

## Referat af ordinær generalforsamling 2013.

Dato: 23.10.2013 kl. 19.00

Fremmødte: I alt 21 fremmødte, heraf 15 grundfundsindehavere/samlevere og 6 medlemmer fra repræsentantskabet.

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

### 1. Valg af dirigent

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

Johnny beklagede at der var forskel på indkaldelsen i opgangene og versionen på Vibevængets hjemmeside, idet den ene version (i opgangene) beklageligvis ikke indeholdt punktet vedr. ændring af boligpolitikken.

### 2. Behandling/godkendelse af referat fra generalforsamlinger i 2012 og 2013 (bilag 1a og 1b)

Bilag 1a: Referatet fra den ordinære generalforsamling 2012 blev enstemmigt godkendt.

Bilag 1b: Per M. Jensen gennemgik referatet fra den ekstra ordinære generalforsamling 2013, idet referatet blev offentliggjort sent. Referatet blev enstemmigt godkendt

### 3. Repræsentantskabets beretning for 2012 - 13 (bilag 2)

Per gennemgik repræsentantskabets beretning for året 2012 - 2013, herunder:

- Repræsentantskabets sammensætning  
Suppleant Mette Joyner trak sig fra bestyrelsen i december 2012, mens næstformand René Jelstad trak sig fra bestyrelsen i august 2013. Suppleant Marianne Olsson overtog René Jelstads plads som næstformand.
- Nyt internet  
Per fortalte at repræsentantskabet havde modtaget positive tilbagemeldinger vedr. den nye internet udbyder, Parknet. En beboer pointerede at der havde været problemer med telefoni delen af Parknet, og efterlyste en kontaktperson. Repræsentantskabet tog dette til efterretning.
- Ekstra ordinær generalforsamling 2013  
Der blev afholdt ekstra ordinær generalforsamling d. 09. oktober 2013 med henblik på nye vedtægter for boligforeningen.

Per fortalte at der pt. var 42 grundfondsindehavere der havde skrevet under på, at de ønskede nye vedtægtsændringer.

- **Ventelisten**  
Der blev givet en status på ventelisten. Der er pt. 72 personer på ventelisten, og på denne baggrund havde repræsentantskabet valgt ikke at åbne for yderligere opskrivning.
- **Fremleje**  
Fremlejesagerne blev gennemgået. Der er pt. få sager tilbage (2-3 sager). ALLE fremlejer af boliger i Vibevangenget skal godkendes af repræsentantskabet.
- **Renoveringsarbejde**  
Per gennemgik årets renoveringsarbejde (skorstene, vinduer, tage og tagrender på Sangfuglestien)
- **Dobbeltlejligheder**  
Per redegjorde for afviklingen af dobbeltlejligheder, og fortalte at hovedparten af ledige dobbeltlejligheder var blevet afviklet internt. Repræsentantskabet kunne berette at interessen for dobbelt lejligheder havde været dalende, og at der i gennemsnit havde været 3-4 interesserede grundfondsindehavere pr. ledige dobbeltlejlighed.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

4. *Revideret driftsregnskab for året 2012 – 13. (bilag 3a, 3b, 3c og 3d)*  
Regnskabet for år 2012 – 2013 blev gennemgået. Per meddelte at der var et underskud i regnskabet på 96.000 kr., primært pga. posterne skatter/afgifter samt prioritetsydelse.  
Herudover havde indkøb af ny havetraktor til 290.000 kr. samt huslejetab på 74.000 kr. (pga. dødsbo) haft indflydelse på årets resultat.

René Jelstad pointerede at efterslæbet fra dødsboet var fra primo 2012, og spurgte om repræsentantskabet havde fulgt op på dette. Per lovede at Jannike fra KAB ville følge op på sagen hos advokaten.

Regnskabet blev godkendt.

5. *Driftsbudget for 2014 – 15 (bilag 4).*  
Budgettet for 2014-2015 blev gennemgået. I budgettet var en huslejestigning på 6,9 pct. foreslået. Per forklarede at baggrunden for dette var:

- Københavns Kommune har varslet at de hæver grundskylden med 6,8 pct.
- Der er behov for at nye varmecentraler

Herefter fulgte en længere diskussion vedr. varmecentraler, samt finansiering af nye varmecentraler.

Nogle beboere ønskede at optage lån til at finansiere nye varmecentraler, med det argument at det var fornuftigt at sprede omkostningerne over tid.

Til dette svarede Per, at de forventede 1,2 – 1,4 mill. kr. (som nye varmecentraler forventedes at koste) var for lille et beløb til at optage lån, da stiftelsesomkostninger og administrationsbidrag for at oprette nye lån er høje. Per forklarede at repræsentantskabet i stedet ønskede at afdrage yderligere på foreningens gæld, og omlægge samtlige lån om 2-3 år når gælden var nedbragt yderligere.

Andre beboere ønskede at tage midlerne fra den opsparede formue, med det argument at man pt. får en dårlig rente af opsparing.

En beboer ønskede at vide hvor mange midler der blev brugt på at reparere de eksisterende varmecentraler. Jimmi svarede at niveauet for reparationsudgifter pt. var på 5000 – 8000 kr. hver anden måned.

Herefter fulgte en diskussion af huslejeforhøjelser, idet nogle beboere mente at der havde været mange, og høje, huslejestigninger i de seneste år.

Til det svarede repræsentantskabet at de høje huslejestigninger skyldes øgede vedligeholdelsesudgifter, grundet efterslæb fra tidligere år hvor vedligeholdelse ikke har været prioriteret.

Efter en pause konstaterede Per at generalforsamlingen ønskede at repræsentantskabet skulle få udskiftet alle 4 varmecentraler – og at den økonomiske model ville blive således:

- 300.000 kr. tages fra budgettet
- 900.000 kr. "lånes" af os selv over en 10 årig periode.

Budgettet blev herefter sendt til afstemning med følgende resultat:

4 grundfondsindehavere stemmer imod budgettet  
De øvrige fremmødte stemte for budgettet.

Budgettet blev dermed godkendt.

6. *Valg af to medlemmer til repræsentantskabet til perioden 2013 – 2015*  
Afgående medlemmer Benjamin Thøfner og Johnny Thomsen genopstillede til repræsentantskabet.  
Begge medlemmer blev genvalgt.
  
7. *Valg af tre suppleanter for perioden 2013 – 14*  
Mark Thomsen genopstillede til repræsentantskabet og blev genvalgt.  
Benjamin Højgaard stillede op til repræsentantskabet og blev valgt.  
Dette efterlod den 3. plads som suppleant. Beboere som er interesserede i at være suppleant, er meget velkomne til at henvende sig til repræsentantskabet.
  
8. *Valg af revisor*  
Intern revisor, Michael Dollerup, beskrev hvad revisorjobbet indebar.  
Michael genopstillede som revisor og blev genvalgt.
  
9. *Yderligere drøftelse og underskriftindsamling for/imod at pålægge repræsentantskabet at udarbejde vedtægtsændringer*  
Per orienterede kort om status for nye vedtægtsændringer. Pt. har 42 grundfondsindehavere stemt for nye vedtægter, mens 0 har stemt nej. Det er stadig muligt at komme forbi ejendomskontoret og afgive sin stemme.
  
10. *Indkomne forslag: Drøftelse af boligpolitik*  
Johnny fremlagde det indkomne forslag, idet forslagsstillerne ikke selv var til stede. Forslagsstillerne ønskede at sænke antallet af 2-værelses boliger, med det formål at kunne sammenlægge flere lejligheder.  
Johnny fortalte at der pt. er 93 stk. 2-værelses boliger, og at sammenlægningsloftet jf. boligpolitikken er på 90 2-værelsesboliger.

Herefter fulgte en diskussion af hvor "nemt" det pt. er at afsætte boligerne. Til dette kunne repræsentantskabet fortælle, at der har været en begrænset interesse for ledige 4-værelsesboliger, mens det er nemt at afsætte de 2-værelses lejligheder.

Forslaget blev herefter sendt til afstemning med følgende stemmer:

Stemmer for forslaget: 1

Stemmer imod forslaget: 20

Forslaget blev ikke vedtaget.

### 11. Eventuelt

En beboer opfordrede til bedre parkering. Parkering på Rørsangervej er problematisk.

En anden beboer opfordrede til oprydning i opgange og kælder/loftsrum.

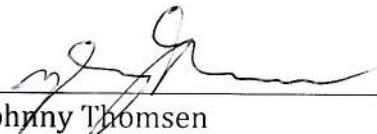
En tredje beboer fortalte at nogle branddøre ikke kan lukkes.

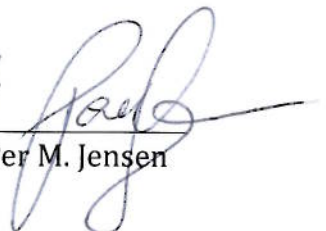
Repræsentantskabet opfordrede til at man gav besked til Jimmi om dette.

Afslutningsvis: Juletræstænding bliver fredag d. 29. november 2013. Der vil komme opslag i opgange med nærmere oplysninger om tid.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.45.

Dato:

2/11-13   
Dirigent, Johnny Thomsen

20/10-13   
Formand, Per M. Jensen