

Referat af ordinær generalforsamling 2018

Dato: 31.10.2018

Sted: Pavillonerne ved Grøndalsvænge Skole

Fremmødte: 55 stemmeberettigede beboere, samt 7 fuldmagter (i alt 62).

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Behandling/godkendelse af referat fra generalforsamlingen i 2017 (bilag 1a)
3. Repræsentantskabets beretning for 2017-18 (bilag 2a) og opdateret venteliste (bilag 2b)
4. Revideret driftsregnskab for året 2017-18 (bilag 3a, 3b, 3c m.fl.)
5. Driftsbudget for 2018-19 (bilag 4).
6. Godkendelse af langtidsbudget (bilag 5)
7. Regulering af andelsværdien på baggrund af valuarvurdering fra 2018.
8. Valg af medlemmer til repræsentantskabet for perioden 2018-2020.
 - a. Afgående
 - i. Per M. Jensen
 - ii. Mette Justesen
 - iii. Mark Thomsen
9. Valg af suppleanter for perioden 2018 – 2019.
10. Valg af revisor for perioden 2018 – 2019.
11. Forslag fra bestyrelsen
 - a. Vedtagelse af regelsæt for fordeling af fællesarealer og regler for etablering af direkte adgang fra boligen til tildelte andele af fælles arealerne - herunder opkrævning af husleje ved anvendelse af forøget andel af fællesarealet (Bilag 7).
 - b. Bestyrelsen gives mandat til at anke dommen fra landsretten i det tilfælde at vibevænget taber sagen og der er juridisk grundlag for at anke.
12. Forslag til medlemmerne
13. Evt.

Bestyrelsesformand Per M. Jensen bød velkommen til årets ordinære generalforsamling.

1. Valg af dirigent

Johnny Thomsen blev foreslået som dirigent, og blev enstemmigt valgt.

Johnny takkede for valget, og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

2. Behandling/godkendelse af referat fra generalforsamlingen i 2017 (bilag 1a)

Referatet blev enstemmigt vedtaget.

3. Repræsentantskabets beretning for 2017-18 (bilag 2a) og opdateret venteliste (bilag 2b)

Formand Per M. Jensen gennemgik årets beretning.

Per fortalte i øvrigt, at interessen for ventelisten har været kraftigt dalende efter lejlighederne nu udbydes efter en model, hvor der skal deponeres et større beløb for dem.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget

4. Revideret driftsregnskab for året 2017-18 (bilag 3a, 3b, 3c m.fl.)

Regnskabet blev gennemgået.

Årets resultat blev et underskud på kr. 233.000. Det skyldtes bl.a. at vores advokater fik et aconto beløb på kr. 200.000 i regnskabsåret.

Per fortalte endvidere at bestyrelsen ikke havde modtaget kontoopfølgninger fra KAB fra august 2017 til primo 2018.

Carsten Knudsen ville gerne vide hvorfor der ikke var modtaget budgetopfølgninger? Louise Rasmussen (forretningsfører i KAB) forklarede at det skyldes at Vibevænget og KAB ønskede to forskellige formater på budgetopfølgningerne.

Til dette kommenterede Per at det var korrekt at Vibevænget ønskede et andet format på de rapporter der kan trækkes, men at der også i en lang periode havde været en fase hvor Vibevængets kodeord ikke virkede til KABs nye IT (økonomi) system.

Benjamin Højgaard ville gerne vide om der i regnskabet var afsat midler til etablering af parkeringspladser. Til dette kunne bestyrelsen svare, at det var hensigten at omkostningerne til p-pladser skulle indeholdes i de 1,5 millioner der årligt afsættes til vedligeholdelse, men Vibevængets ansøgning vedr. p-pladser blev afslået af kommunen, hvorfor det ikke endte med at være relevant i sidste regnskabsår.

Bestyrelsen fortalte i den forbindelse at man havde revideret ansøgningen i samarbejde med en byplansarkitekt, og sendt en ny ansøgning afsted der pt. er under sagsbehandling.

Etablering af p-pladser afventer således, og derfor havde bestyrelsen valgt at gå videre med nogle af de øvrige projekter som beboerne ønskede til sidste års generalforsamling, herunder igangsættelse af isolering af kvistlejligheder.

Intern revisor, Michael Dollerup, havde ingen bemærkninger til regnskabet. Regnskabet blev herefter enstemmigt vedtaget.

5. Driftsbudget for 2018-19 (bilag 4)

Per M. Jensen fortalte at Vibevænget havde haft et underskud tre år i træk, og at man på den baggrund ønskede en beskeden huslejestigning. Per forklarede at inflationen¹ i Danmark har været stigende de sidste par år, men at Vibevængets husleje har været uændret. Per nævnte som konkret eksempel på dette, at de håndværkere som Vibevænget benytter i dag, sender dyrere regninger (pga. generelle prisstigninger) end for 3 år siden, og hvis man ønskede at bibeholde det nuværende vedligeholdelsesniveau, var en huslejestigning nødvendig.

Lars Kongebro spurgte i den forbindelse indtil, om det fortsat var nødvendigt at have øremærket penge til p-pladser, idet en parkeringszone for KBH NVs Fuglekvarter træder i kraft ultimo november 2018? Til dette kunne vicevært Jimmi Salling svare, at det i høj grad fortsat er nødvendigt med p-pladser, idet han oplever mange beboere efterspørge p-licenser og gæsteparkeringskort mm.

Lars ville gerne vide hvor mange ekstra p-pladser projektet ville give, hvortil Jimmi svarede at der ville komme 2x18 nye p-pladser (alene forbeholdt Vibevængets beboere).

Benjamin Højgaard kommenterede at hans tilgang til omkostninger var en anden en bestyrelsens. Benjamin forklarede at han ønskede at man tog større vedligeholdelsesopgaver i projektform – at man fx undersøgte hvor mange vaskekældre der var tilbage, og så sendte dem i udbud for at få den bedste pris mm. Han pointerede at man ikke behøvede at tage det hele fra 'kassen' nu, men at man også kunne optage nye lån, og fordele betalingen over eksempelvis et 30 års lån. Til dette svarede Per, at langtidsbudgettet allerede indeholdt en plan over hvad der skulle laves, og at større opgaver (eks. nye rør) skal finansieres via nye lån. Per forklarede at bestyrelsen pt. ikke er villig til at optage nye lån, før der forelægger en afgørelse fra retssagen. Det bunder i et ønske fra bestyrelsens om at holde foreningens gældsprocent på et fornuftigt niveau, samt sikre at foreningen kan klare sig igennem økonomisk såfremt retssagen tabes, og Vibevænget pålægges sagsomkostningerne.

Benjamin Thøfner nævnte at det er fire år siden der har været en huslejestigning i Vibevænget, og at det derfor egentlig ikke kan betragtes som en reel huslejestigning pga. inflationen i samfundet.

Nanna Jelstad spurgte ind til renovering af opgange, og hvorfor nogle af dem havde fået nye linoleumsgulve? Til dette kunne bestyrelsen svare at det var et prioriteringsspørgsmål. De opgange der har fået nye gulve, var det nødvendigt i – pga. råd, så meget slitage at gulvene ikke længere kunne vaskes etc.

Benjamin Højgaard nævnte at der i langtidsbudgettet var afsat penge til renovering af opgange,

¹ Den generelle prisstigning

og at nye gulve var indeholdt i denne post. Benjamin havde som suppleant i bestyrelsen bidraget meget til langtidsbudgettet ift. indhentning af tilbud etc.

Lån til varmecentraler bortfalder om 4 år, dermed er der nogle penge at hente.

Anette Ørnberg ønskede at få repeteret hvorfor en huslejestigning var nødvendig, og Per gennemgik igen eksemplet med dyrere håndværkerregninger.

Carsten Knudsen pointerede at det var svært at gennemskue det slide bestyrelsen havde forberedt, hvortil Per svarede at det var hovedprincippet i modellen man skulle forstå: At noget skulle laves i klumper (større projekter) mens andre opgaver skulle tages fra den daglige drift.

Louise Linder spurgte indtil hvad bestyrelseshonorar var, og hvem der fik det? Til det kunne bestyrelsen svare, at bestyrelseshonoraret fordeles internt i bestyrelsen til både ordinære bestyrelsesmedlemmer, samt suppleanter. Beløbet fordeles alt efter hvem der i løbet af året har brugt mest tid på bestyrelsesopgaver som fx forberedelse af retssag, beboerklager, kontortid, interne projekter etc.

Henrik Duus ville gerne vide om langtidsbudgettet var forudsat af en huslejestigning? Dette blev afkræftet.

Anette Ørnberg ville gerne vide, om generalforsamlingen ville blive inddraget når nogle af de større poster i budgettet skulle sættes i gang?

Til dette svarede Per, at så længe der var tale om poster på over kr. 100.000, havde den nuværende bestyrelse historisk set altid inddraget generalforsamlingen.

Carsten Knudsen foreslog at alle (større) projekter fremadrettet skulle godkendes. Til dette svarede bestyrelsen at man var fuldt ud beskæftigede med en forestående retssag, og evt. ankesag, og at der derfor ikke pt. var kapacitet til at gå i gang med nogle former for større projekter.

Herefter blev der afstemt om vedtagelse af driftsbudgettet (og dermed huslejestigning):

3 beboere stemte imod driftsbudgettet.

Flertallet stemte for driftsbudgettet.

6. Godkendelse af langtidsbudget

Per præciserede at den netop overstående diskussion (jf. pkt. 5) var taget til efterretning, og at beboerne derfor skulle forholde sig til *metoden*.

Langtidsbudgettet blev vedtaget ved enstemmigt flertal.

7. Regulering af andelsværdien

Per forklarede at Carsten Knudsen havde gjort ham opmærksom på, at andelsvurderinger højst

må være 18 mdr. gamle, og at bestyrelsen på den baggrund havde fået foretaget en ny vurdering.

Per fortalte også at Vibevangenets advokater var konsulteret i denne sammenhæng. Derudover blev det nævnt at Vibevangenet havde afdraget mere gæld end ved sidste vurdering, hvilket var endnu et incitament til at få en ny vurdering.

Annette Anemone Andersen ville gerne vide hvad en 2 værelses lejlighed ville koste med den nye vurdering, hvortil bestyrelsen kunne svare at prisen ville gå fra ca. kr. 622.000 til kr. 775.000

Carsten Knudsen spurgte ind til om den nye vurdering ville ændre noget ift. retssagen? Til dette svarede Per at det ikke ville ændre noget – grundpræmissen om vedtægter etc. er fortsat det samme.

Herefter blev den nye vurdering sendt til afstemning.

1 beboer stemte imod.

Flertallet stemte for den nye vurdering.

8. Valg af medlemmer til repræsentantskabet for perioden 2018-2020.

Der blev nedsat et stemmeudvalg bestående af: Gry Johanne Sørensen, Malene Schmidt samt Rasmine Sabra.

Følgende beboere stillede op til repræsentantskabet:

Per M. Jensen - 56 stemmer

Brian Jürs – 49 stemmer

Mark Thomsen - 29 stemmer

Morten Noack – 26 stemmer

Louise Linder – 11 stemmer

Således blev Per, Brian og Mark valgt til repræsentantskabet.

9. Valg af suppleanter for perioden 2018 – 2019.

Følgende beboere stillede op som suppleanter:

Morten Noack – 43 stemmer

Benjamin Thøfner – 38 stemmer

Rasmine Sabra – 33 stemmer

Dan Gottschalck – 29 stemmer

Louise Linder – 22 stemmer

Således blev følgende suppleanter valgt:

1. suppleant: Morten Noack
2. suppleant: Benjamin Thøfner
3. suppleant: Rasmine Sabra

10. Valg af revisor for perioden 2018 – 2019.

Michael Dollerup blev enstemmigt valgt som revisor.

11. Forslag fra bestyrelsen

- a. Regelsæt for fordeling af fællesarealer

Per redegjorde for baggrunden for, at bestyrelsen ønskede at ændre eksisterende praksis. I korte træk handler det om, at nogle beboere over tid har inddraget fællesarealer (fx tørrelofter, kælderrum etc.) til privat brug, og at der fra bestyrelsens side er et ønske om at tilbagebringe fællesarealer til fælles afbenyttelse – eller alternativt opkræve ekstra husleje for de kvadratmeter beboere benytter 'udenfor' det areal deres boliger giver dem ret til.

Nanna Jelstad kommenterede at nogle af tørrelofterne var aflåst, hvilket blev bekræftet af Per, der præciserede at man netop ønskede at få fx tørrelofter tilbage til fælles gavn.

Carsten Knudsen pointerede at han ikke ønskede at stemme om noget, før han havde set en beregning over kælder/loftsrums etc. Carstens pointe var, at nogle kælderrum er større end andre og at han havde brug for et bedre overblik.

Mette Joyner ønskede at vide hvorfor problemstilling først var blevet taget op nu, da det er alment kendt at flere beboere har haft inddraget kælderrum til beboelse i flere år. Per fortalte at man godt var klar over dette i bestyrelsen, og at man har været nødt til at prioritere andre ting – men at der pt. var en lejlighed med privatkælderadgang der var blevet overdraget til en ny beboer, og at bestyrelsen derfor nu var tvunget til at forholde sig juridisk til problemstillingen

Regitze Svendsen kommenterede at beboerne netop har skulle svare på hvilke loft og kælderrum der tilhørte hvem, og derfor ikke forstod hvad problemet var? Til dette svarede bestyrelsen at det er én ting at man ved hvilke beboere der har adgang til de enkelte rum, men at der stadig kommer til at være et stort arbejde i at få fællesarealerne tilbage.

Mette Joyner kommenterede at da hun flyttede ind, var reglen således at der til en 2 værelses bolig, hørte et loft og kælderrum til boligen, og at det bør laves sådan igen.

Jette Knudsen spurgte ind til hvad bestyrelsen havde forestillet sig med de lejligheder, der har etableret privat nedgang og værelser i kælderen. Bestyrelsen svarede at først og fremmest afhang af jura, fx at tilladelser fra brandmyndigheder etc. var ok, men at det derudover også afhang af hvad generalforsamlingen besluttede jf. punktet.

Morten Noack kommenterede at det grundlæggende var det lige meget hvordan man kom i kælderen (enten via opgangstrappen eller via privat trappe fra boligen), men at det var en absolut nødvendighed at det var brandsikkert.

Birgit Larsen nævnte at man ikke nødvendigvis brug for både et loftsrum og et kælderrum.

Christian Carlsen pointerede i forlængelse heraf, at problematikken blot ville fortsætte hvis man netop afgav det ene kælderrum et en nabo.

Bestyrelsen pointerede at udelukkende bestyrelsen fremadrettet var tiltænkt til at kunne tildele loft og kælderrum – ikke beboere. Skulle man komme i en situation hvor man ikke har brug for fx et kælderrum, var det tanken at beboere kunne kontakte bestyrelsen og få lov til at låne et kælderrum ud.

Anette Ørnberg ønskede at vide hvor længe man i så fald måtte et kælderrum/loftrum ud. Til dette svarede bestyrelsen, at det kunne man så længe man ville – men det øjeblik man fraflyttede boligen, røg kælderrummet tilbage.

Henrik Duus kommenterede at kvadratmeter inddraget i boligen i form af kælderrum ikke kunne sælges som ordinære bolig kvadratmeter, hvilket blev bekræftet af bestyrelsen.

Carsten Knudsen ønskede herefter at vide om der forelå en advokatvurdering af hvorvidt der kan opkræves leje af fællesarealet? Per fortalte at der forelægger en højesteretsdom, som bestyrelsen havde skelet til.

Kim Kløve Lassen ville gerne vide hvad det betød, at der i oplægget stod, at bestyrelsen kunne opsigte bolig kvadratmeter der var taget af fælles arealerne? Til dette svarede Per, at det kort og godt handlede om at beboere der har inddraget mere end hvad de har ret til, skal betale for de ekstra kvadratmeter de har.

Benjamin Højgaard pointerede at de 4/5 lejligheder der pt. er i foreningen som har inddraget kælderrum i boligen, alle var godkendt af de forhenværende bestyrelser.

Herefter fulgte en diskussion af ordlyden i bestyrelsens forslag.

Carsten Knudsen havde lavet et forslag med en alternativ ordlyd, se bilag²

Det justerede forslag er vedlagt som bilag til referatet.

² Det endelige forslag der blev vedtaget er vedlagt referatet.

Det ændrede forslag blev vedtaget med flertal.

b. Mandat til at anke dommen

Bestyrelsen fortalte at de ønskede at få generalforsamlingens mandat til at kunne anke dommen efter retssagen mod KAB 4., 5. og 6. februar 2019. Årsagen til dette er, at der er en begrænset frist hvori domme fra Landsretten kan ankes, og bestyrelsen forklarede at de ønskede at kunne reagere hurtigt og indenfor tidsfristen.

Michael Dollerup foreslog at bestyrelsen indkaldte til et ekstra ordinært møde, hvilket blev afvist af bestyrelsen, der forklarede at man desværre ikke ville kunne nå dette indenfor tidsfristen.

Herefter fulgte en diskussion vedr. ankemuligheder.

Carsten Knudsen pointerede at han var tryk ved at give bestyrelsen mandat til at anke dommen, men at han og de øvrige beboere naturligvis forventede at dommen blev drøftet med personer med juridisk indsigt inden en evt. ankesag. Dette ønske blev bekræftet af bestyrelsen, der lovede at drøfte sagen grundigt.

Forslaget blev herefter vedtaget, og bestyrelsen fik enstemmigt mandat til at anke dommen på Vibevejens vegne.

12. Forslag fra medlemmerne

Per startede med at fortælle at der var indkommet ét forslag, men at dette var kommet for sent jf. foreningens vedtægter.

Carsten Knudsen bemærkede at det var nødvendigt at få præciseret fristen for indkomne forslag idet der i vedtægterne stod én ting, og der i praksis var andre datoer.

Per fortalte at man fra bestyrelsens side ikke pt. havde tid og ressourcer til at få gennemført endnu en vedtægtsændring pga. en dato, men at man forsøgte at imødekomme behovet ved at orientere om datoen via nyhedsbreve.

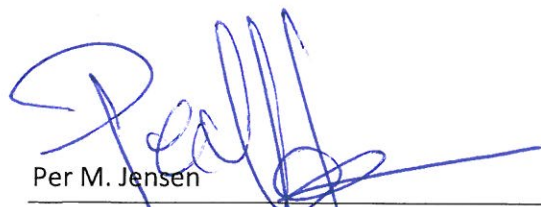
Dette medførte en stor diskussion og flere beboere tilkendegav deres utilfredshed og holdt fast i, at datoerne skulle passe jf. vedtægterne.

13. Evt.

Intet at bemærke.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22.00

Dato: 3/12-2018



Per M. Jensen

Bestyrelsesformand



Johnny Thomsen

Dirigent

Forslag til den ordinære generalforsamling 31 oktober 2018 /rettet på mødet.

Fordeling af fællesarealer og regler for etablering af direkte adgang fra boligen til tildelte eller forøgede andele af fælles arealerne.

- 1) Foreningen har via bestyrelsen, fortrinsret til at anvende fælles arealerne (arealer der ikke indgår i boligarealet) til at dække foreningens behov for opbevaring af udstyr og materialer. Ligeledes disponerer bestyrelsen over arealer der ikke er indrettet til pulterrum fx tørrelofter, garageanlæg mm.
- 2) Beboerne har brugsret over en andel af fællesarealerne der er indrettet som pulterrum, svarerende til deres boligs andel af boligarealet.
- 3) Bestyrelsen beregner hvilket areal der tilkommer hver enkelt bolig, og kan når der sker ændringer i foreningens behov lave en genberegning af dette. Punkterne 1 til 8 implementeres kun efter at generalforsamlingen har godkendt en beregningen af boligernes andel i fællesarealet.
- 4) Bestyrelsen kan udleje ubenyttede fællesarealer til beboere der ønsker at anvende en større del af fællesarealerne, end de som udgangspunkt er berettiget til jvn deres boligareal.
- 5) Ønsker en beboer en forøget andel af fællesarealerne til opbevaring, skal der ske betaling for dette areal, svarende til den samme pris som der betales for boligarealet. Dette beløb opkræves via den månedlige boligafgift. Arealer hvor loftshøjden er under 1 m indgår ikke i arealopgørelsen.
- 6) En tildelt adgang til en forhøjet del af fællesarealerne kan opsiges fra foreningens side med 12 måneders varsel til den første i en måned.
- 7) Beboeren kan opsiges lejemålet af det forøgede fællesareal med tre måneders varsel til den første i en måned.
- 8) Beboeren skal genetablere forholdene omkring det udskilte areal, såfremt der er sket sammenlægninger af andele af fællesarealer - uanset om det er foreningen der opsiges lejemålet. Sker dette ikke kan bestyrelsen få udført arbejdet på beboerens bekostning.
- 9) Beboerne har med tilladelse fra bestyrelsen mulighed for at etablere direkte adgang fra boligen til den del af fællesarealerne der er knyttet til boligen. Ibrugtagning af disse forudsætter at beboerne har indhentet de fornødne tilladelser fra myndighederne mm. og at kopi fremsendes til bestyrelsen.
- 10) Etableres der varme i det inddragede areal betales der varmeandele efter de gældende regler.
- 11) Boligforbedringer udført i fællesarealerne indgår ikke i vurdering af boligforbedringer ved salg.
- 12) Der beregnes ikke fradrag i boligens forbedringerne ved etablering af adgang til fællesarealer uanset at dette påvirker boligarealet.
- 13) Ved overdragelse af boligen kan den nye beboer ikke pålægges at overtage forøgede andele af fællesarealerne og den forøgede husleje. Den fraflyttende kan derfor blive pålagt at reetablere det oprindelige eller at et beløb til dette fradrages forbedringerne/deposita.
- 14) Den nye beboer skal dog overtage eventuel direkte adgang til fællesarealerne og skal selv bære evt. fjernelse af den direkte adgang.

- 15) Ved implementeringen af disse regler kan bestyrelsen lave overgangsbestemmelser for boliger hvor der allerede er etableret adgange og endvidere pålægge beboere at dokumentere at de byggede er lovligt.