

Referat af ordinær generalforsamling 2014

Generalforsamlingen blev gennemført d. 22. oktober 2014 på Grøndalsvænge skole kl 19.00.

Dagsorden for mødet var:

1. Valg af dirigent
2. Behandling/godkendelse af referat fra generalforsamlingen i 2013 (bilag 1a)
3. Repræsentantskabets beretning for 2013-2014 (bilag 2a) og opdateret venteliste (bilag 2b)
4. Revideret driftsregnskab for året 2013-2014 (bilag 3a, 3b, 3c og 3d)
5. Driftsbudget for 2015-2016 (bilag 4)
6. Valg af tre medlemmer til repræsentantskabet til perioden 2014 – 2016

Afgående

Per M. Jensen

Mette Mathilde Justesen

Mark Thomsen

7. Valg af suppleanter for perioden 2014-2015
8. Valg af revisor for 2014-2015
9. Ændring af boliganciennitet fra Cecilie Mia Joyner pga. administrativ fejl
10. Evt.

Formand Per M. Jensen bød velkommen til generalforsamlingen.

Per informerede om at der var en fejl i indkaldelsen, pkt. 6. Det fremgik af den udsendte indkaldelse, pkt. 6, at repræsentantskabet skulle vælges for perioden 2011 -2013. Per beklagede fejlen og præciserede perioden var 2014 – 2016.

1. Valg af dirigent

Johnny Thomsen blev enstemmigt valgt som dirigent. Johnny takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

2. Behandling/godkendelse af referat fra generalforsamlingen i 2013 (bilag 1a)

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

Per informerede om at der endnu ikke var udsendt referater fra de to ekstra ordinære generalforsamlinger vedr. vedtægtsændringer, men at disse kommer snarest.

3. Repræsentantskabets beretning for 2013-2014 (bilag 2a) og opdateret venteliste (bilag 2b)

Per gennemgik repræsentantskabets beretning med følgende hovedpunkter:

- Marianne Pedersen trådte ud af repræsentantskabet, og første suppleant Mark Thomsen trådte ind. I samme forbindelse blev Johnny Thomsen valgt som næstformand.
- Vibevangenets boligpolitik ramte i år 2014 'loftet' (Jf. boligpolitikken skal der bibeholdes 90 2 værelses lejligheder) Det betyder konkret at der er lukket for sammenlægninger af boliger.
- Ventelisten blev åbnet d. 14. maj 2014. Det var jf. Vibevangenets ventelisteregler plads til 25 nye medlemmer på ventelisten, men man valgte at opskrive samtlige 45 medlemmer der havde stillet sig i kø for at blive skrevet op.
- Der har været gennemsyn af sammenlagte lejligheder. I 2009 blev det indført at medlemmer der skulle sammenlægge lejligheder, skulle underskrive et dokument hvor de bekræftede at sammenlægningen ville ske indenfor 6 måneder, og at boligen derudover skulle fremstå med ét køkken mm. Formålet med dette var bl.a. at stoppe ulovlig fremleje, idet bestyrelsen har været vidende om, at der var lejere i 4-værelses boliger der lejede halvdelen af boligen ud som regulære 2 værelses lejemål. Processen med at gennemgå sammenlagte lejligheder er fortsat i gang.
- Renoveringsarbejde
 - I løbet af sommeren 2014 blev der lavet facade renovering samt skorstensrenovering på Gransangervej i prislejet 600.000 kr.
 - Der kom nye varmecentraler til ca. 1.2 millioner kr.
 - Der blev lavet cykelskure på Gransangervej

Der var spørgsmål til vaskekældre, som blev diskuteret under pkt. 6 (Driftsbudget).
- Der blev indkøbt en ny plæneklipper til 15.000 kr.
- Vibevangenet har foretaget en låneomlægning, og ændret foreningens fastforrentede lån fra en 4 pct. rente til en 2 pct. rente. Lånet løber over samme periode.
- Der har været afholdt møder vedr. nye vedtægter.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

4. Revideret driftsregnskab for året 2013-2014 (bilag 3a, 3b, 3c og 3d)

Per gennemgik regnskabet og konkluderede følgende:

- Der var afsat for meget i budgettet til
 - Skatter/Afgifter
 - Administrative udgifter
 - Renholdelse
 - Realkreditlån pga. lavere end forventet rente.
- Der var afsat for lidt i budgettet til
 - Almindelig vedligeholdelse
 - Tab ved fraflytning (Vi havde en sag vedr. fraflytning/restance i 2010 – 2012 som pga. procedurer i regnskabsafslutningen først figurerer i dette års regnskab)
 - Advokatomkostninger

Herudover blev der informeret om at:

- Vibevængets fælles vandudgifter er faldet
- Vibevængets fælles eludgifter er faldet
- KAB udlejningsmodul er reduceret markant ift. budgettet

Intern revisor, Michael Dollerup, havde følgende bemærkninger:

Ingen bemærkninger til revision af regnskabet.

Ventelisten: Michael ytrede ønske om at få adgang til oplysninger om hvem der har fået tildelt nye boliger (hvor medlemmer flytter til og fra).

Michael ytrede ønske om at fødselsdato skal fremgå af ventelisten.

Michael ytrede ønske om at ventelisten opdateres hver gang et nyt medlem har fået tildelt en bolig, og at den opdaterede venteliste offentliggøres på Vibevængets hjemmeside.

Michael fortalte i øvrigt at han havde kontrolleret repræsentantskabets mødeprotokoller, og at det kunne konstateres at mødepligten var overholdt.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

5. Driftsbudget for 2015-2016 (bilag 4)

Per gennemgik driftsbudgettet, og informerede om at der pt. er flere usikkerhedsmomenter i budgetplanlægningen der gør det usikkert at lave et præcist budget:

- Faldende VVS regninger (Østberg)
- Faldende renteomkostninger
- Faldende grundskyld
- Faldende el forbrug
- Reducerede administrations omkostninger

Varmecentraler

Herefter fulgte en diskussion vedr. varmecentraler og finansieringen af disse. En beboer mente at der var aftalt at de skulle afdrages over 3 år, mens andre mente at der var aftalt en afdragsperiode på 10 år.

Jf. referatet fra sidste generalforsamling (2013) blev det konstateret at de afdrages over 10 år.

Suppleant Benjamin Højgaard fortalte at han havde kigget Vibevængets varmeregninger efter, og kunne konkludere at især Sangfuglestien (ulige nr.) havde været hårdt ramt af høje varmeregninger pga. ustabilitet i de gamle varmecentraler.

Gransangervej havde også været ramt i mindre grad.

Benjamin fortalte herudover at HOFOR havde oplyst om, at der er en tilkoblingsafgift på 20.000/30.000 kr. pr. blok, men også at der stadig er uafklarede spørgsmål vedr. varmeforsyningen som repræsentantskabet skal have set nærmere på.

Det forventes at, der på sigt, vil kunne spares på varmeudgifterne på baggrund af de nye varmecentraler.

René Jelstad spurgte hvordan varmeregningen fordeles, hvortil repræsentantskabet kunne oplyse at varmeregningen blev fordelt på blokke – og ikke i en fælles pulje.

Benjamin Højgaard fortalte at man havde iværksat et forsøg med nye ventilsystemer der bedre skal kunne regulere varmegennemstrømningen. Der vil blive udført målinger på Vibevej for at få fastlagt om disse giver den forventede besparelse. Er det tilfældet bliver de installeret i alle blokke.

Morten Nielsen spurgte om radiatorer i kældere ændrer varmembalancen, og pointerede at det burde være ulovligt såfremt dette var tilfældet.

Bestyrelsen fortalte at man pt. arbejder på en strategi for varme regnskab mm.

Herudover fortalte Jimmi Salling at det generelt er et problem at beboere selv piller ved ventiler på radiatorer, og at der opfordres til at man i stedet kommer på ejendomskontoret, hvis man har varmemproblemer.

Lønforhøjelse til repræsentantskabet

Per fortalte at repræsentantskabet bl.a. ønskede at kunne aflønne suppleanter, og derfor foreslog en lønforhøjelse på 100 pct. Nogle beboere mente at beløbet var højt, mens andre synes at det var rimeligt.

Vaskekældre

Julius Buchardt spurgte om renoveringen af vaskekældre var stoppet. Per svarede at økonomien ikke havde været der til at renovere yderligere vaskekældre, men at vi begynder at iværksætte vaskekælder renovationer igen i den nærmeste fremtid.

René Jelstad spurgte ind til installeringen af bolte i afløbene der skal sikre mod oversvømmelser med kloakvand ved skybrud, og fik oplyst at disse primært findes på Vibevej hvor der historisk set har været problemer med oversvømmelser.

Herefter informerede Per om kommende projekter der kan overvejes og bad om kommentarer vedrørende deres prioritering:

- Nye koldtvandsrør
- Skybrudssikring
- Sokler (René Jelstad tilbød teknisk assistance i forbindelse med sikring af sokler på bygningen)

Per konstaterede at der var stemning for en prioritering af foranstaltninger mod skybrud og udskiftning af vandrør.

Mette Joyner spurgte ind til krav om vådrumsmembraner. Per fortalte at den praksis det er i foreninger er, at foreningen giver tilskud til vådrumsmembran og fliser på gulvet i badeværelserne samt vægfliser.

Budgettet inklusive den angivne lønforhøjelse til repræsentantskabet blev enstemmigt godkendt.

6. Valg af tre medlemmer til repræsentantskabet til perioden 2014 – 2016

Følgende medlemmer af repræsentantskabet blev genvalgt:

Per Moestrup Jensen

Mark Thomsen

Mette Mathilde Justesen

7. Valg af suppleanter for perioden 2014-2015

Følgende medlemmer blev valgt som suppleanter:

Benjamin Højgaard	15 stemmer (Første suppleant)
René Jelstad	7 stemmer (Anden suppleant)
Julius Buchardt	3 stemmer (Tredje suppleant)

8. Valg af revisor for 2014-2015

Per foreslog genvalg af Michael Dollerup som intern revisor.
Michael blev genvalgt.

9. Ændring af boliganciennitet fra Cecilie Mia Joyner

Johnny forklarede at der var lavet en administrativ fejl ift. Cecilie Joyner. (Cecilie blev tilbudt en 1 værelses lejlighed, selvom hun egentlig var berettiget til en 2 værelses lejlighed).

Johnny beklagede fejlen, og anbefalede generalforsamlingen at stemme for at Cecilies anciennitet kunne ændres, så fejlen kunne rettes. Han fortalte endvidere at Cecilie ville rykke tre pladser frem på ventelisten, såfremt forslaget blev godkendt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

10. Evt.

Juletræstænding

Der var en lang diskussion vedr. den årlige juletræstænding. Jimmi Salling fortalte at opbakningen til arrangementet har været stærkt dalende de sidste par år, og at de ressourcer der ligger i arrangementet ikke står mål med deltagelsen. Jimmi pointerede at folk går tidligt hjem, og at der er for få hænder til at hjælpe med den efterfølgende oprydning.

Jette Knudsen ytrede utilfredshed med at bestyrelsen ikke havde været repræsenteret sidste år (2013).

Mette Joyner foreslog at man tonede arrangementet ned, og fx ikke satte telt op, men nøjedes med slikposer og besøg af julemanden.

Benjamin Thøfner foreslog at datoen ændres til fx fredag/lørdag, hvortil Jimmi Salling svarede at det var forsøgt – uden held.

Clara Smedegaard fortalte, at hun som beboer har været imponeret arrangementet og at hun gerne vil støtte op om sociale arrangementer, men at hun som forholdsvis ny beboer ikke havde følt at det var en fest man skulle blive til. Hun foreslog en sommerfest i stedet.

Mette Joyner foreslog at man kunne købe billetter til arrangementet.

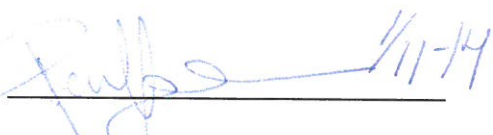
Benjamin Højgaard pointerede at tiderne er noget andet end 'dengang' hvor der blev festet til kl. 04 om morgenen.

Hanne Geleff gav udtryk for at man også fik meget ud af festen selvom man ikke har børn.

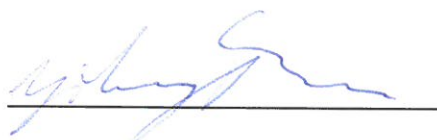
Som konklusion blev det foreslået at man nedsatte en arbejdsgruppe der kan overtage planlægningen af juletræstændingen.

Kl. 20.58 Generalforsamlingen blev afsluttet.

For generalforsamlingen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per M. Jensen', with the date '11-14' written to the right of the signature.

Formand f. Repræsentantskabet
Per M. Jensen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johnny Thomsen', written over a horizontal line.

Dirigent
Johnny Thomsen