



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Vibekevang
Dato: 17. april 2018

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING i A/B "Vibekevang", 2100 København Ø

År 2018, tirsdag den 17. april, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Vibekevang, 2100 København Ø.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt hos **Metropol lokale nr. B121, Sigurdsgade 26, 2200 København N**, var omdelt til medlemmerne af bestyrelsen af 3. april 2018.

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af referat.
3. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.
4. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag.
7. Valg af bestyrelse.
8. Valg af administrator og revisor samt kritisk revisor.
9. Eventuelt.

Formand Heine Christensen bød velkommen og foreslog Tina Hald fra SWE valgt som dirigent og referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.

Der var 25 af foreningens 64 medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, heraf var 2 repræsenteret ved fuldmagt.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig iht. dagsordenen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der giver de væsentligste synspunkter og beslutninger.



Vedr. dagsordenens punkt 2 - Godkendelse af referat

Referatet fra sidste års ordinære generalforsamling afholdt den 15. maj 2017 blev enstemmigt godkendt.

Vedr. dagsordenens punkt 3 - Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning

Formand Heine Christensen aflagde på bestyrelsen vegne følgende årsberetning:

Formandens beretning for året 2017 afholdt d. 17.4.18

Kære Andelshavere.

Jeg vil gerne på vegne af bestyrelsen byde jer velkommen til A/B Vibekevangs årlige generalforsamling.

Bestyrelsen har konstitueret sig på følgende vis:

Formand: Heine

Næstformand: Søren

Kassere: Thomas

Bestyrelsesmedlemmer: Palle og Lone

Suppleanter: Annika og Pernille

Søren har samtidig været sekretær for bestyrelsen.

Håndværkerudvalg: Søren, Palle, Lone og Heine

Pernille og Annika har stået for vores månedlige nyhedsbrev

Jeg vil personlig takke jeg alle for det arbejde i har udført i det forgangne år også under min sygdom. Desværre stopper Thomas i bestyrelsen og jeg vil gerne takke ham for hans arbejde som kassere samt hans måde at være på.

Bestyrelsens opgaver i det forgangne år:

1: Opfølgning af referatet fra sidste års generalforsamling

2: Vedtægter

3: Vedligeholdelsesplan

4: Energimærkning

5: Stigestreng

6: Facader

1: Opfølgning af sidste års referat:

Kommunikation mellem bestyrelsen og andelshaverne er blevet bedre, men der er plads til forbedring.

Omkring de månedlige nyhedsbreve, her mener jeg vi er nået i mål.

Opslag omkring ledige lejligheder samt generel kommunikation – i en lukket Facebook gruppe, her er vi ikke i mål, den er sat på vores diverse liste.



Kontaktpersoner i opgangene: Vi mangler stadig kontaktpersoner – tilmeld jeg nu.
Mailadresser: Vi mangler stadigvæk mailadresser fra nogle andelshavere – kontakt Lone.
Information omkring skiftning af stigestreng: Efter at vores VVS-mand Jacob har sat varslin-
ger omkring adgang til stigestreng, har bestyrelsen ikke modtaget klager over dette.
AIR BNB vil komme frem i lyset, når vi skal vedtage de nye vedtægter på en ekstraordinær
generalforsamling senere på året.

2: Vedtægter: Arbejdet med de nye vedtægter har trukket lidt ud, fordi bestyrelsen samt vores
administrator gerne ville have de sidste lovændringer indarbejdet i vore vedtægter.

Emner som er ved at blive rettet til:

Bestemmelser omkring digital post

Kommunikation

Fordelingstal

Forandringer

Sammenlægninger og udvidelser af resposser/hems/arkivrum

Den ekstraordinære generalforsamling vil blive afholdt 30-31 maj – I vil høre nærmere.

3: Vedligeholdelsesplanen vil blive opdateret, når vi har fået afviklet de igangværende projek-
ter, facader, stigestreng, altaner, maling af vinduer.

4: Energimærkning vil blive udarbejdet dette år 2018.

5: Stigestreng: Vi mangler i skrivende stund Lersø Parkalle 47 samt Vibekegade 21.

I forbindelse med opsætning af nye stigestreng har nogle andelshavere klaget over mang-
lende vandtryk. Hofor har været i Vibekegade 28, her skyldtes det at måleren var tilstoppet.

Vibekegade 21 er også blevet tjekket og her var vandtrykket i orden, men hvis der stadigvæk
er problemer i de enkelte lejligheder, så kan vi få det tjekket.

6: Facader: Bestyrelsen har valgt murerfirmaet Gemmer-Pedersen. De sidste detaljer omkring
starten vil blive aftalt i morgen d. 18.4. Det første hus der bliver igangsat, er Hildursgade 6.

Renoveringsopgaven vil blive udført i perioden uge 18-32.

Informationer vil blive ophængt i opgangen samt naboopgangene – dvs. torsdag i denne uge.

Sp: Hvilke arbejder foretages?

Sv: Alt pudsen bankes af, facaden renses og pudses op på ny.

Sp: Hvorfor er det kun den ene opgang?

Sv: På grund af dårlige erfaringer med forskellige firmaer, vil man teste kvaliteten af arbejdet før det
igangsættes hos alle.



7: Orientering til andelshaverne:

- a) Digitalt TV: Foreningen har valgt YouSee som leverandør af digitalt TV, det er derfor vi alle som udgangspunkt betaler 156,00 kr. pr. md. for den lille pakke. Det er for at foreningen kan overholde lovkrav som foreningen er forpligtiget til at levere. DR1, DR2, DRK, Ramasjang og TV2.

Hvis man ikke ønsker YouSee som leverandør i sin husstand afmeldes dette til administrator Svend Westergaard v. Tina Hald.

- b) Korttidsudlejning: Det er blevet populært at udleje sin bolig via tjenester som "Bed and Breakfast", Airbnb og tilsvarende koncepter.

Udlejningen foregår via annoncering på internettet og andre medier, og lejer kan leje boligen for en enkelt dag, en weekend eller flere dage.

Det er ABF's opfattelse, at denne form for korttidsudlejning efter sin art minder om hotelvirksomhed og derfor som udgangspunkt er at betragte som erhvervsudøvelse. Det vil derfor i de fleste andelsboligforeninger kræve en ændring af vedtægterne, såfremt foreningen ønsker at åbne op for korttidsudlejning.

Dette emne vil blive taget op omkring udfærdigelse af vore nye vedtægter.

- c) Rygning: Vi har i det forgangne år fået mange henvendelser omkring rygeregler for vores forening.

Kan Generalforsamlingen (GF) beslutte, at rygere skal sikre, at røgen bliver i deres eget hjem ?

Nej, hvis bygningsreglementet er overholdt, er det yderst tvivlsomt, at rygeren kan pålægges denne byrde.

Kan andelshavere med røggener kræve, at foreningen stopper røgen?

Nej, hvis bygningen er opført i overensstemmelse med bygningsreglementet, kan andelsboligforeningen ikke pålægges denne opgave.

Kan GF ændre husordenen/vedtægterne, så det bliver forbudt for nuværende beboere at ryge i lejlighederne?

Nej. Den nuværende beboer er flyttet ind under nogle andre betingelser og med nogle rettigheder, som generalforsamlingen ikke bare kan ændre.

Kan GF ændre husordenen/vedtægterne, så det bliver forbudt for nye beboere at ryge ?

Ja, det kan den formentlig godt. Et kvalificeret flertal på typisk to tredjedele eller tre fjerdele af de stemmeberettigede andelshavere kan stemme et forslag igennem i vedtægterne/husordenen, som betyder at fremtidige beboere, der flytter ind, efter at et forbud er vedtaget, ikke må ryge.

Kan GF beslutte, at beboerne kan ekskluderes, hvis rygeforbuddet ikke overholdes ?

Ja, det kan i princippet føre til eksklusion, når der er tale om en væsentlig overtrædelse af husordenen og vedtægter. Det kan i sidste ende blive en afgørelse, som domstolene



skal træffe.

Bestyrelse henstiller til, at man ikke chikanerer sine naboer ved at ryge ud foran deres vinduer.

- d) EL og VVS-tjek: Bestyrelsen vil anbefale, at det bliver obligatorisk at der skal laves et EL og VVS-tjek ved salg af vore andelsboliger. Hvorfor mener vi det? Det gør vi fordi vi har konstateret direkte ulovligheder som ikke er blevet konstateret inden tidsfristen for reklamationerne, er udløbet.

Hvad er et EL og VVS-tjek?

Et EL- og VVS-tjek er en rapport, der beskriver tilstanden af boligens el- og VVS-installationer. Rapporten blive lavet af en autoriseret el- eller VVS-installatør.

Hvad der formålet med de to tjek?

Formålet er at konstatere, om installationerne er lovlige og fungerer, som de skal. På den måde kan der tages højde for fejl og mangler, så de ikke efterfølgende dukker op som en overraskelse. Tjekkene kan også forebygge brand- og vandskader.

Er EL- og VVS-tjek lovpligtig ?

Nej, der er ikke noget lovkrav om EL- og VVS-tjek ved salg af den andelsbolig. Det er alene foreningens vedtægter, som afgør, om der skal laves EL- og VVS-tjek.

Hvis ansvar er det at få dem gennemført?

Det er forskelligt fra forening, hvem der sørger for EL- og VVS-tjek. Det kan være både bestyrelsen eller sælger, som bestiller rapporten. Det er typisk sælger, som betaler for eftersynene. I de foreninger, hvor vedtægterne ikke stiller krav som EL- og VVS-tjek, der et op til køber, om der skal lave tjek, og det vil også være køber, som skal betale for dem.

Kan jeg klage over et tjek?

Vil du klage over udført tjek, skal du henvende sig til det firma eller person, som har lavet EL- eller VVS-tjekket.

- e) Ting og sager på fællesarealerne?

Må man stille tinge på fælles udearealer?

Man kan som udgangspunkt alene stille ting på eget brugsrestområde. Skal der stilles ting på foreningens fællesområde, skal det være vedtaget på en generalforsamling eller også skal bestyrelsen konkret have givet tilladelse til, at man kan stille ting på fællesarealerne.

Må bestyrelsen smide andelshaveres ejendele ud, som flyder på trappeafsatser?

Udgangspunktet er, at man ikke umiddelbart kan smide genstande ud. Der skal varsles og genstandene skal opbevares i et stykke tid, før der er mulighed for udsmidning.

Hvad skal bestyrelsen gøre, hvis en andelshaver sættes ejendele på fællesområder?

Bestyrelsen skal her fremsende varslingskrivelser, hvori det fremgår, at man vil gå til



advokat med henblik på at få vurderet muligheden for eksklusion. Bruger foreningen ABF's standardvedtægt, er muligheden teoretisk set til stede for eksklusion. Jeres administrator eller advokat skal vurdere, hvorvidt overtrædelsen er tilstrækkelig til en eksklusion.

Hvis flugtveje er spærrede, er det så andelshaveren eller foreningen, som får en bøde? Det skal kunne bevises, hvilken andelshaver der har sat tingene på trappen. Det kan være svært at bevise. Det er derfor foreningens ansvar, og står der ting på trappen, skal foreningen skriftligt reagere, så trappen bliver fri for ting.

Konflikter:

Bestyrelsen har haft indkaldt til opgangsmøder med følgende dagsorden:

Retningslinjer for fælles arealer i kælder

Retningslinjer for fælles arealer udendørs

Tolerance beboerne imellem

Eventuelt.

Fra bestyrelse deltog Thomas (referent), Palle og Heine. Referatet er netop udfærdiget og vil blive udsendt til beboerne.

Bestyrelsen deltager kun ved disse møder som observatører. Der henvises til vore vedtægter + husorden og at disse overholdes.

Omkring tolerance beboerne imellem kan bestyrelsen ikke blande sig.

Vi kan appellere til en større tolerance beboerne imellem. Hvis man har fundet naboens ømme punkt, så er det ikke nødvendigt at bore i det – der er vist en der en gang har sagt vend den anden kind til.

Rotteplage Lersø Parkalle 47: D. 14.8.17 blev der konstateret rotter i kælderen med stor gene for beboerne. Sagen er ikke afsluttet endnu. Arbejdet i gården vil være færdigt i denne uge – arbejdet starter onsdag morgen.

Stor tak til beboerne for deres tålmodighed.

Det er en virkelig en sag, der har givet bestyrelsen og beboerne grå hår i hovedet.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.



Vedr. dagsordenens punkt 4 - Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for perioden 1. januar 2017 – 31. december 2017, der i forvejen var omdelt til medlemmerne.

Dirigenten påpegede, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold og at årsregnskabet gav et retvisende billede af foreningens økonomi.

Foreningen havde haft indtægter for kr. 2.631.833,-

Foreningen havde haft omkostninger for kr. 3.036.162,-

Finansielle omkostninger androg i alt kr. 615.258,-

Årets underskud var i alt på kr. 1.549.666,- efter afdrag på prioritetsgæld.

Underskuddet finansieres af foreningens likviditet.

Bestyrelsen foreslog en stigning i andelskronen fra 10.991,67 i 2017 til 11.375,96 i 2018.

Andelshaverne ønsker en oversigt over andelsværdien for samtlige andelsboliger, og det aftales at dirigenten sørger for at rekvirere dette hos revisor, og udsende oversigten sammen med referatet.

Regnskabet for perioden 1. januar 2017 – 31. december 2017 med en andelsværdi pr. fordelingstal (m2) på kr. 11.375,96 blev enstemmigt godkendt.

Vedr. dagsordenens punkt 5 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018.

Foreningen forventer uændret boligafgift og indtægter for kr. 2.655.291,-

Foreningen forventer ejendomsudgifter for kr. 5.643.285,- hvori der er afsat kr. 4.500.000 til vedligeholdelse.

Foreningens budgetterede underskud forventes at være på kr. 4.368.066,-

Underskuddet finansieres af foreningens likvide midler.

Budgettet for 2018 blev enstemmigt godkendt.



Vedr. dagsordenens punkt 6 - Forslag

Da der ikke var modtaget nogen forslag, blev punktet ikke behandlet.

Vedr. dagsordenens punkt 7 - Valg af bestyrelse

Iht. foreningens vedtægter skal bestyrelsen bestå af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand og kasserer udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 1-2 suppleanter.

Bestyrelsen takkede Thomas Ziegler Larsen for hans store indsats som bestyrelsesmedlem og kasserer.

Lone Johansen stillede op som bestyrelsesmedlem/kasserer og blev enstemmigt valgt.

4 andelshavere stillede op til de 2 ledige bestyrelsesposter og efter et skriftligt kampvalg, blev Martin Petersen og Pernille Bernt med flertal valgt til bestyrelsen

4 andelshavere stillede op til de 2 ledige suppleantposter og efter et skriftligt kampvalg, blev Søren Markersen og Annika Brimheim med flertal valgt som suppleanter.

Oversigt over bestyrelse:

Heine Christensen	Formand	På valg i 2019
Palle Notkin	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Lone Johansen	Bestyrelsesmedlem/kasserer	På valg i 2020
Martin Petersen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Pernille Bernt	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020

Vedr. dagsordenens punkt 8 - Valg af administrator og revisor, samt kritisk revisor

Svend Westergaards Ejendomsadministration A/S og revisor Buus Jensen blev genvalgt uden modkandidater.

Foreningens kritiske revisor Jan Larsen var på valg i år og blev enstemmigt valgt.

Som suppleant til posten som kritisk revisor for en 1-årig periode blev Sten L. Larsen genvalgt.



Vedr. dagsordenens punkt 9 - Eventuelt

Af emner drøftet under punktet eventuelt kan nævnes følgende:

Rotter: Martin Petersen redegjorde for de store problemer med rotter, beboerne i Lersø Park Allè 47 har været og fortsat er udsat for, og hvilke tiltag der har og vil blive foretaget for at komme rotterne til livs.

Der hersker fortsat tvivl om hvor rotterne får adgang til ejendommen fra, og man har indtil videre fundet flere årsager, såsom sammenstyrtede kloakrør mv. Dog har udbedring af disse ikke stoppet rotternes adgang til ejendommen. Pt. har man besluttet at holde en adgang åben, så rotterne kommer op igennem dette hul, hvor der er opsat fælder, så rotterne ikke begynder at gnave nye adgange til beboerne kælderrum.

Martin efterspurgte bestyrelsens hjælp og opbakning til at lægge pres på kommunen for at komme videre i sagen, da det er i hele ejendommens interesse at problemet ikke spreder sig yderligere.

Bestyrelsen bemærkede at de havde igangsat alle tiltag kommunen havde pålagt dem.

Da der herefter ikke var yderligere til eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god og ro orden.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tina Hald

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:35813534

IP: 89.186.174.109

2018-05-29 13:10:41Z

NEM ID 

Heine Torben Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-585145525159

IP: 176.21.127.96

2018-05-30 09:13:58Z

NEM ID 

Søren Kimer Markersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-087177230767

IP: 109.57.21.36

2018-05-31 07:29:18Z

NEM ID 

Thomas Ziegler Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-948613894758

IP: 2.109.102.67

2018-06-08 13:22:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3V4CV-TYW1W-UNAOG-XVUF-U6TD2-34830

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>