

Referat Ordinær generalforsamling 2019

Generalforsamlingen blev afholdt på Grøndalsvængets Skole, onsdag, 30. oktober 2019 kl. 19.00 - 22.00. 48 medlemmer blev registreret ved indgangen og fik udleveret stemmeseddel. Tilstede var også Louise Rasmussen (LR) KAB og Knud-Erik Kofoed (KEK, Advokat for KAB).

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Johnny Thomsen som dirigent. Der var ikke andre der ønskede at stille op. Johnny takkede for "valget" og startede med at konstatere at generalforsamlingen var lovlig indkaldt. Herefter overlod han ordet til formanden Per M Jensen (PMJ)

2. Behandling/godkendelse af referat fra generalforsamlingen i 2018 og 2019 (bilag 1a, 1b og 1c)

PMJ gennemgik kort de forelagte referater og hørte om der var kommentarer til disse. Dette var ikke tilfældet og de tre forelagte referater blev enstemmigt godkendt (bilag 1a, 1b og 1c)

3. Repræsentantskabets beretning for 2018-19 (bilag 2a) og opdateret venteliste (bilag 2b)

Det blev bemærket, at der i årsberetningen er noteret at Dan Gottschalk Er suppleant. Denne oplysning er ikke korrekt. Der skulle i stedet have fremgået at Rasmine Sabra var valgt som suppleant for foregående år, 2018-19. Herudover blev de enkelte punkter kort gennemgået af PMJ. Det blev herunder oplyst at den forstående sag i højesteret er berammet til 15 jan 2020 og at dommen kan forventes nogle uger senere.

Ved ordinær generalforsamling 2018 blev det besluttet at alle loft og kælderrum skulle opmåles. Denne opmåling har vist sig at være mere besværlig end først antaget. Dette grundet diskrepans mellem plantegninger og de reelle mål. Arbejdet pågår forsat.

Den tidligere besluttede huslejestigning pr d. 1 april 2019 blev først effektueret pr august 2019, hvilket repræsentantskabet tager som et endog meget tydeligt symptom på KAB's utilstrækkelige administration. (Louise Rasmussen (LR-KAB), Chefkonsulent hos KAB havde forud for generalforsamlingen fremsendt bemærkninger fra KAB til årets repræsentantskabs beretning, hvoraf det fremgår at KAB ikke er enig i denne betragtning.) LR-KAB læste det fremsendte op for generalforsamlingen og beklagede de fejl, der var hændt i årets løb. Det samlede indlæg er vedlagt dette referat som bilag 1 (se nedenfor)

Benjamin Højgaard spurgte hvorfor repræsentantskabet ikke kan indkræve restancen udløst at KAB's fejl. PMJ henviste til, at der ved sidste års generalforsamling er besluttet en huslejestigning og at repræsentantskabet er af den opfattelse, at denne i princippet godt kunne referere til den månedlige husleje og ikke den årlige. Det var derfor uhensigtsmæssigt at tillægge medlemmernes en relativt højere huslejestigning - særligt hvis medlemmerne af denne årsag kom i restance.

Endeligt blev det meddelt at repræsentantskabet oplever det yderst besværligt at have overblik over foreningens økonomi, og blandt andet tilskriver dette til KAB's IT brugersystem. Louise Rasmussen (KAB) mener, at de har et godt og brugbart system, der nemt kan give det ønskede overblik. Dette er dog ikke bestyrelsens oplevelse. Sluttelig blev det nævnt, at der har været uforholdsmæssigt mange vandskader grundet foreningens meget gamle vandrør. Dette har ligeledes medvirket til det store underskud i år.

Med ovenstående bemærkninger blev beretningen godkendt.

4. Revideret årsregnskab for 2018-19. (bilag 3a, 3b, mfl.).

Det bemærkes, at der er forbrugt ekstra meget på posterne renholdelse og løbende vedligeholdelse. Per gentager, at repræsentantskabet ikke kan forstå hvorfor den tidligere anvendte økonomistyring viste sig uholdbar i dette år. Repræsentantskabets konklusion er, at budgetopfølgningen ikke har været retvisende i forhold til det disponerede. Latenstiden (fra bevilling til fakturering og bogføring) på ca. 3

mdr har formodentligt bidraget væsentligt til resultatet. Ekstern revision; Albjerg statsautoriserede revisor, har godkendt regnskabet, hvilket også er tilfældet for den interne revisor; Michael Dollerup.

5. Driftsbudget for 2020-21 (bilag 4). Der foreslås huslejestigning på 0%.

PMJ oplyste, at der ikke er planlagt huslejestigninger dette år. Det forventes, at vi går i gang med at male vinduer på sangfuglestien lige-numre (Sydsiden). Den fremtidige renovering af brugsvands rør og faldstammer vil ikke blive finansieret via driften. Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

6. Valg af to medlemmer til repræsentantskabet til perioden 2019-2021.

Afgående: Steen Bendtsen, Morten Noack (indtrådt efter Gry Johanneson)

Opstillere:

Steen Bendtsen genopstiller

Morten Noack genopstiller

Rasmine Sabra opstiller

Valget: Steen Bendtsen blev valgt med 38 stemmer. Der var stemmelighed mellem Rasmine og Morten således omvalg mellem disse. I andenrunde fik Rasmine Sabra 30 stemmer, mens Morten Noack fik 18 stemmer. Rasmine Sabra blev således valgt.

7. Valg af 3 suppleanter for perioden 2019-2020.

Opstillere

Morten Noack

Nana Jelstad

Michael Dollerup

Valget: Morten Noack fik 26 stemmer (1 suppleant), Michael Dollerup 11 stemmer (2 suppleant), men Nana Jelstad fik 9 stemmer (3 suppleant).

8. Valg af intern revisor for 2019-2020.

Benjamin Højgaard blev valgt uden modkandidater.

9. Forslag fra bestyrelsen:

a. Ændring af vedtægternes § 37 (bilag 5)

b. Valg af ny administrator (bilag 6)

A. Brian fremførte argumentation for ønske om at ændre vedtægterne således, at det juridisk er muligt at skifte administrator.

Der har været en længere dialog med KAB, der ikke vil godkende ændring af vedtægterne. Brian oplyser, at der har været en længere dialog med KAB's administrerende direktør, der bla. har foreslået, at man suspenderer de aktuelle vedtægter, hvilket repræsentantskabet finder absolut urimeligt og har trods KAB's modstand valgt at bede generalforsamlingen om at tage stilling til ændringsforslaget af vedtægternes § 37. Det var efter dette indlæg flere spørgsmål: Benjamin H. spurgte om denne afstemning var relevant, når nu KAB ikke vil godkende ændringerne. Ligeledes spurgte Carsten KK KAB's repræsentanter, hvorfor man ikke vil tilslutte sig de foreslåede vedtægtsændringer. Knud Erik Kofod (KEK) svarerede at KAB ønsker at vente på afgørelsen fra højesteret. Brian præciserede herefter, at højesteretssagen ikke skal tage stilling til vedtægter og evt. ændringer af disse.

Derudover mente KEK ikke, at det er forkert, at man kan suspendere vedtægterne. KAB har aktuelt ret til at administrere Vibevænget og har derfor for nuværende foreslået at Vibevænget kan vælge en ny administrator og at KAB forbeholder sig retten til at opsiges den nye administrator med 9 mdr's varsel. Det er i denne løbende diskussion også nævnt, at KAB har ret til at deltage i bestyrelsesmøder jf. Vedtægterne. Af andre spørgsmål kan nævnes at: Jens H spurgte KEK (KAB) "hvorfor er i så forelskede i vibevænget". KEK svarer med et længere indlæg hvoraf det blandt andet fremgår, at KAB ikke mener at beboere i et parlamentarisk boligselskab skal kunne score kassen". Derfor fastholder KAB deres synspunkt, der også vil fremføres i den forestående retssag.

Brian fremfører, at det forslag der ligger med KAB's ret til at opsiges en evt ny administrator med 9 mdr's varsel, er uacceptabelt og at dette ikke kan forelægges en evt ny administrator, hvorfor man fastholder forslaget til vedtægtsændring.

Dan Gottschalk bemærkede, at der tidligere har været et lignende spørgsmål om administratorskift. PMJ bekræftede dette, men anførte at KAB tidligere har accepteret dette, for herefter at modsætte sig, hvorefter man i landsretten meddelte, at man ikke samlede på utilfredse kunder, hvorefter KAB så her efterfølgende mener, at det gør man alligevel.

Rasmine spørger hvorfor, den forestående retssag er afgørende for administratorskiftet, hvilket af KEK besvares med, at der ikke på noget tidspunkt under landsretssagen er givet tilsagn om, at man kan ændre vedtægterne. Der er udelukkende givet tilsagn om, at Vibevænget kan skifte administrator med de tidligere anførte forbehold. KAB forbeholder sig retten til at kunne genindsættes som administrator, skulle de ønske dette på et senere tidspunkt. I forlængelse heraf spurgte Karsten KK om det betyder at der skal være specifikke årsager til at KAB kan bede sig genindsat som administrator. Dette bekræftet af KEK, der er således ikke tale om at KAB kan gøre dette arbitrært.

Det besluttet at der trods ovenstående bemærkninger fastholdes at stemme om det fremsatte forslag.

1 stemmer imod, 1 stemmer blankt og 46 stemmer for forslaget. Brian konstaterer at 2/3 af generalforsamlingen har stemt for, hvorfor forslaget er vedtaget. Jævnfør gældende vedtægter skal forslaget dog vedtages af halvdelen af medlemmerne med 2/3 af generalforsamlingens stemmer. Da der er under 50% af medlemmerne tilstede, skal forslaget vedtages igen på en efterfølgende generalforsamling.

KEK meddeler at KAB ikke har til hensigt at godkende denne vedtægtsændring.

B. Repræsentantskabet foreslår, at man vælger Coppelstone som nyt administrator. Der er en pris forskel på knap 100.000 ift KAB. Dette kan være mindre når alle aftaler er forhandlet på plads. Coppelstone har derudover oplyst, at de har en opsigelse på 1 mdr efter 5 mdr's opstart. Planen er, at Coppelstone skal overtage fra det nye regnskabsår pr 01.04.20.

1 stemmer imod 5 stemmer blankt, 42 stemmer for. Det konstateres at 2/3 af generalforsamlingen har stemt for. Forslaget er vedtaget - også hvis dette antages at skulle opfylde betingelserne der gælder for vedtægtsændringer. Da der er under 50% af medlemmerne tilstede skal forslaget vedtages igen på en efterfølgende generalforsamling.

10. Forslag fra medlemmerne.

a. Forslag om af der etableres altaner (v/ S. Salling).

Der er indhentet tilbud på etablering af altaner, grundet den aktuelle økonomiske situationen trækkes forslaget midlertidigt tilbage.

b. Tilladelse af hundehold (v/ C. Smedegaard mfl.)

I den mundtlige præsentation foreslås det at forslaget kan afgrænses til at gælde nogle bestemte racer. Brian oplyser, at det er et stort arbejde for bestyrelsen at administrere dette og der hyppigt kommer klager om hunde der hyppigst går på gøen fra disse. Der er ligeledes en række kommentarer fra medlemmer, der tydeligvis ikke støtter forslaget. Efter diverse meningsudveklinger kunne dirigenten notere at der blev ønsket skriftlig afstemning.

32 stemmer nej og 13 stemmer for. Forslaget blev derfor forkastet

c. Åbning af venteliste / ændring af ventelisteregler (C. Kjær-Knudsen) (Bilag 7)

Karsten KK fremlagde sit forslag og udbad sig kommentarer, hvilket også bredte sig til en diskussion af de gældende regler. Mark T redegjorde for praksis, dvs. at børn i ejendommen, når listen åbnes, kan opskrives med 10 års anciennitet. Årsagen til at ventelisten aktuelt ikke har været åbnet længe er begrundet i den afsluttede retssag og den forestående retssag. Mark foreslog at man venter med at tage stilling til at åbne ventelisten til der er en afgørelse på den forestående retssag. PMJ nænte, at han finder det urimeligt, at man tilsidesætter disse regler, for så at gøre dem gældende igen dagen efter. I forlængelse heraf foreslog PMJ, at bestyrelsen kunne pålægges at åbne ventelisten umiddelbart efter afgørelsen dette med de aktuelle regler. Efter diverse meningsudveklinger kunne dirigenten notere, at der blev ønsket skriftlig afstemning.

11 stemmer for 34 stemmer imod, Forslaget blev derfor forkastet

11. Eventuelt.

Flemming ønskede en nærmere redegørelse for repræsentantskabet overvejelser om den nuværende og fremtidige lånoptagning. PMJ informerede i kort om foreningens aktuelle lån og de overvejelser der ligger for lånoptagningen i forbindelse med skift af vandrør, stof-ledninger og dørtelefoner.

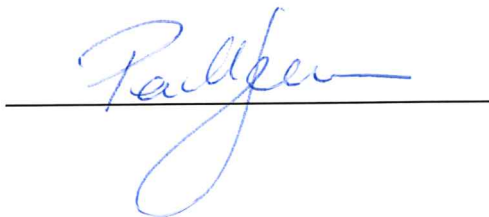
Generalforsamlingen afsluttes kl 22.00.

Dato: 20/11-2019



Dirigent

Formand



tir. 29. okt. 15.40

Bilag 1: Meddelelse fra KAB oplæst af Louise Rasmussen (KAB) på generalforsamlingen.

Hej Per,

Jeg har i forhold til den ordinære generalforsamling i morgen den 30/10-2019 kort orienteret mig på Vibevængets hjemmeside i forhold til indkaldelse, dagsorden m.m.

I denne sammenhæng har KAB behov for, at påtale dele af repræsentantskabets beretning for år 2018/2019. Det er vigtigt for os, at der fortsat er en god tone og dialog og KAB ønsker ikke, at påvirke eller skabe unødigt diskussion på generalforsamlingen, hvorfor vi orienterer dig forlods.

I henhold til beretningen er der dog et par punkter, som KAB ønsker at præcisere for at sikre, at der til referat bliver angivet KABs udlægning.

Det drejer sig om punkt 1, økonomi herunder budgetopfølgning og punkt 6, KABs administration.

Vedrørende punkt 1 er det vigtigt at påpege, at overforbruget løbende har været synligt i budgetopfølgningen, men at et nyt format for udtrækket har gjort at repræsentantskabet har haft svært ved, at danne sig et overblik over økonomien.

F.s.v.a punkt 6, KABs administration er det korrekt, at der desværre er sket en fejl vedrørende varsling af budget 2019/2020. Det er dog vigtigt, at påpege, at i det øjeblik KAB blev bekendt med fejlen blev repræsentantskabet orienteret og muligheden for varsling af husleje pr. 1 juli 2019 blev forelagt med tilbagevirkende regulering således, at fejlen ikke ville få indflydelse på budgetåret. Dette afslog repræsentantskabet først efter, at lejen for juli var kørt, hvorfor varsling til 1. august kun var muligt.

I forlængelse af ovenstående indikerer beretningen, at den forsinkede huslejeopkrævning samt repræsentantskabets udfordringer med budgetopfølgningen er de primære årsager til større lånoptage end umiddelbart nødvendigt. For fuldstændighedens skyld er det vigtigt for KAB at påpege, at den forsinkede huslejeopkrævning beløber sig til 91.000 kr. for indeværende regnskabsår, altså 2019/2020. Til sammenligning har der siden år 2014/2015 været et samlet underskud på den løbende vedligehold samt advokatombudsninger på ca. 2.500.000 kr. Hvor beklageligt det end er, at der ikke rettidig er varslet husleje for år 2019/2020 har det ingen større indflydelse på Vibevængets lånoptag på 5.000.000 kr.. Med udgangspunkt i dette mener KAB ikke, at udlægningen i beretningen om usikkerheden vedrørende huslejevarsling og budgetopfølgning har ledt til behovet for optagelse af større lån end umiddelbart nødvendigt.

I forhold til en god afvikling af generalforsamlingen vil KAB opfordre til, at der ved beretningen knyttes ovenstående kommentarer. Skulle repræsentantskabet ikke være enige i ovenstående eller ønske, at modificere udlægningen i beretningen vil KAB bede om, at ovenstående bliver ført til referat på generalforsamlingen.

Med venlig hilsen

Louise Rasmussen
Chefkonsulent