

Referat fra ordinær generalforsamling 2015.

Dagsorden.

1. Valg af dirigent.
2. Behandling/godkendelse af referat fra generalforsamlinger i 2014 og 2015 (bilag 1a, 1b og 1c).
3. Repræsentantskabets beretning for 2014-2015 (bilag 2a).
4. Revideret driftsregnskab for året 2014-2015 (bilag 3a, 3b og 3c m. fl.).
5. Driftsbudget for 2016 – 2017 (bilag 4) Der foreslås IKKE huslejeforhøjelse.
6. Valg af to medlemmer til repræsentantskabet til perioden 2015-2016.
7. Valg af 3 suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Forslag fra medlemmerne (6 stk.)
10. Eventuelt.

Formand Per M. Jensen bød velkommen til den ordinære generalforsamling.

1. Valg af dirigent

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

Herefter fulgte en orientering vedr. brevstemmer og fuldmagter. Det blev oplyst at brevstemmer blev afvist, med den begrundelse at stemmen er afgivet uden at have et fuld oplyst grundlag, mens fuldmagter blev godkendt.

2. Behandling/godkendelse af referat fra generalforsamlinger i 2014 og 2015 (bilag 1a, 1b og 1c)

Referaterne blev enstemmigt godkendt uden bemærkninger.

3. Repræsentantskabets beretning for 2014-2015 (bilag 2a)

Per orientrede kort om det forgangne år i Repræsentantskabet, hvoraf hovedpunkter var:

- Ekstra indtægt på kr. 460.000,00
 - Vi har fået en ekstra indtægt, da KAB på vores vegne, har ført en retssag vedr. grundskyld. Afgørelsen på retssagen blev at vi igennem årene har betalt for meget i grundskyld, hvorfor vi i sidste regnskabsår havde en uventet indtægt. Omkostningerne til advokatregningen er fratrasket det samlede beløb.

- Ventelister
 - Per orienterede om venteliste udfordringer. Johnny Thomsen kunne supplere og fortælle at der har været administrative fejl (uretmæssig sletning af rækker og linjer), og på denne baggrund er tidligere medlemmer nu tilbageført på ventelisten.
- Renoveringsarbejde
 - Der blev orienteret om, at der er foretaget renoveringsarbejde på Vibevej.
- Nye koldtvandsrør
 - Der blev orienteret om, at de gamle koldtvandsrør er blevet udskiftet.
- Låneomlægning F1 til F5
 - Per orienterede om at administrationsomkostningerne på Vibevængets gældende F1 lån, var blevet så høje at Repræsentantskabet havde valgt at omlægge lånet til et F5 lån. Der blev samtidig orienteret om at udgifter til realkredit nu er fastlåst i yderligere 4 år.
- Nye vedtægter – ekstraordinære generalforsamlinger
 - Der blev orienteret om nye vedtægter. Per gennemgik processen og opsummerede hvad der var sket på de afholdte ekstraordinære generalforsamlinger, den skriftlige afstemning etc. Per fortalte endvidere, at såfremt repræsentantskabets beretning blev godkendt af den fremmødte generalforsamling, ville vedtægtsforslaget blive vedtaget i den foreliggende form, da der var indkommet stemmer fra mere end 2/3 af medlemmerne hvoraf 95% stemte ja til forslaget.
- Foreningens formue
 - Per orienterede om at KAB, på Vibevængets vegne – dog uden Vibevængets godkendelse, har placeret foreningens formue i investeringsbeviser. Repræsentantskabet fortalte at de ville informere yderligere om dette, når der forelægges flere informationer.

Johnny Thomsen konstaterede at repræsentantskabets beretning var godkendt.

I forlængelse af dette, blev der kort orienteret om følgende: "Indtil der er en endelig afklaring af de nye vedtægter, administreres der efter de gamle vedtægter".

4. Revideret driftsregnskab for året 2014-2015 (bilag 3a, 3b og 3c m. fl.)

Per orienterede om årets regnskabsresultat, hvoraf det fremgik at årets overskud var kr. 265.000.

Det blev samtidig pointeret at Vibevænget på bare ét år har brugt 129.940 kr. på oprydning efter beboere (tømning af flugtveje, loftsrum, kælderrum etc.), og at repræsentantskabet finder dette

beløb uacceptabelt. Der blev opfordret til at huske hinanden på ikke at stille personlige ting på fællesarealer, og herudover give fraflyttende naboer en venlig reminder om, at alt skal væk når man fraflytter ejendommen.

Per M. Jensen fortalte i øvrigt om foreningens langsigtede gæld, herunder at Vibevænget om 5 år (når F5 lånet omlægges) vil have gæld for ca. 11 millioner, hvoraf de 2 millioner dog er til beboerne (forudbetalt husleje, depositum etc.).

Herefter gennemgik revisor Michael Dollerup hans revision af regnskabet. Michael fortalte at han havde gennemgået regnskabet, og ikke havde noget at bemærke til selve regnskabet.

Michael kunne herudover fortælle at han havde kontrolleret repræsentantskabets mødefrekvens, og kunne konstatere at repræsentantskabet havde mødtes 1 gang om måneden (med undtagelse af en sommerferiepause).

Michael fortalte herefter at han havde kontrolleret ventelisten, og at alt var overholdt. Michael var dog ikke enig i repræsentantskabets optælling af lejligheder. Han oplyste at det Vibevængets ejendomskontor fremgik det at der var 88 2-værelses lejligheder, mens der ifølge Repræsentantskabets oplysninger er 91 2-værelses lejligheder.

Johnny Thomsen forklarede at man fra repræsentantskabets side, har valgt at optælle sammenlagte 1 værelses lejligheder som én 2 værelses lejlighed.

Dette mente Michael var forkert, idet sammenlagte 1 værelses lejligheder har et større boligareal end en traditionel 2 værelses lejlighed.

Sammenlægninger af 1 værelses lejligheder, synes derfor at være skyld i uenighederne vedr. optælling.

Emil Nielsen spurgte hvad konsekvensen af en forkert optælling var, hvortil repræsentantskabet svarede at der ikke ville blive nogen konsekvenser for de pågældende sammenlagte 1 værelses boliger, idet man jf. Københavns Kommune ikke må adskille boliger igen - medmindre det samlede kvadratmeter areal udgør 72 m². pr. lejemål.

Derudover var der ingen kommentarer til revisor Michael Dollerups beretning.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt

5. Driftsbudget for 2016 – 2017 (bilag 4)

Per gennemgik budgettet for 2016 – 2017, og spurgte de fremmødte beboere hvordan de ønskede at repræsentantskabet skulle prioritere projekter fremadrettet.

Dette afførte en længere diskussion vedr. vaskekældre, kælderdøre, låsesystemer, isolering af 1 værelses lejligheder, etc.

A. Vaskekældre.

Louise Weber fortalte at hun havde et ønske om at vaskekældre blev prioriteret højt. Annette Ørnberg støttede op om dette, og pointerede at renovering af vaskekældre efterhånden har været på tegnebrættet i mange år til generalforsamlingerne.

Vicevært Jimmi Salling fortalte at det koster ca. 60.000 kr. at istandsætte en vaskekælder med murerarbejde, VVS arbejde etc., og at Vibevangen derfor laver et begrænset antal vaskekældre pr. år.

Louise foreslog herefter at vaskekældre ikke behøvede at få den helt store 'make over' tur, og at man samtidig indhentede tilbud på at få lavet flere vaskekældre ad gangen i håb om, at opnå bedre priser hvis man fik lavet flere vaskekældre på én gang.

B. Kælderdøre.

Per orienterede om at der er skiftet kælderdøre på Vibevej, og at man forventer at dette skal fortsætte i de øvrige bygninger, da de nye kælderdøre isolerer bedre.

Repræsentantskabet kunne berette at man forventer at den samlede omkostning for udskiftning af kælderdøre ligger i prislejet 150.000,00 kr. for alle fire bygninger.

Herefter fulgte en diskussion vedr. låse i de nye kælderdøre, hvor repræsentantskabet kunne fortælle at man pt. genbruger de gamle låse.

C. Låsesystemer.

I forlængelse af snakken om kælderdøre fulgte en lang snak om låse. Flere beboere gav udtryk for at de ønskede at prioritere et nyt låsesystem højt.

Malene Birkemose spurgte ind til prisen på et nyt låsesystem, hvortil repræsentantskabet kunne fortælle at de havde indhentet priser på 2 modeller:

1. Nye 'Almindelig' låsesystemer = prislejet kr. 130.000.
2. Elektroniske låsesystemer = prislejet kr. 300.000 - 400.000.

Benjamin Højgaard fra repræsentantskabet fortalte om de udfordringer der er ift. låsesystemer. Han forklarede at det mest fristende og økonomiske fornuftige umiddelbart ville være at vælge det billige system (et almindeligt låsesystem), men at Vibevangen så formodentlig står i samme situation om 4 år – hvor der er mange uautoriserede nøgler i omløb osv.

Herudover kunne repræsentantskabet fortælle at de foreløbige tilbud der er indhentet på elektroniske låsesystemer, er af mere tvivlsom karakter. Et firma kræver et månedligt abonnement pr. lås, et andet firma vil installere det elektroniske system gratis, men til gengæld videresætte adgangen til døren til reklameomdelere etc.

Repræsentantskabet lovede at undersøge låsesystemer nærmere, og noterede sig at det var et stort ønske fra generalforsamlingen at prioritere dette.

D. Isolering af 1-værelses lejligheder.

Repræsentantskabet orienterede kort om, at man pt. er i gang med at undersøge muligheden for at isolere 1-værelses lejligheder bedre, idet de er dårligt isolerede.

Repræsentantskabet forklarede at der er udvalgt en lejlighed, hvor man pt. er i gang med at måle fugt og temperatur over tid. Når målefasen er færdig, vil lejligheden blive isoleret indvendigt (udelukkende indvendigt) og måleren vil blive sat op igen. Herefter vil man have et direkte sammenligningsgrundlag for, om det kan svare sig, og en indikation på hvor meget ejendommen *som helhed* vil kunne spare på bedre isolering.

Jette Knudsen spurgte hvorfor man ikke isolerer alle 1 værelses lejligheder i et hug, hvortil repræsentantskabet svarede at man gerne vil se om det virker, før man foretager yderligere investeringer i isolering.

Dette afledte en længere snak om prioriteringer.

Nogle beboere kunne ikke forstå hvorfor man skulle prioritere 1-værelses lejligheder fremfor andre, og flere pointerede at de havde isoleret deres lejligheder for egne penge.

Andre beboere redegjorde for at alle der har været i en et værelses lejlighed formodentlig har oplevet at boligkvaliteten er ringere (pga. træk mm.) og at man skulle forsøge at sikre at Vibevangen har boliger af en ordentlig kvalitet for alle.

Repræsentantskabet afsluttede diskussionen med at fortælle at man arbejder videre med hhv. kælderdøre (med bedre isolering) og isolering af 1 værelses lejligheder udelukkende med ét formål – at opnå bedre isolering af ejendommen, og dermed nedbringe beboernes og foreningens varmeregninger.

E. Etc.

Derudover blev der snakket om følgende:

- Nye legepladser
 - Repræsentantskabet fortalte at man har modtaget et tilbud på reklamefinansierede legepladser. Altså legepladser til 0 kr., til gengæld med reklameskilte. Dette punkt blev udskudt.
- Vandmålere
 - En beboer spurgte ind til om det var korrekt at hver lejlighed skal være udstyret med en individuel vandmåler? Repræsentantskabet kunne fortælle at det pt. ikke er et lovkrav, men muligvis bliver det i den nærmeste fremtid.

- Ventilregulering
 - Morten Nielsen spurgte Benjamin Højgaard hvordan det var gået med ventilregulering, hvortil Benjamin svarede at resultatet fortsat afventede. Til dette kunne Benjamin fortælle at der på Vibevej er installeret automatisk streng-regulering (dvs. automatik indstilling), som automatisk stabiliserer hele systemet. Ifølge leverandøren skulle dette give en besparelse, og derfor bliver det afprøvet.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

6. Valg af to medlemmer til repræsentantskabet til perioden 2015-2016.

Følgende medlemmer var på valg:

- Johnny Thomsen
- Benjamin Thöfner

Begge ønskede genvalg, og blev valgt ind i repræsentantskabet.

7. Valg af 3 suppleanter.

Følgende medlemmer var på valg:

- Julius Buchardt
- Benjamin Højgaard
- René Jeistad

Julius og Benjamin ønskede genvalg, hvorimod René ikke ønskede genvalg.

Derudover stillede følgende medlemmer op som suppleanter til repræsentantskabet:

- Claus Astradsson
- Gry Johanne Sørensen

Der blev nedsat et stemmeudvalg bestående af Jette Nielsen, Dan Gottschalck, og Mikael Lantow. Stemmeudvalgets optælling viste følgende:

- Første suppleant - Benjamin Højgaard (64 stemmer)
- Anden suppleant - Gry Johanne Sørensen (55 stemmer)
- Tredje suppleant – Julius Buchardt (49 stemmer)

Ikke valgt:

Claus Astradsson (38 stemmer)

8. Valg af revisor

Michael Dollerup ønskede at genopstille som revisor, og blev enstemmigt valgt igen.

9. Forslag fra medlemmerne:

Som det fremgår indledningsvist af referatet, blev brevstemmer ikke godkendt, mens fuldmagter blev accepteret.

Der var indkommet følgende forslag:

1. Ændring af venteliste regler – forslagsstiller: Mette Joyner
2. Ny husorden (adfærd i gården) – forslagsstiller: Mette Joyner
3. Ændring af boligpolitik – forslagsstiller: Michael Dollerup
4. Ændring af TV udbyder – forslagsstiller: Mark Thomsen
5. Forslag om tilladelse til hundehold – forslagsstiller: Claus Astradsson
6. Subsidiært forslag om hold af servicehund – forslagsstiller: Claus Astradsson

1. Ændring af venteliste-regler – forslagsstiller: Mette Joyner

Mette Joyner foreslog at man lavede en venteliste udelukkende til 4-værelses lejligheder. Johnny Thomsen, der bl.a. står for udlejning, forklarede at man på den eksisterende venteliste, har lavet en kolonne og noteret det, såfremt folk kun er interesserede i en 4-værelses lejlighed.

Forslaget blev herefter trukket tilbage.

I forlængelse af dette punkt, foreslog Morten Nielsen at fremtidige opslag om at ventelisten åbnes, udsendes med længere varsel – ca. af 1-2 måneder før opskrivningsdatoen.

2. Ny husorden (adfærd i gården) – forslagsstiller: Mette Joyner

Mette fortalte at hun i sommers havde skrevet et opslag, efter at have oplevet gården blive til et inferno af efterladt legetøj, telte på græsplænen, rod efter sommerfester, efterladte skarpe objekter som grill bestik osv.

Hun ønskede derfor en præcisering af hvilken adfærd/regler der er tillagt i gården.

Ved håndsoprækning blev det vedtaget at repræsentantskabet skal udarbejde en ny husorden, der også omfatter brug af gården.

3. Ændring af boligpolitik – forslagsstiller: Michael Dollerup

Michael Dollerup forklarede, at han ønskede at hæve antallet af lejligheder der kan sammenlægges, og i forlængelse heraf ændre Vibevangenets boligpolitik om at bibeholde 90 2-værelses lejligheder til at have 80 2-værelses lejligheder.

Johnny Thomsen fortalte at det nuværende ventetids-flow (altså ventetiden på at komme fra en 1-værelses til en 2-værelses lejlighed) er ca. 2-3. år.

Forslaget blev sendt til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

Stemmer for forslaget: 37

Stemmer imod forslaget: 20

Forslaget blev vedtaget.

4. Ændring af TV udbyder – forslagsstiller: Mark Thomsen.

Der var stillet forslag af Mark Thomsen vedr. ændring af TV udbyder.

Forslaget afledte en del spørgsmål fra beboere, herunder priser på oprette'se, priser på etablering, antal kanaler (og hvilke), forskelle fra den nuværende udbyder (YouSee) etc.

Pga. uafklarede spørgsmål, blev forslaget udskudt indtil der forelægges en mere detaljeret beskrivelse af hvilke konsekvenser det vil have at skifte TV udbyder.

5. Forslag om tilladelse til hundehold – forslagsstiller: Claus Astradsson.

Claus Astradsson forklarede om baggrunden for at stille forslag om hundehold. Dette affødte en længere diskussion, omhandlende:

- Størrelser på hunde
- Bygningernes egnethed til hundehold
- Larm (gøen)
- Brug af gården ved hundehold
- Repræsentantskabets restriktions muligheder ved problem sager med hundehold
- Etc.

Forslaget blev sendt til afstemning:

For hundehold: 15 beboere

Imod hundehold: Flertal

Forslaget blev ikke vedtaget¹.

¹ En efterfølgende optælling af brevstemmer, har vist at i alt 3 beboere stemte for hundehold, mens 4 beboere stemte imod hundehold, hvorfor inddragelse af brevstemmer ikke ville have ændret udfaldet.

6. Subsidiært forslag om hold af servicehund – forslagsstiller: Claus Astradsson

Claus Astradsson havde ligeledes stillet subsidiært forslag om hold af servicehund i tilfælde af, at et generelt hundehold blev nedstemt.

Malene Birkemose spurgte, om der ikke fandtes en lov om hundehold af servicehund pga. helbredssituationer?

Til det kunne repræsentantskabet forklare, at de havde kontaktet KABs juridiske afdeling for at få en vurdering af situationen. Ifølge KAB er det kun under den almene lejelov, at man har ret til at holde servicehund, ikke under andelsboligloven som Vibevænget administreres under.

På denne baggrund har repræsentantskabet ikke haft bemyndigelse til at træffe nogle beslutninger, hvorfor forslaget skulle tages op på en generalforsamling.

Forslaget blev sendt til afstemning ved skriftlig afstemning:

For hundehold af servicehund: 30

Imod hundehold af servicehund: 39

Ugyldig stemme: 1

Forslaget blev ikke vedtaget.

10. Eventuelt

- Ny lokalplan

Per orienterede om at der er kommet en ny lokalplan, hvor der bl.a. skal åbnes op for arealerne ved Grøndalsvænge skole.

- Parkering

En beboer spurgte ind til muligheden om at indføre 'egne' parkeringspladser på Nattergalevej – ligesom der er på Rørsangervej.

repræsentantskabet kunne fortælle at dette tidligere er undersøgt, og at det ikke er muligt da det er offentlig vej på Nattergalevej.

Der blev opfordret til at alle parkere så ordenligt og fornuftigt som muligt.

- Juletræstænding

Der blev orienteret om at juletræstændingen kommer til at foregå ligesom sidste år, med 2 pølsevogne. Traditionen tro er juletræstændingen d. 01.12.2015 kl. 18.00.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.44

Dato:

Dirigent, Johnny Thomsen

Formand Per M. Jensen