet af året, og et forslag fremlægges på den ordinære generalforsamling i 2013.

Det oprindelige forslag blev trukket, og Jens Heins forslag blev sat til afstemning.

Imod forslaget: 1 stemme
For forslaget: 39 stemmer,
Forslaget vedtaget.
Den ekstraordinære generalforsamling slut kl. 16.55.

Jan Hansen (dirigent)

Lise Johansson (referent)

Vibeke Trillingsgaard (protokolunderskriver)

Susanne Hansen (protokolunderskriver)