

Referat af ekstraordinær generalforsamling september 2016

Dato: 28.09.2016 kl. 19.00.

Sted: Formning/Billedkunst lokalet på Grøndalsvænge skole.

Fremmøde: 38 beboere, heraf 34 stemmeberettigede.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Opdatering vedr. vedtagelsen af nye vedtægter (af november 2015), herunder igangsætning af søgsmål mod KAB. Orientering ved Advokat Lego Andersen og/eller Lene Hartvigsen, omkring processen.
3. Vedtagelse af langtidsbudget for de kommende 10 år.

1. Valg af dirigent

Johnny Thomsen blev enstemmigt valgt som dirigent, og konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i forhold til de i dagsordenen oplistede punkter.

2. Opdatering vedr. vedtagelsen af nye vedtægter (af november 2015), herunder igangsætning af søgsmål mod KAB. Orientering ved Advokat Lego Andersen og Lene Hartvigsen, omkring processen.

Inden advokat Lego Andersen samt Lene Hartvigsen gennemgik den hidtidige proces, blev KABs tilstedeværelse diskuteret. Flere beboere ville gerne vide hvorfor KAB (v. forretningsfører Louise Rasmussen) var til stede, når der skulle diskuteres hvordan sagen mod KAB skulle gribes an. Til dette forklarede formand Per M. Jensen at Louise jf. Vibevangenets vedtægter havde ret til at være til stede og at hun i øvrigt skulle stå til rådighed for dagsordenens punkt 3, langtidsbudget.

Carsten Knudsen spurgte herefter indtil baggrunden for det notat der før generalforsamlingen blev offentliggjort på Vibevangenets hjemmeside. Til dette svarede advokat Lego Andersen at notatets formål at oplyse beboerne om sagen hidtil, og til at komme i dialog med beboerne om sagen.

Lego Andersen og Lene Hartvigsen præsenterede herefter kort dem selv, og gennemgik sagsforløbet indtil nu og de grundlæggende problemstillinger:

- Utidssvarende vedtægter
- KABs nægter at godkende nye vedtægter
- KABs store omstruktureringer
- Grundfondsbevisernes værdi
- Manglende administrationsaftale med KAB

Advokaterne fortalte herefter hvilke overvejelser de havde gjort sig i forhold til den videre proces.

Første prioriteten vil være, at få KAB til at godkende vedtægterne som blev vedtaget af generalforsamlingen i november 2015. Hvis det ikke lykkedes, at få KAB (eventuelt ved dom) til at godkende de nye vedtægter i sin helhed, vil det blive forsøgt, at få ændret de mest meningsløse af bestemmelserne i de gamle vedtægter.

Advokaterne forventer, at kunne have en stævning klar ultimo 2016. Inden stævningen sendes til retten til KAB få en kortere frist til, at komme med et reelt forligstilbud. Kommer KAB ikke med noget fornuftig vil stævningen blive indgivet til retten.

En retssag om vedtægterne forventes, at ville tage 1,5-2 år. Hertil kommer eventuel sagsbehandlingstid i en ankeinstans.

Formand Per M. Jensen supplerede efter advokaternes beretning, og fortalte at bestyrelsen gentagne gange, senest i december 2015, februar 2016 og juni 2016 har bedt KAB om at fremsende diverse dokumenter – vi venter stadig.

Herefter kom følgende bemærkninger fra beboerne:

Dan Gottschalck spurgte ind til muligheden for at opskrive grundfondsbeviserne med det samme, da KAB før har givet udtryk for at dette var en mulighed. Formand Per M. Jensen fortalte at det beløb og den model KAB i så fald ville benytte, lå langt fra vores Vibevængets opfattelse.

Carsten Knudsen pointerede at der blandt beboerne ikke synes at være stemning for andet end 'guldmodellen', hvor værdi øges med det samme. Der var bred opbakning til denne holdning blandt de fremmødte beboere.

Benjamin Højgaard fortalte om sine oplevelser med KAB – at de er ekstremt passive, og spurgte advokaterne om de før havde oplevet at modparten skiftede holdning når først stævning var indgivet?

Til dette kunne advokat Lego Andersen fortælle at det engang imellem sker, senest for boligforeningen Grøndalsvænge, som Lego Andersen repræsenterede i sagen mod Københavns Kommune.

Flemming Olsson havde følgende spørgsmål:

1. Hvilken interesse har KAB i at holde sig fast til Vibevænget?

Det kan kun KAB svare på. Et argument kan fx være at der er billige boliger. De tjener derudover penge på administrationen af Vibevænget

2. Har I [advokaterne] et slag på tasken – hvad koster denne sag?

Der er foreløbigt afsat 380.000 i budgettet til advokaternes førelse af sagen. Formand Per M. Jensen fortalte herudover, at han ikke regnede ikke med, at advokatomkostninger vil påvirke driften på nogen måde.

3. Hvem refererer KAB's forretningsfører Louise Rasmussen til? Hvad foregår der når hun kommer hjem fra generalforsamlingen?
Louise har den daglige drift af Vibevangenget. Sagen mellem Vibevangenget og KAB køres i en separat juridisk spor i KABs juridiske afdelingen, samt hos begge parter advokater.

René Jelstad spurgte ind til hvorfor KAB ikke har opskrevet grundfondsbeviserne løbende? Advokat Lego Andersen fortalte at man var opmærksom på dette, og at det var et argument man ville tage med til KAB i de videre forhandlinger.

Brian Jürs spurgte om Vibevangenget fortsat ønskede at KAB skulle være administrator? Lego Andersen fortalte at KAB er skrevet ind i vedtægterne fra 1980 som forretningsfører, men at man kan indgå andre aftaler efter en retssag.

Carsten Knudsen havde medbragt et brev fra KABs tidligere administrerende direktør, Jesper Nygaard, adresseret til Vibevangengets forhenværende formand Poul Hansen. Af brevet fremgik det at Jesper Nygaard/KAB accepterede at Vibevangenget blev omdannet til en andelsboligforening. Advokaterne fik en kopi af brevet.

Carsten Knudsen pointerede herefter at advokaternes forslag om en optrapningsmodel, fx opskrivning over 20 år, ikke var ønskelig. Formand Per M. Jensen spurgte den øvrige generalforsamling om de delte dette synspunkt? Dette blev bekræftet af de fremmødte medlemmer.

Per svarede herefter at bestyrelsen naturligvis ville tage beboernes ønsker til efterretning, men at beslutninger om endelige modeller etc. ville ske via ekstraordinære generalforsamlinger, så der var enighed om udfaldet.

Afslutningsvist erklærede generalforsamlingen sig enig i at gå videre med sagen.

3. Vedtagelse af langtidsbudget for de kommende 10 år.

Formand Per M. Jensen indledte med en kort redegørelse for hvorfor bestyrelsen ønskede et langtidsbudget. Det skyldtes at Vibevangenget for 4-5 år siden måtte øge boligafgiften (huslejen) med 25 procent over to år. Det skyldtes at der på daværende tidspunkt var et massivt efterslæb på vedligeholdelsesfronten.

For at få mere kontrol over økonomien og kunne forudse større udgifter (fx nyt tag mm), har bestyrelsen et ønske om at indføre langtidsbudgetter.

Per fortalte at langtidsbudgetterne er baseret på bygningsgennemgange udført af uddannede bygningskonstruktører, der har været ude og inspicere vores 4 ejendomme, og herefter estimerer nuværende levetider på tag, vinduer, etc.. Overordnet var deres konklusion, at ejendommene er i ok stand, men at der var forhold der skal forbedres over en årrække.

Per gennemgik herefter langtidsbudgettet med fokus på projekter og finansiering.

Efter gennemgangen havde beboerne følgende spørgsmål:

Flemming Olsson spurgte ind til vores nuværende isolering. Per kunne fortælle at isolering i ejendommen er så godt som ikke eksisterende – og at bestyrelsen havde været nødt til at prioritere andre ting før isolering.

Arne Hansen ville gerne vide hvornår opgange skulle males? Per fortalte at det ikke havde været en prioritet, da der kun er en vis mængde penge og andre ting havde været vigtigere. Bestyrelsen redegjorde for hvordan de prioriterede:

1. Sundhed først (fx når der konstateres skimmelsvamp i lejligheder der påvirker beboernes helbred)
2. Sikkerhed næst (fx løse tagsten der kan falde ned og gøre stor skade)
3. Penge retur til beboerne (fx nye varmecentraler der optimerer energiforbruget/varme og forbedrer beboernes økonomi via lavere regninger)

Vicevært Jimmi Salling kunne supplere og fortælle at det koster 80.000 at få malet en opgang – og at man er nødt til at prioritere tingene hen af vejen.

Hanne Geleff ville gerne vide om vores eksisterende ledninger (som er stofledninger) var farlige? Dette kunne Per bekræfte. Til gengæld er udskiftningen af dem prioriteret højt (sikkerhed).

Benjamin Højgaard pointerede at bestyrelsen godt kunne ændre på prioriteringerne, fx via låneoptagelse for at lave boligforbedringer. Dette blev bakket op af René Jelstad, der gav udtryk for at det ikke kunne betale sig at spare op til boligforbedringer pga. den nuværende lave udlånsrente.

Brian Jürs spurgte ind til de smuldrende fundamenter, og om der var en plan for dette? Per svarede at der pt. stadig er ca. en meter at tage af og at det derfor ikke er et akut problem, men at det er noget man kommer til at kigge på det.

Annette Ørnberg ville gerne vide hvordan bestyrelsen ville prioritere evt. overskydende midler (penge til overs)

Bestyrelsen fortalte at man ønskede at have en løbende vedligeholdelsesplan, der naturligvis er til dialog på generalforsamlingerne, så der kan tages højde for beboernes ønsker.

Benjamin Højgaard fortalte at han var i gang med at kigge vores energiklassificering igennem, og undersøge mulighederne for at ændre denne – fx ift. tilkoblingsafgift. Benjamin orienterer når der er nyt.

Birgit Larsen spurgte om det reelt var så problematisk hvis vi skulle stige i husleje, og gav samtidig udtryk for at hun mente at vi havde et mere end rimeligt huslejeniveau.

Dette førte til en diskussion blandt de fremmødte beboere.

Formand Per M. Jensen fortalte at der med de nuværende langtidsbudgetter (som gav et fingerpeg om potentielle store vedligeholdelsesudgifter) ikke var tiltænkt huslejestigninger de næste mange år.

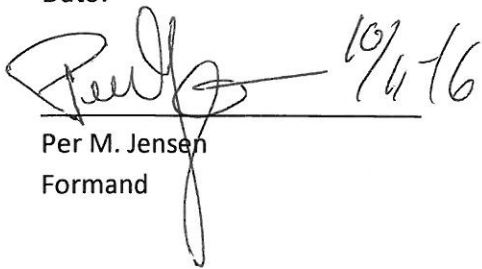
Flemming Olsson spurgte ind til hvorfor advokaterne ikke fremgik af langtidsbudgettet?
Per fortalte at pengene var sat af, men at omkostningerne ikke falder ind under 'vedligeholdelse'
som er det langtidsbudgettet lager udgangspunkt i.

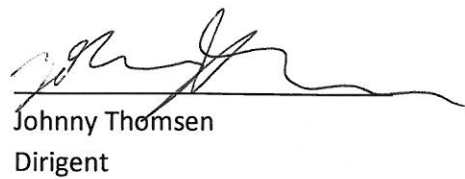
Langtidsbudgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

oo0oo

Den ekstraordinære generalforsamling blev afsluttet kl. 20.35

Dato:

 10/4-16
Per M. Jensen
Formand


Johnny Thomsen
Dirigent