

Referat af ekstra ordinær generalforsamling

Dato: Torsdag d. 27. august 2015 kl. 19.00

Sted: Lærerværelset på Grøndalsvænge skole

Formand Per M. Jensen bød velkommen til den ekstra ordinære generalforsamling og præsenterede dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Drøftelser af nye vedtægter

1. Valg af dirigent

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

2. Drøftelser af nye vedtægter

Formand Per M. Jensen indledte den ekstraordinære generalforsamling med at gennemgå Vibevangenets nuværende vedtægter. Gennemgangen af vedtægterne var i betydeligt omfang en gentagelse af den, der blev præsenteret på den ekstraordinære generalforsamling i efteråret 2014, hvilket vil sige at der var tale om en gennemgang af *"Notat vedr. vedtægter og selskabskonstruktion i Vibevangen (August 2013)"* der blev fremlagt på den ekstraordinære generalforsamling i efteråret 2013. I korthed fremhævende Per usikkerheder og afvigelser fra de nuværende vedtægter, samt ^{om} den manglende klarhed omkring ~~netop~~ vedtægterne kan bringe Vibevangen i en uhensigtsmæssig situation. Der var dog i forlængelse heraf en opdatering af det seneste forløb i sagen, herunder en kort omtale af høringen om vedtægternes økonomiske model, der blev gennemført i vinteren 2014. Powerpoint dias fra præsentationen vedlægges som bilag til dette referat og der henvises i øvrigt til materiale og referater fra ekstraordinær generalforsamlinger i 2013 og 2014.

Per fortalte endvidere at beboere skulle være opmærksom på, at stemmesedler ligger i det materiale der er udleveret vedr. vedtægter (side 2 i materialet)

Herefter blev processen for nye vedtægter gennemgået.

Der var efterfølgende spørgsmål fra beboerne:

1. *Ricky Linder spurgte om det var korrekt forstået at vedtægterne var forældet, og om det var korrekt forstået at nye vedtægter ville give mere magt til Repræsentantskabet end KAB?*
Repræsentantskabet forklarede at problemet med de nuværende vedtægter er, at man ikke kan finde ud af hvilke rettigheder man har. De forklarede også at Repræsentantskabet formodentlig ikke reelt ville få mere 'magt' idet KAB ikke har deltaget i repræsentantskabets møder siden 1985. Louise Rasmussen (som var fremmødt for KAB) præciserede at vedtægterne skal forbi KABs bestyrelse for at blive godkendt.
2. *Morten Nielsen ville vide om grundfondsbeviser var deponeret hos KAB?*
Per forklarede at man har haft en proces hvor alle gamle grundfondsbeviser er mortificeret, og at alle nye grundfondsbeviser nu er fysisk i KAB.
3. *Herefter fulgte en generel snak om vedligeholdelse, og flere beboere ønskede at vide om vedtægtsændringer ville have stor indflydelse på vedligeholdelsestiltagene?*
Repræsentantskabet redegjorde for at nye vedtægtsændringer formentlig ikke ville have den store konsekvens for vedligeholdelse. Repræsentantskabet forklarede at der havde været en periode med hvad der kunne betragtes som 'slinger i valsen' ift. vedligeholdelse, hvilket skyldes udfaldet fra forskellige retssager. Én af retssagerne dikterede fx at Vibevænget skulle sidestilles med at være et privat udlejningsfirma – og så er der andre regler for fx indvendig vedligeholdelse.
4. *Nogle beboere havde spørgsmål til vedtægtsændringer ift. lofts/kælderrum og dækning i tilfælde af skybrud?*
Repræsentantskabet fortalte at det er egen indboforsikring der skal dække i tilfælde af skybrud.
5. *Hanne Geleff ville gerne vide om vi var bedre eller dårlig stillet fordi vi ikke har haft en KAB repræsentant?*
Repræsentantskabet svarede at det er svært at spå om, hvorvidt vi havde været bedre stillet eller ej.
6. *Ricky Linder nævnte at sidste møde havde omhandlet hvor mange penge man kunne få for boligen, og spurgte om hvilken indflydelse nye vedtægter ville have på dette?*
Repræsentantskabet forklarede at de nye vedtægter er de almindelige andelsboligvedtægter, hvilket vil have den konsekvens at andelsejer kan sælge deres boliger til den til enhver tid gældende værdi- som opgjort efter vedtægterne.
7. *Morten Nielsen spurgte om beboere skulle have penge op ad lommen hvis Vibevænget bliver en almindelig andelsboligforening?*
Repræsentantskabet redegjorde for at det skulle man ikke. Dog vil nye beboere der flytter ind, skulle betale markedsprisen for deres andelsbolig til fraflytteren.

8. *Benjamin Højgaard ville gerne vide hvordan værdien af andelen skulle fastsættes?*
Repræsentantskabet redegjorde for, at værdierne skulle fastsættes af generalforsamlingen. Benjamin foreslog herefter at der blev udarbejdet forskellige økonomiske scenarier, hvortil Per svarede at der i første omgang arbejdes med at opnå enighed om vedtægter – og at økonomien kommer senere.
9. *Jan Boisen ville gerne vide om man som beboer ville få tildelt et andelsboligbevis?*
Repræsentantskabet redegjorde for, at de nuværende grundfondsbeviser på sigt vil blive erstattet med andelsboligbeviser.
Herefter fulgte en snak om boligsikring.
10. *En beboer ville gerne vide, hvem der 'tjente pengene' såfremt man stemte ja til de nye vedtægter?*
Repræsentantskabet forklarede at det er medlemmerne der får gevinsten.
11. *Morten Nielsen ville gerne have uddybet hvilke tidligere lejerrettigheder der er givet afkald på?*
Per forklarede at der under tidligere bestyrelsesformand Poul Hansen, var en dom der sidestillede Vibevangen med et privat udlejningsselskab. Med den seneste dom er Vibevangen at betragte som en andelsboligforening/eller lignede, hvilket betyder at en del indvendig vedligeholdelse påhviler beboeren selv, fx nye gulve.
For en god ordens skyld, skal det præciseres at Poul Hansen har handlet efter gældende regler på daværende tidspunkt.
12. *Ricky Linder ville gerne vide hvordan modellen af omlægning fra grundfondshaver til andelshaver ville foregå?*
Repræsentantskabet forklarede at de nuværende grundfondsbeløb (Pt. 832 kr. for en 2 værelses lejlighed) ville blive opskrevet.
13. *Jan Boisen spurgte hvilke konsekvenser ovenstående ville have for nye beboere i ejendommen?*
Repræsentantskabet forklarede at det helt lav praktisk vil betyde at der skal rejses kapital når man flytter ind i ejendommen, når man ønsker at rykke fra en 1 værelses til en 2 værelses etc.
14. *Mette Joyner ville gerne vide, hvornår det ville være muligt at sælge sin bolig som andelsbolig?*
Repræsentantskabet forklarede at der formentlig stadig vil gå et par år før alt er faldet i hak – og præciserede at der ikke er nogle garantier, idet vedtægtsændringerne først skal vedtages ved flertal.
15. *En beboer ville gerne vide hvad der ville ske med lofts og kælderrum besiddelser?*
Repræsentantskabet svarede at man ville se nærmere på det.
16. *Regitze Svendsen ville gerne vide hvem man kunne sælge boligen til?*
Det blev forklaret at reglerne for så vidt er uændrede idet man vil kunne give den videre til familien, til personer på venteliste og i sidste ende afsætte den på det frie marked, hvis ingen på ventelisten er interesserede. Reglerne ved skilsmisse og samliv er dog klarere i de nye vedtægter end de gamle.

17. *Jan Boisen ville gerne vide om det ville være muligt at gå i banken og få et andelsboliglån?*

Repræsentantskabet forklarede, at sådan som tingene er nu, ville de fleste banker nok være betænkelige idet der er usikkerhed om hvad et parlamentarisk boligselskab er. Til gengæld burde det ikke være noget problem at få et traditionelt andelsboliglån (naturligvis betinget af bankens vurdering af privatøkonomi) hvis Vibevangen bliver lavet om til en andelsboligforening.

18. *Morten Nielsen ville gerne vide, om man kunne flytte væk fra foreningen, hvis man havde gæld i lejligheden?*

Repræsentantskabet fortalte at der er praksis for at inddrage depositummet hvis beboere har misligholdt lejemålene.

Der fulgte herefter en snak om generel vedligeholdelse, fx om beboere kunne blive holdt ansvarlige for gamle stofledninger.

Vicevært Jimmi Salling fortalte at der altid bliver lavet et tjek ved fraflytninger, og at gamle stofledninger ikke er ulovlige.

19. *Dan (efternavn ikke noteret) Spurgte hvem der vurderer om man må leje et værelse ud?*

Repræsentantskabet fortalte at det bliver afgjort af dem, og præciserede at man ikke må leje et værelse ud, uden forudgående accept fra repræsentantskabet.

20. *Benjamin Højgaard udtrykte bekymring for at beboere ved konverteringen fra kvm til andele med den udformede afrunding kunne lede til væsentlig lavere værdi for boligerne.*

Per svarede at dette er ikke tilfældet da et lavere tal for den enkelte bolig og giver et lavere for totale andele, og da værdien at den enkelte kvadratmeter svare til : total værdi / total andele, er det lige meget om der er afrundinger – så længe de er ens for alle. Fx kunne vi også sige at der for 2-værelses boliger er en andel på 5.2 og for 4-værelses på 10.4 – i stedet for 52 og 104. Det er forholdet mellem tallene der er afgørende i beregningerne. Det eneste udestående pt er om 1-værelsesboligerne skal anføres som 0.95% større end de egentligt er da vi påtænker at gøre deres vægge tykkere – hvorfor arealet regneteknisk er lidt større.

Den ekstraordinære generalforsamling sluttede kl. 20.53.

