

OPDATERET DAGSORDEN (11. april 2024)

Generalforsamlingen i AB Vibekevang den 17.4.2024 har følgende dagsorden:

I. Valg af dirigent.

II. Godkendelse af referat.

III. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.

IV. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse. Der er stillet to forslag til værdiansættelsen:

- Bestyrelsen indstiller andelskronen til at udgøre kr. 12.200,00 (se bilag 1).
- Søren C. M. Elleby foreslår en højere værdiansættelse (se bilag 2).

V. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

- Bestyrelsen indstiller til at boligafgiften stiger med 9,48% pr. 1. juni 2024 i forbindelse med den udarbejdede vedligeholdelsesplan.
- Bestyrelsen stiller forslag om at sænke den samlede aconto varmebetaling med kr. 40.000,00 og samtidig hæve boligafgiften med kr. 40.000,00 pr. 1. juni 2024.

VI. Forslag.

Forslag A): Trekantens fremtid. Der er stillet to forslag om Trekanten (Vermundsgade 16 og 20 og Vibekegade 24).

- Bestyrelsen foreslår en opdeling af fællesarealet (se bilag 3).
- Arnfinn Thorsteinsson foreslår bevarelse af fællesarealet (se bilag 4).

Forslag B): Bestyrelsen stiller forslag om at omdøbe foreningens "Leveregler for A/B Vibekevang" til "A/B Vibekevangs Husorden", således at vedtægternes §12 henviser hertil.

VII. Valg af bestyrelse.

Bestyrelsen består af følgende medlemmer:

- Martin Petersen – Formand
- Annika Brimheim - Næstformand
- Steen Linke Larsen - Kasserer/bestyrelsesmedlem
- Niels-Erik Horn – Bestyrelsesmedlem
- Tine Jakobsen – Bestyrelsesmedlem
- Albert Rousku Andersen – Suppleant
- Yvonne Bøgg - Suppleant

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

- Annika Brimheim (valg for 1 år)
- Steen Linke Larsen – Kasserer/bestyrelsesmedlem. Ønsker ikke genvalg som kasserer.
- Tine Jakobsen - Bestyrelsesmedlem. Ønsker genvalg.
- Albert Andersen - Suppleant. Ønske genvalg.
- Yvonne Bøgg - Suppleant. Ønsker ikke genvalg.

VIII. Valg af administrator og revisor samt kritisk revisor.

Thomas Larsen er valgt som foreningens interne kritiske revisor (på valg i 2025).

IX. Eventuelt (forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning).

Bilag kan ses på de efterfølgende sider

BILAG til dagsorden.

Bilag 1

Andelskronen ønskes fastsat ud fra den fastfrosne valurvurdering.

En enig bestyrelse har med anbefaling fra administrationen valgt at fremlægge det fremsendte regnskab på generalforsamlingen. Vi ønsker en stabil og sikker andelskroner i en meget usikker verden. Dertil forventer bestyrelsen at foreningen skal optage lån til vedligeholdelsesplanen og vurdere at vores andelskroner derved kan blive udfordret i de næste år.

Til info har bestyrelsen hjemtaget en vurdering til kontrol 2024 som lyder på 94,3 mio. og det er den vi ikke anbefales at benytte da den er for lav og fjerner vores sikkerhed.

Bestyrelsen og administration vil til en hver tid anbefale det, der er rigtigt for foreningen som helhed, og det er ikke første prioritet at andelskronen er høj.

Bestyrelsen for AB Vibekevang

Bilag 2

Søren C. M. Elleby foreslår en højere værdiansættelse.

Beregnes andelskronen med valuarvurderingen fra 2024 (94,3 mio DKK), alt andet lige, ud fra regnestykket på årsrapportens side 25 bliver andelskronen ca. 15.890 kr. pr. m². Det er min holdning, at foreningen i forvejen har en lav boligafgift, og at denne ville kunne reguleres yderligere, skulle det blive nødvendigt i forbindelse med et lån til vedligeholdelse. Jeg forstår ønsket om forsigtighed, men anser også en hævelse af andelskronen som en mulighed for at give den enkelte andelshaver yderligere økonomi, der stiller os individuelt bedre til forhandlinger med banken om lån til forbedringer af vores egen lejlighed eller at forbedre de lån vi allerede har.

Jeg stiller derfor forslag om at andelskronen fastsættes ud fra valuarvurderingen fra 2024, mens alt andet holdes lige

Søren C. M. Elleby

Bilag 3

Opdeling af fællesarealet "trekanten" beliggende mellem Vermundsgade 16 og 20 (og Vibekegade 24).

Baggrund for forslaget:

De seneste par år har der været forskellige opfattelser blandt andelshaverne i Vermundsgade 16 og 20 af, hvordan fællesarealet, som til daglig kaldes Trekanten, kan og må anvendes af andelshaverne. Dette har ført til flere misforståelser og uberettiget råden over arealet i strid med foreningens vedtægter, hvorfor bestyrelsen har haft et ønske om at råde bod herpå. Der har derfor været afholdt to møder i forsommeren 2023 med andelshaverne i Vermundsgade 16 og 20, som er de opgange, hvis have støder direkte ud til fællesarealet.

På de to møder er brugen af fællesarealet blevet drøftet og hvordan man kunne ændre herpå, således også at Vermundsgade 20 vil føle sig velkommen på fællesarealet og ikke føle, at det udelukkende tilhører Vermundsgade 16. På de to møder kom de fremmødte andelshavere og bestyrelse frem til, at en fysisk opdeling af fællesarealet vil være mest hensigtsmæssigt, hvorfor bestyrelsen fremsætter følgende forslag:

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at etablere et fysisk hegn på fællesarealet Trekanten mellem opgangene Vermundsgade 16 og 20, jf. vedlagte skitse.

Hegnet vil opføres som et træ-hegn. Der sættes en havelåge i hegnet, således at man nemt kan færdes i begge ender af Trekanten. Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 10.000,00 og bestyrelsen bemyndiges til at finansiere omkostningerne via forenings driftskonto.

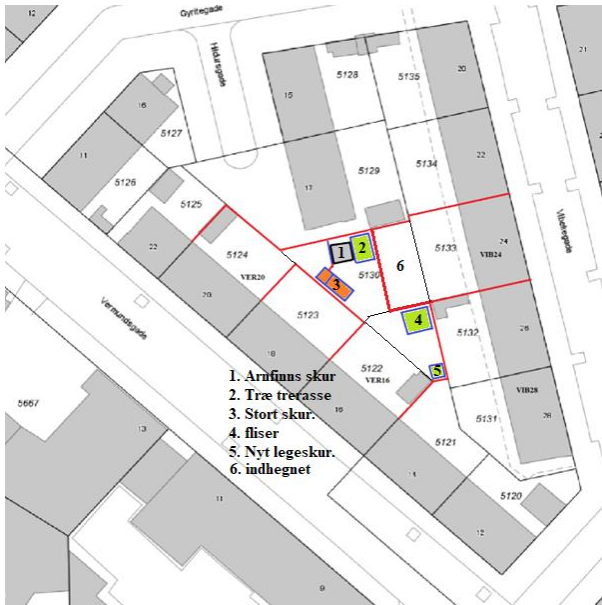
Såfremt forslaget bliver vedtaget, vil der efterfølgende blive nedskrevet et sæt retningslinjer for brugen af fællesarealet, herunder bl.a. følgende:

- Hver opgang (Vermundsgade 16 og 20) har mulighed for at sørge for at vedligeholde den del af Trekanten, som støder op til deres opgang, ligesom de må indrette Trekanten, som de finder mest hensigtsmæssigt.
- Med indretning menes der bede, buske, blomster, havemøbler og ikke fysisk bebyggelse. Al bebyggelse skal der søges tilladelse til ved bestyrelsen og hele opgangen skal være enige herom.
- Ønsker opgangen ikke at vedligeholde arealet, kan det blot stå hen. Dvs. der er ingen forpligtigelse til at vedligeholde arealet.
- Begge opgange har stadig mulighed for at bruge hele Trekanten, ligesom den øvrige forening fortsat har mulighed herfor.

Forslaget kræver kvalificeret flertal, da der er tale om en "fysisk" ændring af foreningens fællesareal. Se eventuelt vedlagte billede / tegning.

Bestyrelsen for AB Vibekevang

SKITSE:



Bilag 4

BEVAR TREKANTEN SOM FÆLLESHAVE.

Trekanten ønskes bevaret som fælleshave, som den blev oprettet af daværende bestyrelse/generalforsamling i 1999. Til fælles brug for foreningens andelshavere i de omkringliggende ejendomme, jfr. aftaledokument.

Baggrund for forslaget.

Andelstanken har altid været i højsædet i vores forening. Derfor virker et forslag om, at opdele fælleshaven i "private" haver stik imod denne kerneværdi. Bestyrelsen har med sin beslutning formelt set:

- 1: nedlagt det dengang nedsatte havelaug, som har driftet Trekanten indtil nu, også økonomisk,
- 2: har nedrevet vores fællesskur, som har stået der i mange år til opbevaring af havemøbler og maskiner,
- 3: tildelt rådigheds- og brugsretter til udvalgte ejendomme.

Dette på trods af et juridisk notat fra Elvang og Partnere om, at der ikke er juridisk hjemmel til dette i hverken vedtægter eller tidligere beslutninger. Som retstilstanden er nu, har alle andelshavere fri adgang til fællesarealerne, da de er foreningens fælleseje, medmindre generalforsamlingen beslutter noget andet. I den forbindelse vil en ophævelse af nuværende status formentlig være ensbetydende med et kontraktbrud ift. aftaledokumentet fra 1999. Heri fremgår et vilkår om, at daværende opgivelse af et havelejemål er betinget af, at daværende lejer kun opgiver sit lejemål mod at indgå i fælleshaven, og får tilladelse til at bevare et 6 m² skur opført mange år forinden. En betingelse der ifølge advokaten formentlig vil kunne berettige et krav om generhverv af lejemålet, hvis generalforsamlingen konfirmerer beslutningen.

Mvh Arnfinn Thorsteinsson
Vermundsgade 16 st.th.