

Repræsentantskabets beretning for Boligselskabet Vibevangen 2019/2020

I det forgangne år har den sidste maling af vinduer været gennemført og der blev gennemført administrator skifte. Ankesagen mod KAB, blev udskudt fra 15 januar til 9. december.

Repræsentantskabet bestod i 2019-2020 af: Per M Jensen (formand), Steen Bentzen (næstformand), samt bestyrelsesmedlemmerne: Mark Thomsen, Brian Jürs og Rasmine Sabra. Suppleanter var, Morten Noack, Michael Dollerup og Nanna Jelstad. Per M Jensen afgik som formand i foråret 2020, men forblev i repræsentantskabet. Steen Bentzen blev herefter formand og Brian Jürs, næstformand.

1) Økonomi.

Det økonomiske resultat igen dårligt, pga. af omkostningerne til sagsomkostninger i landsretten (1.5 mill) og omkostninger til genoprettelse af boligmisligholdelse i en bolig (0.5 mill). De vedvarende VVS-problemer, bidrog også negativt til resultatet (ca. 0.3 mill). Uanset dette blev der malet vinduer på Sangfuglestien (gården mod Vibevej) i 2020, der dermed afslutter den vedligeholdelse af klimaskærmen der har været gennemført de seneste 10 år. Malingen af vinduerne er betydeligt billigere end en fuld facaderenovering og vi regner derfor med et bedre resultat for året 2020-21. Der er ikke planlagt yderligere vedligeholdelse af klimaskærmen de næste 2 år, hvorfor økonomien forventes at blive bedre.

2) Ny administrator: Cobbelstone

Der blev gennemført skift af administrator d. 1 april, som besluttet af generalforsamlingerne i 2019. Skiftet gav anledning til en del problemer, da vores nye administrator Cobbelstone ikke fik de relevante oplysninger om beboerne ved overdragelsen. Det fremgik blandt andet af KAB's oplysninger at flere beboere boede på flere adresse i selskabet, og man kunne på de fremsendte lister genfinde navne på beboere der fraflyttede for mere end 25 år siden. Såvel Cobbelstone som repræsentantskabet finder dette beklageligt.

Repræsentantskabet kan dog allerede nu konstatere en række betydelige forbedringer i administration. Således kan man let tilgå regnskabssystemet og kontrollere de enkelte regninger. Ligeledes kan man overvåge ændringer i likviditeten uden at skulle ulejlig administrator. Det er dog et stykke vej endnu før alle dele af administrationen er helt på plads. Som eksempel skal forsikringer der er koblet til fællesaftaler under KAB omlægges og der skal leveres oplysninger til Cobbelstone om tidligere generalforsamlinger mm. Der er allerede fulgt op på den lovliggørelse, der ikke har kunne gennemføres under KAB fx mht lovpligtig energimærkning af ejendommen. Repræsentantskabet skal også have set på om administrationen kan lettes fx i forbindelse med udstedelse af nye boligaftaler og udstedelse af grundfondsbeviser.

3) Ny valuar vurdering, regulering af kursen på grundfondsbeviser.

Der er optaget ny valuar vurdering af Vibevangen der viser et beskedent fald i værdien af boligerne og der er samtidig indhentet tilbud på renovering af vandrørene i boligerne. Vurderingen er ændret med henvisning til corona -situationen og der er endnu kun modtaget ét tilbud på renoveringen af vandrørene.

Repræsentantskabet mener derfor ikke at de har tilstrækkelige oplysninger til at regulerer kursen på grundfondsbeviserne (ud over den reduktion på 15 % der allerede er inkluderet pt.). Repræsentantskabet vil indkalde til generalforsamling når der er faldet dom i højesteret, og få fastsat en ny kurs på grundfondsbeviserne (hvis der bliver relevant), der inkludere alle de nævnte forhold. Det synes dog allerede nu klart at beboerne ikke forvente at der alene sker en fuld frisætning af de 15% reduktion i prisen.

4) Retssag mod KAB.

I forbindelse med gennemgangen af de administrative processer ved overdragelser kunne det konstateres at KAB ikke har fulgt de procedure der er givet i vedtægterne (man har transporteret i stedet for at ny-udstede grundfondsbeviserne §8). Referaterne fra generalforsamlingerne i perioden 1927 til 2010 er blevet gennemset for at se om der har været truffet beslutninger om vedtægtsændringer, der ikke var blevet rettet i udgaven af vedtægterne fra 1980. Dette er ikke tilfældet. Det er også blevet noteret at beløbsangivelserne på beviserne er forkerte, idet det eksisterende beløb på 832,00 kr for en toværelsesbolig ikke kun er en del af anskaffelsessummen. Det indeholder også en tidlig forøgelse af grundfonden med henvisning til afdrag på lån, hvilket ikke fremgår af beviserne. Det virker også sandsynligt at der bør tilskrives endnu et beløb der findes i

regnskabet under titlen ”Grundfondskøb”, da dette med al sandsynlighed omhandler afdrag på gæld i perioden 1945-46.

Repræsentantskabet har kontaktet KAB i efteråret for at bede dem bidrage til at udrede disse forhold. Der blev ved gennemsynet af foreningens papirer også fundet nye oplysninger der vedrører retssagen. Overraskende har FC Boldsen (der grundlagde KAB og skrev vedtægterne) udtalt sin mening om dette til generalforsamlinger i Vibevangen. Disse oplysninger vil blive præsenteret for højesteret.

5) Video-overvågning og ændring af husorden

Repræsentantskabet har med bekymring noteret sig at der har været et stigen antal utryghedsskabende hændelser i foreningen. Der er i forlængelse heraf og efter tilsagn fra de ansatte, etableret videoovervågning (med lyd) på boligkontoret, hvilket i vil se fremgår af skiltningen. Samme forhold har givet anledning til en skærpelse af husordenen (se forslag til revideret husorden).

6) Salg af boliger og ventelister

Der er fortsat gang i boligsalget, hvilket dog primært skyldes et antal beboere er gået bort i årets løb.

Repræsentantskabet forventer også at der vil være en større udskiftning efter at der er faldet dom i højesteret medio december 2020. Beboerne gøres opmærksom på at dette kan medføre en forlænget administrationstid ved overdragelserne.

Det meddeles endvidere at ventelisten kan forventes åbnet i første kvartal af 2021. Nærmere oplysninger vil blive givet ved opslag i opgangene.

Repræsentantskabet, september 2020