

Notat vedr. vedtægter og selskabskonstruktion i Vibevænget.

Per M Jensen (formand), Vibevænget februar 2013, revideret august 2013.

Baggrund

Denne tekst er udarbejdet i forbindelse med en diskussion af omlægning af vedtægterne i Boligselskabet Vibevænget. Disse har, i forbindelse med en Landsretsdom i 2011 (afsagt d. 14. februar 2011 af Østre Landsrets 22 afdeling), været genstand for en del diskussion, særligt hvad angår tilgængeligheden af vedtægterne i forhold til beboerne, men også for så vidt angår domstolenes og myndighedernes vurdering af medlemmernes rettigheder, set i forhold til boligselskabet og boligselskabets rettigheder set i forhold til KAB.

Det blev, på et møde mellem de Parlamentariske Selskaber i efteråret 2012, forslået at nye vedtægter skal tage udgangspunkt i 'Standardvedtægter for Andelsboligforeninger', jvn. nævnte Landsretsdom af 14. februar 2011. En sådan ændring må antages at give anledning til en stærk forenkling af vedtægterne set i forhold til de nuværende, der i betydeligt omfang er præget af bestemmelser der vedrører opførelsen af Vibevænget, samt beskrivelser og reguleringer af en temmelig kompliceret ejerskabsmodel.

Det vurderes hensigtsmæssigt, under en diskussion af vedtægterne og vedtægtsændringer, at give en status for de økonomiske relationer i Vibevænget, således at en ny vedtægt både kan baseres på en passende opdateret model, der anerkendes i den nuværende lovgivning og sikrer en passende overgang. Den økonomiske model er som udgangspunkt en andels-model, men hvorledes en "andel" beregnes kan, som det fremgår af det følgende, være svært at vurdere.

Der har tidligere været gennemført en række juridiske vurderinger af De Parlamentariske Selskabers status fx af Børge Højlund /KAB (1979), Halfdan Kragh Jespersen / Nielsen og Nørager (2003), Kirsten Frijs fra Manzanti-Andresen, Korsø Jensen & Partnere (2004), Vibeke Fabricius Norlander / Gangsted og Rasmussen (2004) og Margrethe Pump / KAB (2009). Disse redegørelser tager typisk udgangspunkt i en eller flere af selskabernes vedtægter og vurderer disse i forhold til gældende lovgivning på området. Vibevænget har tidligere gjort indsigelse mod disse konklusioner, særligt med henvisning til en manglende belysning af de historiske og økonomiske sammenhænge (bla. brev Fra Poul Hansen til KAB (29. november 2003).

Nærværende redegørelse afviger fra de forudgående ved at sætte Vibevængets vedtægter i relation med KAB's vedtægter, før de blev godkendt som administrator af almene boliger i 1986, samt ved at inddrage den *reelle* udvikling og administration af Vibevænget, der på mange punkter afviger fra det i vedtægterne anførte, således som også indikeret i brev Fra Poul Hansen til KAB af 29. november 2003,

Det er målsætningen med denne tekst at tilvejebringe et beslutningsgrundlag for Vibevængets repræsentantskab og Vibevængets medlemmer ved at give en status for selskabets vedtægter, økonomiske model og den historiske udvikling på disse områder. Med en sådan status kan de bedre kritisk forholde sig til mulige fremtidige vedtægtsændringer, set i relation til de udfordringer Vibevænget har på nuværende tidspunkt. Dette sekundære sigte med dette notat er at give en oversigt over de nuværende udfordringer der bør adresseres før vedtægtsændringer overvejes.

Første udgave af denne tekst har været forelagt til udtalelse hos det siddende repræsentantskab, tidligere formænd Poul Hansen og Claus Astradsson, samt KAB og advokat Bonnie Mürsch. De fejl og mangler de har påpeget (se separate bilag) er i et vist omfang indarbejdet i denne endelige udgave. På baggrund heraf ønsker repræsentantskabet at rejse spørgsmålet om Vibevænget skal have vedtægterne revideret.

Vibevængets selskabskonstruktion og vedtægter

(I det følgende forkortes Vibevængets Vedtægter af 1980 til VV og KAB's Vedtægter af 1980 til KABV. Efter denne forkortelse anføres efter punktum henholdsvis paragraf og stykke. Bemærk at KABV ikke er de gældende vedtægter).

Det må vurderes at Vibevængets vedtægter er typiske for de Parlamentariske Selskaber, der blev oprettet fra 1920 til 1930. Disse har, eller har haft, i alt ca. 42 paragraffer der for Vibevængets vedkommende er opdelt i 9 sektioner (A til I). En lang række paragraffer vedrører alene selskabets oprettelse, de første medlemmer og bygning af bygningerne, se bilag 1. En række andre paragraffer vedrører relationen mellem medlemmerne (oprindelige, nye og eksisterende), relationer mellem medlemmer og Vibevænget, og endeligt er der paragraffer, der vedrører relationen mellem Vibevænget og KAB.

Der er temmelig stort overlap mellem 'Standardvedtægter for Andelsboliger i Etageejendomme' og Vibevængets vedtægter, for de områder der alene vedrører: Relationen medlemmerne indbyrdes og relationen mellem medlemmerne og Vibevænget, bilag 1. Disse består blandt andet i, at der skal erhverves en "andel" for at få adgang til boligretten, og at medlemmerne alene godkender årets regnskab og næste års budget. Sidstnævnte giver Vibevænget en autonomi, der kendetegner selvejende institutioner. I det følgende er det dog ikke disse dele, der vil blive gennemgået. Fokus rettes derimod på de dele af vedtægterne der ikke er i overensstemmelse med 'Standardvedtægter for Andelsboliger i Etageejendomme. Disse knytter sig blandt andet til ejerforholdene i selskabet.

Vibevængets selskabskonstruktion, oprettelse og integrering i KAB.

Vibevænget var oprettet som et datterselskab af KAB (VV: 1.1 og KABV.1.2). Denne selskabsmodel muliggjorde, så vidt man kan forstå, en flydende overførsel af midler mellem selskaberne, der kunne sikre alle selskabernes overlevelse. En del af målsætningen kan også have været, via driften, at sikre en styrkelse af moderselskabets finansielle råderum. Denne selskabsform synes at give mulighed for en sideordnet udvidelse af aktiviteterne for både moder- og datterselskaberne, hvilket i særligt grad skete for KAB. Det tilgængelige materiale peger på at Vibevængets kobling til økonomien i disse andre datterselskaber kun sker via overførsel af midler fra datterselskaber til KAB (VV. 26.1) og videre eller retur til Vibevænget (KABV.2.2, 3, 7 mfl.). Disse andre selskaber fremgår ikke direkte af hverken VV eller KABV, og indgår derfor ikke i det følgende.

Der er i VV og KABV angivelser af de økonomiske relationer mellem selskaberne. Disse vedrører både distribuering af driftsoverskud og hvorledes formuen skal fordeles ved selskabernes likvidering. Det er dog ikke kun fra sidstnævnte at fordelingen af værdierne (bygninger, boliger mm) kan diskuteres.

Foreningens formue (Grundfonden)

Vedtægterne synes at angive, at der oprindeligt var en opdeling af aktiverne, der var defineret ved det tidspunkt, hvor værdierne blev skabt. Disse kan opdeles i de oprindelige bygnings- og boligforhold fra

1927-28 og de efterfølgende forbedringer af bygnings- og boligdele som man formodentlig allerede i 1927-28 forventede at der måtte blive tale om.

- De oprindelige bygnings og boligforhold ("*den engang fastslåede arkitektur*" VV 6.1) var finansieret ved lån og indbetalinger fra medlemmerne i Vibevænget. Det bestod af fire blokke med i alt 240 lejligheder, der var af tidstypisk karakter. Der var, så vidt det kan forstås af tidligere beskrivelser: 1 og 2 værelses boliger opvarmet med brændeovn, enkeltglas vinduer, men dog med indlagt (koldt vand) og med strøm til belysning i alle boligerne.
- Senere forbedringer udgør en løbende opjustering af bygninger og boliger, til den standard der var typisk for senere tider. Dvs. sammenlægninger til større boliger, indlægning af bad, udlægning af stærkstrøm i kældrene til vaskemaskiner, opgradering til strækstrøm i boligerne, centralvarme, termovinduer, internet mm. og i selskabssammenhæng også køb af den grund som bygningerne er bygget på som fremhævet i P. Hansens høringsvar.

Når denne opdeling kan identificeres skyldes det formodentlig, at det på bygningstidspunktet ikke var muligt at vurdere hvilke ændringer, der måtte ske senere, og fordi sådanne forbedringer udelukkende blev besluttet af Vibevænget og dets medlemmer i fællesskab eller enkeltvis. Denne differentiering er også blevet tydeliggjort ved, at Vibevænget i de senere år har måttet gennemføre betydelige boligforbedringer for at kunne få afsat boliger efter fraflytning, når ældre medlemmer over årtier kun har vedligeholdt (og ikke forbedret) boligerne. Man må forvente at lovkrav, boligstandarder samt energi- og miljøtilpasninger, vil være stigende, hvorfor forbedringerne vil udgøre en støt stigende del af selskabets samlede værdi.

Det kan ses, at værdien af de oprindelige bygnings og boligforhold skulle tilfalde KAB i tilfælde af Vibevængets opløsning (VV.43.1). At dette havde sin rimelighed, skal ses ved at KAB skulle betale godtgørelse til Vibevængets medlemmer (VV.25.1) for afdragene på gælden, hvis dette i øvrigt ikke var forbundet med reduktion i selskabets værdi på grund af ælde og faldende boligpriser. Ligeledes skulle enhver senere værdistigning af denne del af Vibevængets formue (Grundfonden) tilfalde KAB, da det jo var KAB's "erhvervede" ejendom. Det synes ligeledes at fremgå at der parallelt med dette skulle ske en opskrivning af formuen ved senere forbedringer (VV.6.2), og at medlemmerne skulle have ikke blot deres andel i tillæg til grundfonden, men den værditilvækst der måtte have været idet det er "markedsværdien" (VV.21.2), der skal takseres.

Som udgangspunkt skulle det derfor ikke være vanskeligt, at vurdere hvilken del af boligværdierne der tilfalder henholdsvis, medlemmer i Vibevænget og KAB. Vurderingen vanskeliggøres dog i betydelig grad af andre økonomiske mellemregninger og af, at man i administrationen har afvejet væsentligt fra vedtægterne (se også bilag 2). To afvigelser er særligt påfaldende:

1. Der har så vidt det vides, aldrig fundet en opskrivning af grundfonden sted, til trods for at dette måtte have været påkrævet af flere omgange ved tidligere nævnte boligforbedringer. Medlemmernes andel af boligværdien fremgår derfor ikke på nuværende tidspunkt af foreningens regnskaber, selv om dette burde være tilfældet (VV.25.1 og 41.1).
2. Det findes ikke dokumentation for at den angivne godtgørelse (VV.25.1) skulle være blevet udbetalt, hvilket giver anledning til at forholde sig kritisk til vedtægternes gyldighed ang. KAB's ejerskab af den oprindelige boligmasse. KAB har bekræftet at der ikke er udbetalt godtgørelse.

Hvad angår førnævnte punkt 1. så kan dette relativt let implementeres, idet man kan lade de forbedringer, der er udført i fællesskab vurdere og angive disse som tillæg/tilskrivninger til grundfondsbeviserne (VV. 21.2). Øvrige individuelle forbedringer kan vurderes ved salg af disse til nye medlemmer, som det i øvrigt har været praktiseret over de seneste årtier.

Hvad angår punkt 2. synes forholdene mere komplicerede. Man kan notere sig, at VV.25.1-3 der giver retningslinjer for udbetalingerne og finansieringen er svært at forstå. Det synes angivet at medlemmerne i Vibevænget skal have deres godtgørelse via midler der er fremskaffet ved lån. Mere præcist skal man belåne Vibevængets ejendom for at fremskaffe kapital. For de midler der frigives skal der købes værdipapirer. Renteafkastet af værdipapirerne tilfalder Vibevængets medlemmer som godtgørelse i ubestemt tid, hvilket betyder at de i princippet fortsat skulle udbetales, hvis ikke der var hindringer for dette. Dette kunne i princippet godt lade sig gøre, såfremt der er stigende ejendomspriser, der muliggjorde belåning. Imidlertid er det klart angivet at huslejen ikke måtte stige som resultat af den øgede belåning, hvilket så vidt man kan vurdere, må begrænse gennemførelsen af denne økonomiske model inden for den direkte relation mellem Vibevænget og KAB. Man kan også notere sig, at denne udbetaling af godtgørelse skal ske - ikke alene til nuværende men også tidligere medlemmer, hvilket gør en opfølgning på dette, til en betydelig udfordring at administrere.

Det er naturligvis muligt, at den oprindelige tanke var at yde den angivne godtgørelse via midler fra andre (nye) datterselskaber, der under deres etablering ville indskyde midler til KAB (KAB.7.1-2). Ligeledes kan man gætte på at en stadigt stigende aktivitet over en længere periode kunne åbne mulighed for at kapitalisere på de værdier KAB havde andele i. For så vidt angår de Parlamentariske Selskaber begrænses denne mulighed af, at kun de Parlamentariske Selskabers generalforsamlinger kan beslutte at likvidere selskaberne. Sidst, kan det ikke udelukkes at ændringen af VV 25 i 1960, medførte en forvanskning af paragraffen, så den blev meningsløs (Se bilag 3 og 4)

Uanset tænkte finansieringsmodeller og forbehold for mulige ændringer, kunne man godt få indtryk af, at det aldrig var hensigten at udbetale nogen godtgørelse. Dette skyldes at KAB ved den allerførste generalforsamlingen i Vibevænget sikrede at værdien af Vibevænget blev nedskrevet. Ligeledes kan man få indtryk af, at en undgåelse af udbetaling af godtgørelsen var central, idet beløbsangivelse i nedskrivelsen angives til det beløb der svarer til 15 års ydelse på Vibevængets lån; dvs. ikke en reel vurderingsbaseret reduktion af værdierne. Man kan også notere sig, at der på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling skete en omlægning af Vibevængets lån, således at de blev 30' årige. (samme forhold kan findes diskuteret i enkelte tidligere juridiske vurderinger).

Driftsresultater (overførsel af overskud)

Vibevænget og KAB er imidlertid ikke kun forbundet via etableringen af Vibevænget. Der er angivelser i VV.26.1 om, at Vibevængets overskud skal indbetales til KAB, når der er indbetalt en reservefond svarende til 5% af værdien af selskabets ejendele. Et eventuelt overskud kan opstå ved, at der administreres efter et *normal-budget*, men da forbruget i forhold til budgettet afgøres i Vibevænget, har der næppe været tale om betydelige indbetalinger til KAB. (samme slutning kan findes diskuteret i enkelte tidligere juridiske vurderinger).

Af indbetalinger modtager Vibevænget derefter op til 5% i gennemsnitlig forrentning fra KABV.3.2 Dette kan variere fra år til år efter KAB's skøn. Hvorvidt der har været ubetalt udbytte er uvist. Man

bør dog notere sig, at denne skal udbetales ved KAB's likvidering (KAB. 28, derefter 26 og 3), før KAB's formue kan anvendes til andre formål.

Ændring af KAB's arbejdsområde og vedtægter

KAB har undergået mange ændringer siden Vibevænget blev grundlagt. Hvor Vibevænget oprindeligt må have været en betydelig investor i og medejer af KAB, blev KAB med et stærkt stigende antal datterselskaber, skabt via kommunal og statslig støtte, reduceret til en endog meget begrænset del af ejerkredsen¹. Det vil være rimeligt at forvente at KAB's interesse i Vibevænget har været stærkt aftagende over tid, hvilket afspejles i den stærkt aftagende mødefrekvens i repræsentantskabet fra 1927 til 2000, der i sidste ende reduceres til møder før generalforsamlingen i Vibevænget, hvor regnskab, budget og valg diskuteres. Så vidt vides var alle repræsentantskabsmøder reelt en forhandling mellem KAB og Vibevængets repræsentantskab, mens den daglige administration hovedsageligt foregik i samarbejde mellem en ansat ejendomsinspektør og formanden for Vibevænget.

KAB blev senere i maj 1986 godkendt til at administrere almene boliger og fik samtidigt særskilt tilladelse til fortsat at administrere de boliger, de havde administreret forud, herunder de parlamentariske selskaber². Senere ophørte Boligministeriets rolle i de Parlamentariske selskaber fx mht. godkendelse af vedtægtsændringer (VV.1.3, 31.3 og 41.3)³ og sidenhen er KAB ophørt med at have datterselskaber og fungerer som "kundejet virksomhed", dvs. at KAB ejes af de selskaber de administrerer, men nok uden at der kan overføres midler fra et selskab til et andet som tidligere. Ændringen af selskabskonstruktionen er ikke blevet fulgt op af ændringer i Vibevængets vedtægter.

De forpligtelser som KAB havde overfor de Parlamentariske selskaber er ikke længere klart beskrevet i KABV af 2010. Hvorvidt dette juridisk udgør en 'likvidering' af KAB s.m.b.a, i relation til datterselskaberne er uvist, men det ligner så afgjort et ophør af den oprindelige økonomiske model og man kan notere sig at der ikke er sket en afregning af tilgodehavender i den sammenhæng. Der er ikke anført særlige forhold for de Parlamentariske selskaber, hvorfor de må antages underlagt samme bestemmelser som almene boliger i KAB sammenhænge. Så vidt det vides er disse nye vedtægter vedtaget ved afstemning, hvorunder de Parlamentariske selskaber udgør et mindretal, og der ikke i denne forbindelse er taget særligt hensyn til disse.

Status for Vibevængets og KAB økonomiske relation.

Relationen mellem Vibevænget og KAB synes at have været særdeles kompleks. Der omtales i VV mange overførsler af midler mellem selskaberne under oprettelsen, driften og ved selskabernes opløsning, hvilket gør det svært at skabe et endeligt overblik over hvem der ejer hvem/værdierne.

1. Mellem borgerskab og boligfolk, Historien om KAB 1920-2006, G. Knudsen og J. Nue Møller, 2008, Udgivet af KAB 2008.

2. Bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. §14.2

3. Brev fra Stig Munck Larsen/ By og Boligministeriet til KAB af 6. april 1998

Uanset dette manglende overblik synes det ikke klart, at de oprindelige medlemmer skulle være særligt altruistiske bidragere til KAB's boligsociale visioner og derfor villigt overlod værdier og tilvæksten i værdier til samfundet. Man kunne derimod godt få indtryk af de blev overtalt af temmelig luftige vendinger om økonomiske gevinster i nærvær af folketingsmedlemmer, der "garanterede" for sagernes korrekthed.

Eksempler på disse luftige vendinger er tidligere omtalte VV.25. og VV.7. 2 der angiver om værdien af grundfondsbeviserne: *De er knyttede til og deres værdi afhænger af værdien af en bestemt bolig og dennes nuværende og fremtidige lejeværdi, og de skal indeholde bemærkning herom samt om, at der kan være sket afskrivninger og tilskrivninger på medlemmets konto, uden at dette fremgår af beviset, jfr. § 10., mens det i øvrigt af andre passager primært angives at de kun kan nedskrives.*

Det er også relevant at notere sig at private bankers indlånsrente i periode 1875 til 1965 lå under 5%⁴ og at forrentningen af den indskudte kapital i KAB derfor var favorabel og typisk 25% over den indlånsrente småsparere kunne opnå for den historisk relevante periode. KAB's medlemmer stilles i øvrigt stadig i udsigt at de kan få 5% forretning på indskuddet (ca. 10 -20 gange højere end indlånsrenten i 2012); - et afkast som man nok ikke skal forvente kommer til udbetaling.

Vedtægternes kompleksitet øges yderligere af, at oprindelige medlemmer og deres førstegangsarvinger angiveligt har andre økonomiske rettigheder og pligter end de efterfølgende medlemmer for så vidt angår boligafgiften VV.16.5. Sådanne angivelser, der kunne formodes yderligere at skulle sikre de oprindelige medlemmers investering, kan næppe siges at fremme klarheden, hvilket med den manglende implementering af vedtægternes bestemmelser (se bilag 2) efterlader megen usikkerhed om status.

Ejendomsværdien er pt. alene opgjort som tilhørende Vibevænget, mens KAB's andel: værdien af den oprindelige bygning; alene kan komme til udbetaling ved en opløsning af selskabet.

Grundfondsbeviserne har stadig deres oprindeligt pålydende på 832 kr for de fleste boliger (lavere for etværelses boliger), fordi den værditilvækst der har været siden 1928 ikke er tilskrevet (er indefrosset) og fordi værdien af forbedringer ikke er tilskrevet. KAB er, så vidt vides, af den opfattelse at de fortsat har retten til denne værditilvækst. Endeligt kan man notere sig: af de pengestrømme der angiveligt skulle finde sted, er det vist reelt kun indbetalingen af boligafgift på baggrund af et godkendt budget der fortsat finder sted (Se vedstående tabel).

4. Quantitative Studies on the Monetary and Financial History of Denmark by Kim Abildgren A revised version of the thesis submitted to The Faculty of Social Sciences at the University of Copenhagen, 2010. Table 2.B.1: Danish interest rates 1875-2008, annual averages, per cent per annum

Eksempler på angivne pengestrømme mellem Vibevænget og KAB (ikke deposita og reserver). (*) angiver de overførsler der pt. delvist gennemføres efter vedtægters angivelser. De øvrige indgår ikke i administrationen af selskabet.

Medlemmer i vibevænget	→ Overførsel←	Boligselskabet Vibevænget	→ Overførsel←	Selskabet KAB
	→ VV § 18.2 betaling af flytteafgift		→ VV § 18.2 betaling af flytteafgift	
	→ VV § 19 betaling af boligafgift i forhold til (normal) budget	(*) ^a		
	← VV § 6 opskrivning af grundfond			
	← VV § 21 betaling af forbedringer på bygninger og bolig	(*)		
	← VV § 25 godtgørelse af renter heraf		← VV §25 overførsel af godtgørelse for reduktion i gælden og renter heraf.	
			→ VV § 26 overførsel af overskud	
			← KABV §3 Forrentning af indestående (dog ikke nødvendigvis afkast af overskud eller reservefond VV.26 – men vanskeligt at afgøre pga. KABV.3 , 8)	

a. Det er uvist om der stadig måtte være førstegangsarvinger efter de oprindelige medlemmer, VV.16.5.

Det er næppe muligt at give en præcist beskrivelse af hvorledes medlemmerne af Vibevænget historisk og aktuelt forholder sig til KAB. Man kan dog notere sig, at diskussioner med Vibevængets medlemmer ang. KAB bærer præg af at medlemmerne ikke anser KAB for at have opfyldt deres forpligtelser. Når man ser på den aktuelle forvaltning i forhold til Vibevængets vedtægter, kan dette ikke umiddelbart betegnes som en fejlagtig opfattelse (se bilag 2).

Det er ligeledes muligt at denne opfattelse kommer til udtryk i måden boligmassen er blevet vedligeholdt. Således er den ydre vedligeholdelse; - værdier der kan knyttes til den oprindelige boligmasse, nedprioriteret. Der er derimod set eksempler på endog meget betydelige indvendige vedligeholdelser der i et enkelt tilfælde har været værdisat af en ekstern vurderingsmand til over 500.000,00 kr.

Over de seneste årtier har der været flere retssager. En sag om for høj fastsættelse af administrationsgebyr jvn. §37, i 1986⁵, nåede aldrig til retslig realbehandling. En efterfølgende landsretssag i 2001 fastslog, at de Parlamentariske Selskaber skulle anses som værende private udlejnings ejendomme⁶. Så vidt vides anbefalede KAB, at dommen ikke skulle ankes og kontaktede i forlængelse af Grundejernes Investeringsfond, for via disse at sikre henlæggelser i Vibevænget til ydre

5. Startende med indsigelse fra Poul Hansen 13. juni 1986

6. Østre Landsret, 9. afd. 21. maj 2001, U.2001-1935Ø

vedligeholdelse. Seneste dom fastslår modsatrettet, at de Parlamentariske Selskaber må anses som andelsforeninger, hvilket har ledt til bortfald af vedligeholdelse under Grundejernes Investeringsfond.

Serien af retssager bør anses for at være et symptom på manglende rettidig omhu i vedligeholdelse af vedtægterne. Det er ikke nødvendigvis en konsekvens af en stigende uenighed mellem Vibevænget og KAB, men nok en stigende vilje til at agere mod KAB's forvaltningspraksis. Det er interessant at notere sig at repræsentantskabets aktivitet på dette område falder sammen med at KAB ophører med at have et medlem i repræsentantskabet (VV.32.1).

Den seneste 'sag' mellem Vibevænget og KAB vedrører udarbejdelsen af en administrationsaftale. Vibevænget har meddelt at en uopsigelig aftale ikke kan underskrives, som også anvist i relevante bekendtgørelser ⁷, mens KAB kun ønsker en sådan underskrevet. Grundlaget for forholdet mellem Vibevænget og KAB er derfor alene vedtægterne. Vibevænget hævder at KAB bør opfylde de krav og kompetencer der bør stilles til juridiske og økonomiske rådgivere ⁸, mens KAB så vidt vides ikke mener, at disse er relevante for samarbejdet.

Det synes rimeligt at forvente af de historiske overtrædelser og ændrede forhold i KAB og mellem KAB og Vibevænget vil føre til forsatte tvister, hvis man ikke får adresseret disse. Særligt virker det sandsynligt, at yderligere tvister kan udspringe af uenighed om forældelse ⁹ af Vibevængets mulige krav, og om KAB via sin placering i selskabet har udnyttet Vibevængets medlemmers manglende indsigt til at skaffe sig rettigheder og værdier ¹⁰. Der kan også rejses tvivl om hvorvidt KAB har overholdt deres forpligtigelser i Vibevængets vedtægter, idet den ansvarlige for vedtægternes overholdelse er KAB repræsentant i repræsentantskabet (VV.32.1) og hvorvidt rådgivningen har været loyal overfor Vibevængets medlemmer ¹¹. Endeligt kan man spekulere i om vedtægternes bestemmelser for så vidt angår KAB's rettigheder er urimelige og bør tilsidesættes ¹², således som højesteret tidligere har vurderet for tidligere ejere af ejendomme, der har ønsket indflydelse ud over det der måtte følge af deres ejerandel.

Der er kort sagt godt grund til at frygte at retssagerne vil fortsætte med at kunne påvirke Vibevænget, særligt fordi alle retssager, også i de øvrige Parlamentariske selskaber vil påvirke foreningen, ved at sætte præcedens for tolkning af selskabernes vedtægter.

7. Bekendtgørelse om god skik for juridisk rådgivning §5 stk 2.: *En rådgiver må ikke indgå en rådgivningsaftale, der er uopsigelig fra kundens side.*

8. Bekendtgørelse om god skik for juridisk rådgivning og Bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, investeringsforeninger mv.)

9. 'Lov om Forældelse af visse Fordringer fra 1908' og senere 'Lov om forældelse af fordringer af 2007 §3.

10. Bekendtgørelse af lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område §28-30, men særligt 31: *'Har nogen udnyttet en andens betydelige økonomiske eller personlige vanskeligheder, manglende indsigt, letsind eller et bestående afhængighedsforhold til at opnå eller betinge en ydelse, der står i væsentligt misforhold til modydelsen, eller som der ikke skal ydes vederlag for, er den, der således er udnyttet, ikke bundet ved den af ham afgivne viljeserklæring'.*

11. Bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, investeringsforeninger mv. § 3.

12. Bekendtgørelse af lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område § 36. *En aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler.*

Ønsker til vedtægtsændringer og økonomisk rekonstruktion.

Det synes sandsynligt at, hvis der ikke ryddes op i vedtægternes formuefordeling og ejerforhold, kan dette fortsat påvirke administrationen af selskabet negativt. En udarbejdelse af nye vedtægter synes at være en god løsning. Via høringsvaret på det fremsendes notat har KAB meddelt at KAB har to ønsker til nye vedtægter.

KAB's ønsker

Der var i første udgave af dette notat en længere og mere spekulativ redegørelse for KAB mulige ønsker. I forlængelse af høringsvaret angives KAB ønsker til:

- 1) at vedtægtsændringen skal tage udgangspunkt i standardvedtægter for andelsforeninger
- 2) at en ændring ikke må ændre på KAB rolle (Se høringssvar fra KAB).

Der er i forlængelse af dette spurgt om en an yderligere afklaring af hvad KAB, mener KAB's rolle er (se bilag med svar til KAB's høringssvar).

Vibevængets ønsker.

Der har ikke været gennemført møder for at få undersøgt hvilke ønsker Vibevængets medlemmer har til nye vedtægter. Følgende er derfor baseret på repræsentantskabets vurderinger i januar 2013.

Repræsentantskabet målsætninger er at søge:

- Gennemskuelige vedtægter der kan forstås og dermed kræves efterlevet af medlemmerne.
- Vedtægter der knytter sig til gældende lovgivning således, at medlemmer kan søge kvalificeret juridisk lovgivning efter eget ønske ved fx til- og fraflytning.
- At sikre at KAB's eller anden administrators rolle kan anses for at være en uafhængig rådgiver.
- At bibeholde, men også implementere selskabets økonomiske model således at det understøtter medlemmernes egeninteresse i at foretage løbende ydre og indre vedligeholdelse.
- At sikre en værdisætning af boligerne der ikke automatisk leder til systematiske spekulationer i ulovlige fremlejere.
- At det er muligt, at foretage opsparing i boligen således at der skabes mulighed for udbetaling ved køb af ejerbolig.
- Sikre at medlemmerne sparer op til vedligeholdelse i stedet for at belåne ejendommen.
- Sikring af mulighederne for at optage realkreditlån til forbedringsarbejder (dvs. passende belåningsmulig friværdi under 80% af ejendomsværdien)
- Se dog også høringssvar fra P. Hansen.

Nærmere angående værdifastsættelsen kan angives, at repræsentantskabet vurderer at medlemmerne (under tidligere debat om foreningens boligpolitik) klart har udtrykt interesse i at udbyde:

- billige boliger, hvor efterkommere har adgang til, uden betydelig gældsætning, at etablere sig i egen bolig.
- At sikre en boligstørrelsessammensætning der sikre mobilitet i Vibevænget efter behov igennem hele livet for alle uanset økonomisk baggrund.

Disse målsætninger skulle alle være forenelige med Standardvedtægter for Andelseboliger.

Et oplæg til en økonomisk model

Med udgangspunkt i ovenstående, og i øvrigt VV.1.2. ligger det ikke lige for at boligerne bør handle til markedsværdi. Der kan imidlertid søges en formuefordeling, der er knyttet til vurderingen af ejendommen som helhed og hvor der via langsigtede vedligeholdelseshensyn sker en tilpasning af værdierne til den nuværende og fremtidige boligværdi (der ikke helt er ensbetydende med en afhængighed af lejeværdien) jævnfør VV.7.2. Nedenstående tabel giver en oversigt over hvorledes tillæg til Grundfondsbeviserne principielt kunne beregnes, således at målsætningerne indfris. Denne model tager i princippet kun udgangspunkt i VV 1,1-3 og VV 7.1-2.

Den samlede vurdering er i eksemplet sat til 75 mio. kr, hvoraf 60 mio. angiver den sum der kan belånes med realkredit lån. 25 mio kunne allokeres til fremtidige lån til vedligeholdelse og forbedringer, når denne vedligeholdelse ikke kan gennemføres med det eksisterende huslejeniveau. For nuværende kan der så allokeres 35 mio. i forhøjelse af grundfondsbeviserne, men altså kun i den udstrækning at lånene til de angivne forbedringer er betalt. Dette svarer til tidligere overvejelser i repræsentantskabet (Bilag 4). Når disse justeringer er foretaget vil et grundfondsbevis pt. skulle overdrages til ca. 100.000 kr, der dog også indeholder værdien af deposita og forudbetalt husleje hvilket ligger mellem 10-15000 pr bolig i gennemsnit.

Værdien knyttes til boligstandarden således at dette beløb kan reduceres hvis boligen ikke er tidssvarende, dvs. at der fx er ulovlige installationer. Konkret er der observeret vurdering på minus 45.000,00 i 2012 på grund af ulovlige installationer, hvilket ville betyde at den pågældende beboer kun vil få returneret lidt over hvad der svarer til det nugældende depositum og forudbetalte husleje.

Tabel med oversigt over en mulig beregningsmodel for værdien af grundfondsbeviserne.

Andel i kr	Værdisat til / Allokeret til
+75000000	Offentlig vurdering (fx gennemsnit fra de seneste 10 år)
+60000000	Belånelig friværdi for realkreditlån (80% af offentlig vurdering)
-25000000	Forventet låneoptag til større vedligeholdelsesopgaver og forbedringer (fx jævnfør en 15-årig vedligeholdelsesplan, se bilag 5)
+35000000	Rest til potentiel allokering til tillæg til grundfondsbeviser
-20000000	Eksisterende lån optaget til grundkøb mm.
+2000000	Formue – og forudbetalt leje mm.
+17000000	Rest til realallokering
97142,86	Ca. Grundfondsbevis værdi bolig ved 175 stk boliger.

Argumenterne for den angivne model er som følger:

- 1) Modellen giver en afbalancering af medlemmer og repræsentantskabets målsætninger ved at give en tilskrivning til grundfondsbevisernes værdi, der dog formodentligt ikke fuldt ud svarer til angivelsen i vedtægterne (VV.21). Imidlertid vil det være uhensigtsmæssigt at hele forbedringsværdien kan udmøntes i andelen, fordi det kan undergrave muligheden for at optage lån til en lav rente. En andel af den offentlige vurdering taget som løbende gennemsnit over 10 år kunne fx være den maksimale værdisætning, idet dette gør andelenes værdi mindre følsomme overfor svingninger i boligmarkedet. Dette vil derfor kunne sikre værdien af grundfondsbeviserne over tid og medlemmernes opsparing, men man bør være opmærksom på at den offentlige vurdering ikke altid er retvisende.
- 2) Der er en bedre basis for en opretholdelse af boligstandarden evt. via modregning i grundfondsværdien.
- 3) Den oprindelige boligmasse vil i stigende grad være utidssvarende. En lejlighed fra 1928 vil formodentlig være af beskeden værdi om 100 år, hvis boligstandardens fortsætter med at udvikle sig, som man har set over de forudgående 80 år. Uanset dette vil den oprindelige boligmasse næppe blive mindre end 20%, hvilket således kan være den sum som KAB kan modtage ved foreningens opløsning.
- 4) Ved gennemførelsen af 1 og 2 sker der en endelig afregning af alle tidligere mellemregninger og Vibevangenget bør ikke længere være berettiget til udbytte fra KAB, hvilket bør fremgå af KAB's vedtægter.
- 5) Beregningen er let gennemskuelig og kan beregnes af fx KAB ved den årlige regnskabsstatus.

Man bør også notere sig høringsvaret fra P. Hansen mhb. denne økonomiske model.

Foreløbig Konklusion

Nærværende analyse synes at konstatere:

- En indikation af at foreningens begyndelse var skabt på en uigennemskuelig forretningsmodel, som næppe kunne administreres i praksis.
- Betydelige mangler i administrationen af Vibevangenget for omfattende dele af vedtægternes bestemmelser (bilag 2).
- Ejendomsforhold der er uklare og vil fortsat være genstand for juridiske tvister og at disse uklarheder, og også ukorrekte angivelser i vedtægterne fx vedr. ejerskabet af grunden, er årsag til væsentlige omkostninger for nuværende medlemmer.

- De samlede afvigelser fra vedtægterne er af et sådan omfang, at man ikke har nogen reel mulighed for at vurdere hvorledes retssager om formueforholdene måtte falde ud.

Samt at

- KAB med ændringen af sine vedtægter alene er administrator, hvorfor ansvaret for Vibevængets forhold primært, hvis ikke udelukkende, ligger hos Vibevængets generalforsamling og repræsentantskab.

Bilag 1: oversigt over Vibevængets vedtægter med angivelse af hvem der berøres af de enkelte paragraffer.

Del	§	Stk	Indhold / sigte	Vedrører primært oprettelsen af selskabet	Vedrører primært medlemmer og deres indbyrdes relation	Regulering af medlemmer og deres rettigheder i forhold til Vibevænget	Regulering Vibevængets rettigheder i forhold til KAB	
A	1	1	Beliggenhed og retskreds		X	X	X (datterselskab) KABV.2	
		2	Formål og vedtægtsmæssige ophæng		X	X	X KABV helhed	
		3	Rettigheder til påtale ved overtrædelse af vedtægter og monopol på vedtægtsændringer for KAB			X	X	
		4	Underlæggelse af ministerielle kontrolbestemmelser			X	X KABV. 8,11,20,18)	
B	2	1	Betingelser for medlemskab ved erhvervelse af grundfondsandel		X	X		
		3	1	Optagelse af de første medlemmer	X			
		2,3	Adgang til bolig for de første medlemmer	X				
		4,5	Overførsel af grundfondsbeviser til familiemedlemmer mm.		X	X		
		4	1	Medlemmers brugsret		X (18, 19.1, 19.2)		
		2	Bopælspligt, adresse		X			
		5	1,2	Medlemmers hæftelse		X	X	X KABV.9
C	6	1	Indbetalt kapital til grundfond	X				
		2	Forøgelse af grundfond	X	(21.2)	X		
		3	Garantikapital til KAB og medejerandel i KAB			X	X KABV. 7	
		7	1	Udstedelse af grundfondsbevis	X			
			2	Regulering af grundfondsbevisernes værdi – op og nedskrivning		X	X (10)	
		8	1	Overdragelse af grundfondsbeviser		X	X (3.4)	
			2	Indløsning af grundfondsbevis			X	
			3	Overdragelse			X	
			4	Tvangsovertagelse med godkendelse af Vibevænget, når grundfondsbevis har være anvendt som			X	

		sikkerhedsstillelse)				
9	1	Den værdi hvortil grundfondsbeviserne overdrages. (kontant eller afdrag)		X	X (7)	
	2	Overdragelse under pari		X		
	3	Forbud mod yderligere betalinger ved overdragelsen		X		
10	1,2	Modregning i grundfondsandel		X	X (17, 19, 21, 24 mfl)	
	3	Udbetaling af andel i grundfond ved vibevængets opløsning, før beregning af overskud (43)		X	X	
11	1	Bortkomne grundfondsbeviser		X	X	
D	12	1 Grundkøb	X			
	13	1 Grundfond indbetaling	X			
	14	1 Ejerforhold			X	X KABV.2
	2	Byggeriets fremme	X			
	15	1 Indflytning (7)	X			
	16	1-5 Anskaffelsessum, boligafgift mm	X			
	17	1,2 Indvendig vedligeholdelse		X	X	
	3	Hændelig skade		X	X	
	18	1 Opsigelse fra medlem		X	X	
	2	Opsigelse fra Vibevænget		X	X	
	3	Gebyr ved udtrædelse		X		X
	19	1 Betaling af boligafgift		X	X	
	2	Restance		X	X	
	3	Opsigelse fra administrator: Ulovlig fremleje, husorden		X	X	X
	4,5	Salg efter 19.3		X (8, 24, 25)		
	6	Fraflytning af fremlejere		X		
	20	1 Forbud mod visse aktiviteter		X		
	21	1 Forandring af bolig		X	X	
	2	Taksation og (tilskrivning) og afskrivning på (grundfonds)bevis		X	X	X
	22	1 Ubeboede boliger		X		
	2,3	Fremleje		X (2)	X	
	23	1,2 Forsikringer			X	
	24	1 Udlejning til fremlejer		X		
	2	Lejekontrakt med fremlejer		X		
E	25	1 Godtgørelse til medlemmer for afdrag på (oprindelig ?) gæld.		X	X	X
	2	Udredning af midler til godtgørelse via omprioriteringer				X
	3	Provenu af omprioriteringer til KAB til videre investering				X

		4	Renter af investeringer fra til nuværende og oprindelige medlemmer		X	X	X (KABV. 3 ??)
	26	1	Selskabets overskud			(X)	X KABV.3, 26
F	27	1,2	Generalforsamling of adgang til generalforsamling		X		
		3	Adgang for KAB				X
	28	1	Ordinær generalforsamling		X	X	
	29	1	Ekstraordinær generalforsamling		X	X	
	30	1	Varsling af generalforsamlinger			X	
	31	1-5	Afstemningsregler			X	
G	32	1-3	Repræsentantskabet			X	
	33	1-3	Tegningsregler			X	
	34	1-2	Kompetence !	X			
	35	1-3	Repræsentantskabets beslutninger			X	
	36	1-7	Valg til repræsentantskabet			X	
H	37	1	Forretningsfører er KAB			X	X KABV.2
		2	Ansættelse af personale			X	X
I		3	Fast administrationsafgift på 2% + diverse			X	X KABV.10
	38	1	Regnskabsår			X	
	39	1	Status og regnskab			X	X
	40	1,2	Revision			X	
	41	1,2	Boligregnskaber		X		
	42	1	Voldgift		X	X	
	43	1	Opløsning af vibevænget		X (10-> 17,19,21,24 mfl.)		X KABV.3, 26, 28

Bilag 2: Oversigt over kendte afvigelser fra vedtægterne i Vibevænget noteret ved gennemgang af disse i 2012. Visse af disse er angivet i bilag 3 og 4 der giver en oversigt over emner der er behandlet på henholdsvis generalforsamlinger og repræsentantskabsmøder.

Følgende liste er eksempler på forhold der er væsentligt afvigende fra det der er anført i gældende vedtægter for Vibevænget. Bemærk at listen ikke kan antages for at være fuldstændig.

- 1) Det er anført på forsiden af vedtægterne og § 1, stk 1 at Vibevænget er et **datterselskab af KAB**. Dette er ikke korrekt. Denne status er forventeligt gradvist eroderet over tid og tydeligt fraværende i KAB's seneste vedtægter, hvor betegnelsen datterselskaber ikke fremgår. KAB har ved et senere møde lagt vægt på Vibevænget ikke er et datterselskab.
- 2) Det er anført i § 1, stk 1 at "Selskabet har erhvervet grunden matr. nr. 858 af Utterslev...". Senere i § 14, stk 1 dog også at "Selskabet som sådant er ejer af samtlige dets ejendele og skødehaver med hensyn til grundarealerne og herpå opførte bygninger". Faktuelt blev der kun er hvervet ret til at bebygge arealet, der var forbundet med en tilbagekøbsklausul. Grunden er senere erhvervet af Vibevænget.
- 3) Det er § 3, stk 2 anført at **medlemmer** af KAB har særlige fortrins rettigheder til at komme i betragtning til boliger i Vibevænget. Denne har vist aldrig været anvendt og er på opfordring af KAB ophørt, hvilket er godkendt af Vibevænget på Ekstraordinær generalforsamling d. 23 maj 2012.
- 4) Det er i § 6 anført at grundfonden skal opskrives ved boligforbedringer. Dette er aldrig gennemført til trods for betydelige forbedringsarbejder fx toiletter, centralvarme, bade, termovinduer osv.
- 5) Grundfondsbeviserne er deponeret hos KAB og overleveres ikke som angive i § 9, stk 3 og som også kan udledes af andre dele af vedtægterne.
- 6) Det er uvist om der stadig måtte være førstegangsarvinger efter de oprindelige medlemmer, § 16 stk 5, der måtte have særlige rettigheder.
- 7) Der betales ikke flytteafgift til KAB svarende til ½ % af byggesummen § 18, stk 2
- 8) Det er uvist om Vibevænget har en særskilt reservefond, **jvn § 26**, men formodentligt ikke da denne betegnelse ikke findes i selskabets regnskaber.
- 9) Det er i § 21, stk 1 og 2 anført at beboerne skal have værdien af de forbedringer udbetalt som der er foretaget i bygninger og boliger. Dette er kun delvist gennemført idet der i de seneste ca. 15 år har været gennemført vurderinger af boligforbedringer. Bygningsforbedringer er så vidt vides aldrig blevet vurderet og udbetalt ved fraflytning.
- 10) Det er § 25, anført at medlemmerne skal have godtgørelse for afdrag på foreningens gæld. Metoden til frembringelse af denne sum synes at være en løbende omprioritering og udskydelse af gælden. Denne godtgørelse er aldrig blevet udbetalt til medlemmerne. På første generalforsamling hvor man må formode denne skulle opgøres, blev det vedtaget at nedskrive værdien af ejendommen (Generalforsamlingen 21 januar 1931). KAB har senere af to omgange skriftligt fastholdt at den omtalte godtgørelsen kun vedrører den oprindelige låntagning knyttet til den "engang fastslåede arkitektur" § 21.1.
- 11) Det fremgår af § 31 at "Endelig vil ændringer i og tilføjelser til vedtægterne eller bestemmelse om selskabets opløsning kun være gyldige, for så vidt de godkendes af boligministeriet". Ministeriet skal ikke godkende en sådan opløsning af selskabet.

- 12) KAB har ikke et medlem i repræsentantskabet § 32 stk 1.
- 13) Der betales ikke honorar til KAB som angivet i § 37.
- 14) Der har omkring stiftelsen af Vibevænget være midlertidige vedtægtsændringer, hvis præcise ordlyd ikke kendes. Det vedrører så vidt det kan bedømmes honoreringen af det første repræsentantskab.

15) **Ændringer i forhold til de oprindelige vedtægter i perioden 1927 til 1980.**

- a. § 25 blev ændret i 1960 til hvad der forventeligt er den version der er anvendt i denne analyse. Det bør bemærkes at der er tale om en vedtagelse ved andenbehandling, der må regnes for at være i strid med vedtægternes § 31.2
- b. §27 blev ændret i 1970, hvilket gav ægtefæller adgang til generalforsamlingen. Det bør bemærkes at der er tale om en vedtagelse ved andenbehandling, der må regnes for at være i strid med vedtægternes § 31.2. – **fremgår ikke af nuværende udgave af vedtægterne.**
- c. §38 blev ændret i 1980 med ændringen af regnskabsåret. Det bør bemærkes at der er tale om en vedtagelse ved andenbehandling, der må regnes for at være i strid med vedtægternes § 31.2

16) Der har i tillæg til ovenstående været gennemført vedtægtsændringer af følgende paragraffer til den nedenfor angivne ordlyd:

- a. § 32: Til medlemmer af selskabets repræsentantskab vælger generalforsamlingen 4 myndige beboere, eller deres partnere, der samtidig har haft fast bopæl i selskabet i minimum 2 år. Hver bolig kan dog højst stille med 1 person i repræsentantskabet.

Dernæst har bestyrelsen for Københavns almindelige Boligselskab ret til at vælge en mand eller kvinde, som ikke behøver at være medlem af selskabet, til at deltage på repræsentantskabets møder med den særlige opgave at føre tilsyn med overholdelsen af vedtægternes bestemmelser. Denne person har taleret, men ikke stemmeret. Såfremt KAB ikke benytter sig af denne ret har generalforsamlingen mulighed for at vælge endnu et medlem for en to-årig periode uafhængigt om vedkommende er udpeget af KAB eller Vibevænget. Det bestående repræsentantskab repræsenterer selskabet i alle forhold såvel indadtil overfor medlemmerne som udadtil overfor tredjemand. Repræsentantskabet kan således maksimalt bestå af 5 personer.

Repræsentantskabet kan for et år ad gangen overdrage en nærmere afgrænset del af sin myndighed til et forretningsudvalg på 3 af dets medlemmer.

Repræsentantskabet vælger selv sin formand og næstformand. Generalforsamlingen fastsætter lønnen for de af denne valgte medlemmer af repræsentantskabet, der betales af foreningen. Københavns almindelige Boligselskab aflønner og fastsætter den af dette selskab valgte repræsentants løn. (Ordinær generalforsamling 27/10 2010) – **fremgår ikke af nuværende udgave af vedtægterne.**

- b. § 37: Selskabets forretningsførelse og daglige drift, efter den i § 14 omhandlende midlertidige forretningsfører er fratrukket, sker ved det repræsentantskab gennem en af generalforsamlingen valgt administrator, på hvis kontor regnskabsførelsen finder sted og selskabets midler forvaltes og dokumenter opbevares. (Ekstraordinær Generalforsamling 21 december 2005) og anerkendt af KAB i brev fra Jesper Nygaard til Poul Hansen 26. januar 2006. – **fremgår ikke af nuværende udgave af vedtægterne.**
- c. § 42: Retssag om spørgsmål eller krav i forholdet mellem selskabet og dets medlemmer afgøres af de almindelige domstole og skal, uanset om selskabet er sagsøger eller sagsøgt, anlægges ved

den retskreds, hvori ejendommen er beliggende. (Ekstraordinær Generalforsamling 23 / 5 2012)
– **fremgår ikke af nuværende udgave af vedtægterne.**

Det skal bemærkes at der i referaterne typisk ikke er angivet antal tilstedeværende medlemmer hvorfor det ikke kan vurderes om gældende regler for vedtægtsændringer er overhold (50% fremmøde blandt medlemmerne samt herefter 66% flertal jvf § 31. For de vedtægtsændringer der ikke er blevet tilføjet vedtægter er det muligt at de er blevet afvist af KAB. Det er dog også muligt at der aldrig har været en realitetsbehandling efter vedtægternes bestemmelser. Således er den angivne § 32 ovenfor skrevet af KAB og mundtligt godkendt, - der er blot aldrig sket yderligere. Hvis de ikke reelt er behandlet og afvist, må man forvente at de i princippet er godkendte og derfor lovlige.

Bilag 3. Oversigt over generalforsamlingerne i Vibevangen med notering af emner der vedrører vedtægter og økonomi. Det skal bemærkes at mange af referaterne er svære at læse på grund af (hånd)skriftens tydelighed og at der i denne forbindelse er gennemført en hurtig gennemlæsning. Listen er derfor ikke nødvendigvis fuldstændig

Tabel oversigt over generalforsamlinger og indholdet i referaterne for perioden: 1927 til 2006, med angivelser vedrørende vedtægter eller økonomi. Når der i tekstfeltet er anført "intet" betyder dette at generalforsamling har beskæftiget sig med: regnskab, budget, valg og diskussioner af haveanlæg, tæppebankning, linoleum belægning, maling af vinduer osv. der typisk har fyldt meget af taletiden. For referater efter 2006 se [www. Vibevangen.dk](http://www.Vibevangen.dk)

år	dato	Angivelser vedrørende vedtægter eller økonomi
1927	17/12	Stiftende generalforsamling. Angivelser af optagelse af lån og køb af grund. Fx: Lån: 460.000, Køb af grund: 112.500: Behandling af tillægsbestemmelse til § 32
1931	21/1	Man nedskriver værdien af ejendommen i status (15 års prioritetsafdrag) svarende til genoptagelse af § 25 d. 31/3 1944. 20.783,71 kr overført til Grundfonden, 10.000 til reservefonden. Der vedtages midlertidige vedtægtsændringer vedr. § 19,32 (36): med bortfald af teksten: " stifterne fastsætter lønnen for det førstevalgte repræsentantskab"
1931	12/10	Intet
1932	25/10	Intet
1933		Kvaliteten af boligistandsættelsen ved overdragelser diskuteres.
1934		Konvertering af lån.
1934	29/10	Udstedelse af grundfondsbeviser med forhøjedes beløn. Nogen mener disse indskud er for høje. Vedtægtsændringer af § 26 – ikke vedtaget.
1935	29/10	Intet
1936	26/10	Intet
1937	28/10	Intet
1938	31/10	Intet
1939	31/10	Intet
1940	15/10	Nyt revideret ordensreglement (1 rev)
1941	20/10	Nedskrivninger i status af værdien bliver suspenderet for 1940 til 1941. Vedtægtsændringer af § 36 – tekst ikke nævnt
1942	15/10	Vedtægtsændringer af § 26 diskuteres. Dir. Refererer i diskussionen til de betydelige fordele i § 25. Yderligere diskuteres direkte valg af formand og næstformand på generalforsamlingen
1943	24/10	Intet
1944	29/10	Flere medlemmer bliver smidt ud af foreningen
1945	24/10	(der er en anmærkning fra tinglysningskontoret)
1946	25/10	Intet
1947	23/10	Intet
1948	19/10	Intet
1949	24/10	Intet
1950	16/10	Intet
1951	22/10	Intet
1952	22/10	Intet
1953	22/10	Intet
1954	14/10	Diskussion af at overdrage udlejningen til KAB pga. utilfredshed med den lokale administration.
1955	4/10	Intet

1956	25/10	Intet
1957	21/10	Intet
1958	22/9	Intet
1959	3/8	Ændring af § 25 foreslået – ikke vedtaget (tekst ikke angivet)
1960	26/10	Ændring af § 25 foreslået – Vedtaget som andenbehandling uanset antal fremmødte. (tekst ikke angivet) (Dette strider imod § 31, 3)
1961	9/10	Opskrivning af Grundfondsbeviser diskuteres i forbindelse med optagning af lån. Opskrivning skal finde sted parallelt med afdrag.
1962	1/10	Intet
1963	30/9	Intet
1964	20/10	Ønske om forhøjelse af Grundfonden fremsættes. Dette besvares af Dir. Fra KAB, men svaret er ikke angivet.
1965	7/10	Forslag om vedtægtsændringer (ukendt tekst og angivelse)
1966	4/10	Man kan ikke istandsætte pga. den lave grundfond. Værdien af grundfondsbeviser diskuteres igen
1967	20/11	Intet
1968	3/10	Intet
1969	2/10	Forslag om ændring i § 27 foreslået så ægtefæller kan deltage i generalforsamlingen uden stemmeret. Ikke vedtaget pga. fremmøde.
1970	27/10	Forslag om ændring i § 27 foreslået så ægtefæller kan deltage i generalforsamlingen uden stemmeret. Vedtaget som andenbehandling uanset antal fremmødte. (Dette strider imod § 31, 3)
1971	13/10	Intet
1972	12/10	Nyt revideret ordensreglement (2 rev)
1973	17/9	Intet
1974	2/10	Intet
1975	22/9	Intet
1976	10/10	Intet
1977	10/10	Intet
1978		Vedtægtsændring af § 38, med ændring af regnskabsår. Generalforsamlingen vejledes i at denne kan implementeres uanset stemmeantal, hvis den godkendes på to på hinanden følgende generalforsamlinger (Dette strider imod § 31, 3)
1979	30/10	Større forbedringer diskuteres: Termovinduer Ændring af § 38 enstemmigt vedtaget (Dette strider imod § 31, 3) Opkrævning af depositum ved indflytning: 2000 kr for to-værelseses boliger
1980	9/9	Større forbedringer diskuteres: Tag
1980	7/10	Forhøjelse af depositum, Gulvafløb i toiletter, Glasfond
1981	15/10	Intet
1982	26/10	Intet
1983	24/10	Mange forslag hvoraf nogle kunne være relevante vedtægtsmæssigt: kattehold
1984		Forbud mod sammenlægninger af boliger
1985		Et noget turbulent møde med flere forslag til vedtægtsændringer.
1986	25/6	Om større forbedringer og ophør af KAB's inspektørbistand
1986	30/10	KAB's inspektørbistand ophører
1987	21/10	Forbehold for godkendelse af regnskab pga. af overtrædelse af § 37 (beregning af KAB's administrationsbidrag)
1988	18/2	Optagelse af lån
1988	2/11	Forbehold for godkendelse af regnskab pga. af overtrædelse af § 37 (beregning af KAB's administrationsbidrag)
1989	11/10	Større diskussion af § 37 (beregning af KAB's administrationsbidrag)
1990	31/10	Intet
1991	23/10	Kritik af størrelsen på KAB's administrationsbidrag
1992	21/10	Intet

1993	27/10	Intet
1994	26/10	Intet
1995	25/10	Påbegyndt retssag om KAB's administrationsbidrag frafaldes
1996	29/10	Intet
1997	29/10	Intet
1998	28/10	Ansøgning om dispensation fra installering af varmemålere. KAB anerkender behov for vedtægtsændringer men ønsker ikke omdannelse af Vibevænget til privat andelsboliger
1999	27/10	Intet
2000	25/10	Intet
2001	29/10	Vibevænget vælger selv blandt sine medlemmer alle medlemmerne af repræsentantskabet. ' KAB medlemmet' er således ikke længere ansat hos KAB. Vibevænget diskuterer køb af grunden af Københavns kommune (aflysning af tilbagekøbsklausul) og meddeler af den vil opskrive grundfonden tilsvarende (ingen bemærkning fra KAB)
2002	23/10	Større forbedringer: IT og telefoni
2003	28/10	Diskussion af fjernelse af KAB som administrator
2004	27/10	Køb af Vibevængets grundareal.
2005	16/2	Omprioritering af lån
2005		*****ordinær generalforsamlingsreferat mangler*****
2006	25/10	Diskussion af nyt selskab (andelsforening) administreret af DATEA

Bilag 4. Oversigt over repræsentantskabsmøder fra 1927 til 2003 og bemærkninger i deres referater i Vibevangen med notering af emner der vedrører vedtægter og økonomi. Det skal bemærkes at mange af referaterne er svære at læse på grund af (hånd)skriftens tydelighed og at der i denne forbindelse er gennemført en hurtig gennemlæsning. Listen er derfor ikke nødvendigvis fuldstændig

Tabel oversigt over repræsentantskabsmøder

år	dato	Angivelser vedrørende vedtægter eller økonomi
1927	11/2	Udkast til skøde, fremlæggelse af tilbagekøbs deklaration, akkomandations pantebrev
1928	30/5	Byggemøde
1928	15/9	Byggemøde
1928	15/10	Første møde hvor medlemmer af Vibevangen deltager, Aflevering og gennemsyn
1928	26/10	Intet
1928	10/11	Forskud på Statsboligfondslån: 185.000,00
1928	11/12	Underskrift af pantebrev vedr. Statsboligfondslån
1928	22/12	Fuldmagt til optagelse af lån: 1,7 mill + 752.000 + 188.000
1929	22/11	Intet
1930	1/4	Nedskrivning af værdi i status, afgang af første repræsentantskab, ændring af tillæg til vedtægter, beregning af boligerne anskaffelsespris
1931	4/5	Intet
1931	16/9	Intet
1931	12/10	Før og efter generalforsamling konstituering af repræsentantskab
1932	16/6	Intet
1932	5/10	Det vedtages at renter af ”reservefonden og fornyelsesfonden” tillægges denne i nærværende som fremtidige regnskaber.
1932	25/10	konstituering af repræsentantskab
1933	13/10	Intet
1934	24/6	Ang. konvertering af lån
1934	12/10	Efter konvertering af lån
1934	29/10	konstituering af repræsentantskab
1935	6/2	Intet
1935	5/4	Intet
1935	17/10	konstituering af repræsentantskab
1936	21/10	Intet
1936	26/10	konstituering af repræsentantskab
1937	8/10	Intet
1937	28/10	konstituering af repræsentantskab
1938	7/1	Intet
1938	17/10	Intet
1938	31/10	konstituering af repræsentantskab
1939	6/2	Intet
1939	15/9	Afstemning af ”normalbudgettet”
1939	31/10	konstituering af repræsentantskab
1940	4/6	Intet
1940	5/8	Intet
1940	25/9	Intet
1940	15/10	konstituering af repræsentantskab
1940	13/11	Intet

1941	10/2	Forbedringer: Forsatsvinduer
1941	31/7	Intet
1941	27/8	Fortsat diskussion on normaltbudget. Tegning af aktier i KAB(?) i forbindelse med KAB's køb af grundareal. Forrentning 5%
1941	25/10	konstituering af repræsentantskab
1942	28/5	Intet
1942	23/9	Intet
1942	15/10	konstituering af repræsentantskab
1943	6/5	Intet
1943	30/9	Intet
1943	24/10	konstituering af repræsentantskab
1944	14/7	Intet
1944	9/10	Intet
1944	29/10	konstituering af repræsentantskab
1944	1/12	Intet
1945	20/7	Intet
1945	17/10	Omprioritering
1945	9/11	Omprioritering (anmærkning fra tinglysningskontoret)
1946	4/1	Vedtagelse af låneomlægning
1946	28/8	Diskussion ang. rettet til at overdrage til slægtninge
1946	27/9	Intet
1946	25/10	konstituering af repræsentantskab
1947	8/8	Intet
1947	6/10	Intet
1947	22/10	konstituering af repræsentantskab
1948	19/4	Intet
1948	4/5	Intet
1948	19/10	konstituering af repræsentantskab
1949	4/5	Intet
1949	23/9	Intet
1949	24/10	konstituering af repræsentantskab
1950	6/6	Dette referat er overstreget!
1950	10/2	Diskussion om oprettelse af vaskekældre. Efter det er afdraget (10 år) skal værdien tilskrives grundfonden.
1950	16/6	Intet
1950	16/10	konstituering af repræsentantskab
1951	13/4	Større diskussion ang. ventelister
1951	12/9	Intet
1951	22/10	konstituering af repræsentantskab
1952	20/8	Intet
1952	21/10	konstituering af repræsentantskab
1953	13/8	Omlægning af investering i statsobligationer, Afhændelse af aktier i KAB projekt
1953	22/10	konstituering af repræsentantskab
1954	2/7	Intet
1954	10/10	konstituering af repræsentantskab
1955	16/8	Intet
1955	4/10	konstituering af repræsentantskab
1956	4/9	Diskussion af fyring med olie
1956	25/10	konstituering af repræsentantskab
1957	9/10	Placering af midler i sparekasse
1957	21/10	konstituering af repræsentantskab

1958	21/8	Diskussion af henlæggelser
1958	22/9	konstituering af repræsentantskab
1959	8/6	Diskussion af statsobligationer for 20.000 kr, Forslag om vedtægtsændringer
1959	31/8	konstituering af repræsentantskab
1960	10/10	Intet
1960	26/10	konstituering af repræsentantskab
1961	31/8	Intet
1961	9/10	konstituering af repræsentantskab
1962	27/8	Intet
1962	1/10	konstituering af repræsentantskab
1963	12/9	Intet
1963	30/9	konstituering af repræsentantskab
1964	1/9	Intet
1964	20/10	konstituering af repræsentantskab
1965	13/9	Intet
1965	9/10	konstituering af repræsentantskab
1966	8/9	Intet
1966	4/10	konstituering af repræsentantskab
1967	31/10	Intet
1967	20/11	konstituering af repræsentantskab
1968	5/9	Intet
1968	Ingen dato	konstituering af repræsentantskab
1969	11/9	Vedtægtsændringer vedr. adgang for ægtefæller til generalforsamlingen, bortfald af glasfond
1969	2/10	konstituering af repræsentantskab
1970	5/5	Intet
1970	19/8	Intet
1970	21/9	konstituering af repræsentantskab
1971	3/9	Intet
1971	13/11	konstituering af repræsentantskab
1972	1/3	Diskussion af ordensreglement
1972	6/9	Intet
1972	12/10	konstituering af repræsentantskab
1972	23/10	Diskussion af vurderingen af boligerne
1972	18/12	Diskussion af venteliste problemer
1973	14/5	Samarbejdsproblemer i repræsentantskabet
1973	27/8	Diskussion af grundværdien
1973	17/9	konstituering af repræsentantskab
1974	8/2	Intet
1974	9/9	Intet
1974	2/10	konstituering af repræsentantskab
1975	10/9	Intet
1974	22/9	konstituering af repræsentantskab
1976	15/9	Intet
1976	4/10	konstituering af repræsentantskab
1977	8/9	Intet
1977	10/10	konstituering af repræsentantskab
1978	18/9	Intet
1978	23/11	konstituering af repræsentantskab
1979	11/9	Referat om møde angående opskrivning af grundfondsbeviser Stigning i depositum

1979	30/10	konstituering af repræsentantskab
1980	21/8	Meddelelse om godkendelse af vedtægtsændring fra boligministeriet. Diskussion af glasfond, forhøjelse af honorarer etc.
1980	22/9	Intet
1980	9/10	Intet
1981	10/9	Intet
1981	15/10	konstituering af repræsentantskab
1982	14/9	Intet
1983	26/9	Intet
1984	2/10	Diskussion af sammenlægninger
1984	31/10	konstituering af repræsentantskab
1985	18/9	Intet
1986	22/5	Intet
1986	10/9	Intet
1986	30/11	konstituering af repræsentantskab
1987	2/9	Intet
1987	21/9	konstituering af repræsentantskab
1988	3/10	Intet
1988	2/11	konstituering af repræsentantskab
1989	6/9	Intet
1990	26/9	Intet
1991?		*****synes at mangle*****
1992	9/9	Orientering vedr. retsmøde om overtrædelse § 37 (beregning af KAB's administrationsbidrag)
1993	22/9	Intet
1993	27/10	konstituering af repræsentantskab
1994	26/10	konstituering af repræsentantskab
1995	23/8	Intet
1996	2/10	Intet
1996	29/10	konstituering af repræsentantskab
1997	29/10	
1998?		*****synes at mangle*****
1999	22/10	konstituering af repræsentantskab
2000?		*****synes at mangle*****
2001	25/9	Intet
2001	??	
2002?		*****synes at mangle*****
2003	2/10	Vedr. fællesmøde med de parlamentariske selskaber

Bilag 5. De vedligeholdelsesarbejder som repræsentantskabet over de sidste år er blevet opmærksomme på er (oprindeligt præenteret på generalforsamlingen i 2010. Senest revideret 2013):

- HPFI anlæg til vaskekældre for at sikre mod at beboerne får stød fra højspænding. De eksisterende anlæg er uden HFI og vil sandsynligvis blive ulovlige via ændret lovgivning. En bekymring begrundet i utilstrækkelige el-anlæg i vådrum vurderes som tilstrækkelig til at igangsætte arbejdet: Forventet udgift: 600.000,00 kr – **er gennemført- 2012**
- Udskiftning af linoleum i trappeopgange. Linoleummet i flere opgange er meget nedslidt og vi kan imødesæ skader på det underliggende træværk på grund af vandskader hvis vi ikke får rettet op på brud på linoleummet i indgangspartierne. Forventet årlig løbende udgift: 50.000,00 kr. Ved udskiftning af alle trapper og reposer: ca. 1.000.000,00 kr
- Udskiftning af lamper i trappeopgange. De eksisterende lamper i opgangene produceres ikke længere og det er ikke heller ikke længere muligt at få reservedele til dem. Forventet udgift for samtlige opgange: ca. 100.000,00 kr
- Udskiftning af faldstammer. Faldstammer har en forventet levetid på ca. 80-100 år, hvilket betyder at vores faldstammer er kommet i den alder hvor skaderne er så betydelige at de skal skiftes. Der er udskiftet 2 stk tidligere og vi må forvente at resten vil følge efter med stigende hyppighed over de følgende år. Forventet udgift ved skift af to faldstammer pr år: 50.000,00 kr eller samlet set 3.250.000,00 kr
- Udskiftning af toiletter: Vi udskifter i øjeblikket toiletter systematisk når en lejlighed står tom og erstatter gamle toiletter med nye vandbesparende. Årlig udgift: 50.000,00 kr.
- Der er en række andre opgaver som vi ikke har mulighed for at vurdere på nuværende tidspunkt dette drejer sig fx om isolering af lofts arealer, udskiftning af vandrør til koldt vand, sikring af fundamenter mm. Det vil være nødvendigt at få en samlet vurdering af bygningernes tilstand for at kunne prioritere disse opgaver over de kommende årtier. Forventet udgift til gennemgang af bygninger og udarbejdelse af rapport med prioriteret vedligeholdelsesplan: 100.000,00 kr. Det kan forventes at denne vil angive:
 - Fortløbende vedligeholdelse af vinduer: 500.000, 00 pr år.
 - Udskiftning af koldtvandsrør i alle boliger – inden 2025. 10 mill. kr
 - Udskiftning af tag – inden 2050. 15 mill. kr
 - Isolering af samtlige loftsarealer – 5 mill kr
 - Renovering af beton under jordniveau i samtlige kældre – 2050. 10 mill. kr
 - Etablering af beskyttelse mod oversvømmelser – 2020. 2 mill. kr