



REFERAT AF RERPRÆSENTSKABSMØDE I DEN ALMENNYTTIGE ANDELSBOLIGFORENING VIBO TORSDAG DEN 29. NOVEMBER 2001, KL. 19.00 I VIBO'S KANTINE, SANKT PEDERS STRÆDE 49 A, KØBENHAVN K

Der var i alt 52 fremmødte. 36 fra 1. kreds, 8 fra 2. kreds og 8 fra 9. kreds.

Ernst Hansen bød velkommen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
 2. Valg af referent
 3. Godkendelse af forretningsorden
 4. Valg af stemmeudvalg
 5. Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning for det forløbne år.
 6. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2000/2001 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2001/2002
 7. Godkendelse af administrationsbidrag for regnskabsåret 2002/2003
 8. Nyt domicil
 9. Tilladelse til salg af matr.nr. 1041 Sundbyøster tilhørende afd. 26
 10. Inddragelse af beboelseslejemål
 11. Behandling af indkomne forslag
 12. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - valg af næstformand (Kurt Tønnersen)
 - valg af 2 bestyrelsesmedlemmer (Karen Nørrebro og Preben Koch)
 13. Valg af kredsdelegerede
 14. Valg af revisor
 15. Eventuelt
-

Regnskabsoversigt for perioden 2000/2001 blev udleveret på mødet.

Ad pkt. 1 - Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Leo Møller fra afd. 3 som dirigent.

Leo Møller blev valgt som dirigent og takkede for valget.

Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt og gennemgik herefter dagsordenen.

Dirigenten oplyste, at valg af suppleanter ikke var blevet medtaget på dagsordenen. Repræsentantskabet var enig om at medtage valg af suppleanter under punkt 12.

Ad pkt. 2 - Valg af referent

Tina Kastberg blev valgt som referent og takkede for valget.

Ad pkt. 3 - Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen blev godkendt.

Ad pkt. 4 - Valg af stemmeudvalg

Følgende blev valgt til stemmeudvalget:

Roland Schultz afd. 2, Per Larsen afd. 87, Peter Schneider afd. 6, Ove Lind Andersen afd. 41, Robert Cahoon fra virksomhedsnævnet.

Ad pkt. 5 - Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning for det forløbne år.

Ernst Hansen forelagde bestyrelsens årsberetning.

Ernst Hansen takkede for det gode samarbejde med de enkelte afdelinger og med administrationen.

Mohamed Siam, formand for Udvalget for uddannelse og boligsocialt arbejde, forelagde beretningen for udvalget.

Knud Eskesen afd. 29 takkede bestyrelsen for, at afd. 29 er kommet på hovedlisten og således vil få tilskud til finansiering af renoveringsarbejder fra Landsbyggefonden. Knud Eskesen roste samtidig bestyrelsen for etableringen af vibonet. Knud Eskesen påpegede dog, at han fandt det kritisabelt, at bestyrelsen har anvendt 122.000 kr. til køb af pc'ere til eget brug.

John Christensen afd. 18 undrede sig over, at der ikke i VIBO er flere aktiviteter omkring nybyggeri, hvilket han efterlyste.

John Christensen kritiserede samtidig bestyrelsen for at bruge penge på anskaffelse af bærbare pc'ere til eget brug, mens man ikke kan bruge penge på at leje et ordentligt lokale til afholdelse af repræsentantskabsmøde men i stedet afholder dette i et lokale i Sankt Peders Stræde 49 A, som ikke umiddelbart er egnet.

John Christensen forespurgte endvidere Ernst Hansen og Kurt Tønnersen, hvordan de i 1997 kunne være med til at anbefale køb af Sankt Peders Stræde 49 A som et godt køb og nu – 4 år senere – anbefaler, at VIBO sælger Sankt Peders Stræde 49 A og får et domicil på lejebasis.

Bent Cramer afd. 3 tilkendegav, at mødelokalet i Sankt Peders Stræde 49 A er for ydmygt et sted til afholdelse af repræsentantskabsmøde.

Bent Cramer efterlyste, at bestyrelsen oplyser, hvordan bestyrelsen kan bruge de indkøbte pc'ere til at forbedre kommunikationen.

Bent Cramer tilkendegav endvidere, at informationen fra bestyrelsen og administrationen er for ringe.

Til John Christensens spørgsmål om nybyggeri i VIBO oplyste Helge Bacher, at nybyggeri ikke er blevet underprioriteret i VIBO. På nuværende tidspunkt er der i mange kommuner stop for byggeri af almene boliger, hvilket der har været i en lang periode, men de steder hvor der har været mulighed for at byde på et alment byggeri, har VIBO været forrest i rækken.

Kurt Tønnersen takkede for Knud Eskesens ros af vibonet.

Med hensyn til information fra bestyrelsen har denne i den forløbne periode været for ringe, men vil blive forbedret. En stor del af informationen fra bestyrelsen vil fremover blive lagt på vibonet. Informationen vil også blive udsendt i papirform, således at der tages højde for dem, som ikke har pc eller er koblet op på internettet.

Vedrørende køb af Sankt Peders Stræde 49 A påpegede Kurt Tønnersen, at det på daværende tidspunkt fremstod som en god handel, hvorfor bestyrelsen anbefalede dette.

Svend Terndrup afd. 10 forespurgte til, hvorvidt VIBO har flere byggegrunde tilbage.

Ernst Hansen oplyste, at VIBO har enkelte byggegrunde tilbage på Amager, som er under afhændelse.

Jørn Christensen afd. 17 påpegede, at det er vigtigt, at man med den udvikling, som givetvis kommer her efter valget, ser på andre områder end information og bærbare computere, f.eks. det boligsociale område.

Jørn Christensen opfordrede endvidere til, at man ser på områdestrukturen og på alternativ energiforsyning til VIBO's ejendomme.

Mirjam Mortensen afd. 1 tilkendegav, at det er et udmærket valg at afholde repræsentantskabsmøde i VIBO's administrationsbygning i stedet for at leje sig ind på et dyrt hotel.

Bent Andersen afd. 13 oplyste, at det er meget prisværdigt, at den nye bestyrelse og direktør har truffet beslutning om, at man finder det for dyrt at blive boende i Sankt Peders Stræde og således vil sælge og finde noget nyt at bo i på lejebasis. Bent Andersen opfordrede repræsentantskabet til ikke at blive ved med at træde i noget, som er sket for flere år siden, da der ikke er grund til dette.

Mohamed Siam afd. 13 påpegede, at til hvert eneste repræsentantskabsmøde er det altid John Christensen afd. 18 og Bent Cramer afd. 3, som er meget negative over for, hvad bestyrelsen og administrationen har foretaget sig i det forløbne år.

Mirjam Mortensen afd. 1 oplyste, at det ikke var den daværende bestyrelse men den daværende direktør, som overtalte repræsentantskabet til at sige ja til købet af Sankt Peders Stræde.

Der blev herefter stemt om bestyrelsens årsberetning for det forløbne år, herunder beretningen for Udvalget for uddannelse og boligsocialt arbejde.

3 stemte imod, 1 undlod at stemme og resten stemte for. Beretningerne blev godkendt.

Beretningerne er vedhæftet nærværende referat.

Ad pkt. 6 - Endelig godkendelse af årsregnskab for 2000/2001 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2001/2002

Erland Germer gennemgik årsregnskabet for 2000/2001 med tilhørende revisionsberetning og budgettet for 2001/2002.

John Christensen afd. 18 påpegede, at der budgetteres med et underskud på 2,5 mio.kr. Der bør ikke budgetteres med underskud, og man skal ligeledes passe på med at fæste lid til renteindtægterne.

Erland Germer bemærkede, at administrationen har beholdt alle omkostninger, herunder de meget omfattende omkostninger til vand- og varmemålere uden at få tilført indtægter, da repræsentantskabet sidste år forkastede alle de foreslåede gebyrer.

Knud Eskesen afd. 29 forespurgte til den besparelse på 1 mio.kr., som bestyrelsen blev pålagt at spare på sidste års repræsentantskabsmøde.

Helge Bacher oplyste, at der i det forløbne år har været store udgifter til edb og edb-uddannelse. Udgifter til porto og telefon er faldet. Udgiften til markedsføring er i løbet af en 3 års periode faldet fra 600.000 kr. til 86.000 kr. Den helt store besparelse vil være anskaffelse af nyt domicil, som vil blive behandlet under pkt. 8.

Bent Cramer afd. 3 forespurgte, om bestyrelsen fortsat er stor modstander af betaling af gebyrer.

Ernst Hansen oplyste, at med det signal, som bestyrelsen fik sidste år på repræsentantskabsmøde, har bestyrelsen ikke arbejdet videre med gebyrer.

Roland Schultz afd. 2 påpegede, at man måske vil kunne spare yderligere portoudgifter, såfremt man sørger for, når der sendes breve til afdelingsbestyrelserne, at samle disse i én kuvert.

Erland Germer oplyste, at såfremt breve til afdelingsbestyrelsen skal sorteres, før de afsendes, vil det bevirke en større personalemæssig udgift end det, som det koster i porto at udsende flere breve.

Der blev herefter stemt om godkendelse af årsregnskabet for 2000/2001 med tilhørende revisionsberetning.

1 stemte imod, 1 undlod at stemme, resten stemte for.

Årsregnskabet for 2000/2001 med tilhørende revisionsberetning blev herefter godkendt endeligt.

Budgettet for 2001/2002 blev taget til efterretning.

Ad pkt. 7 - Godkendelse af administrationsbidrag for regnskabsåret 2002/2003

Det blev foreslået, at administrationsbidraget for regnskabsåret 2002/2003 forhøjes til 2.000 kr. pr. lejemål.

Det blev vedtaget med overvældende flertal at forhøje administrationsbidraget til 2.000 kr.

Ad pkt. 8 – domicil

Helge Bacher forelagde punktet og oplyste, at det længe har været manges ønske, at områdelederne i VIBO var placeret sammen med den øvrige administration af hensyn til de mange samarbejdsrelationer til hovedkontoret. Parkeringsforhold og hovedkontorets indretning har hidtil været hindrende for denne løsning.

Det nuværende hovedkontor har samtidig vist sig uhensigtsmæssigt indrettet, da det isolerer de enkelte afdelinger på deres respektive etage med meget lidt fornemmelse af, hvad der foregår i resten af huset. Samtidig er det til stadighed et mål at finde mulige besparelser på VIBO's omkostninger.

Ovennævnte forhold har medført, at administrationen gennem de seneste måneder har undersøgt mulighederne for at finde et nyt domicil for på lejebasis for frigørelse af egenkapital.

Undersøgelserne har vist, at det kan lade sig gøre at finde lejemål i Københavns Kommune inden for en rimelig afstand fra offentlige transportmidler med parkeringsmulighed umiddelbart ved lejemålet med mulighed for, at områdelederne kan få plads sammen med den øvrige administration med færre etager og til en lejepris, der vil medføre driftsbesparelser på ikke under 750.000 kr. pr. år.

Det er samtidig via en erhvervsmægler undersøgt, hvilken pris der kan forventes ved afhændelse af det nuværende domicil i Sankt Peders Stræde.

Resultatet har vist, at en salgspris på mellem 20 og 24 mio.kr. vil kunne forventes.

Det er hensigten først af afhænde det nuværende hovedkontor med en overtageshorizont på 9 – 12 måneder, eventuelt 6 måneder, hvis den lange horisont viser sig umulig. Minimumsprisen fastsættes til 24 mio.kr.

Reelt med salgsarbejdet arbejdes der på at finde et egnet domicil på lejebasis, som opfylder kriterierne med hensyn til beliggenhed, parkeringsforhold, lejeniveau m.v.

Et salg af det nuværende hovedkontor til en pris af 24 mio.kr. vil betyde en frigørelse af 19 mio.kr. og en egenkapitalforøgelse på 5 mio.kr., idet indretningen af Sankt Peders Stræde er betalt løbende over driften. Der vil således være ledig kapital til indretning af det nye domicil.

Det blev indstillet til repræsentantskabet, at foreningsbestyrelsen og administrationen bemyndiges til at gennemføre såvel salg som indgåelse af lejekontrakt, såfremt de nævnte vilkår i henhold til den skitserede plan kan opnås.

John Christensen afd. 18 forespurgte, hvad udgiften til en indretning ved en flytning vil andrage.

Helge Bacher oplyste, at det er vanskeligt umiddelbart at sige noget om dette, da en indretningsudgift altid vil være afhængig af det nye lejemål. Helge Bacher påpegede, at repræsentantskabet kan sætte et limit for, hvad en nyindretning ved en flytning må udgøre.

John Christensen afd. 18 foreslog, at der sættes et maksimum for, hvor meget der må anvendes til nyindretning ved flytning. John Christensen foreslog, at maksimumsrammen kommer til at udgøre 3 mio.kr. Såfremt den afsatte ramme ikke kan overholdes, indkaldes der til ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvor der tages stilling til, at maksimumsrammen ikke kan overholdes.

Roland Schultz afd. 2 foreslog, at der nedsættes et udvalg med medlemmer fra repræsentantskabet, som bistår med salg af ejendommen.

Bent Andersen afd. 13 tilkendegav, at han er imod forslaget, da repræsentantskabet er nødt til at have tillid til den siddende bestyrelsen, da repræsentantskabet netop har valgt den siddende bestyrelsen for at varetage sager af nævnte karakter.

Roland Schultz afd. 2 trak sit forslag tilbage.

Der blev herefter stemt om John Christensens forslag. En stemte imod, 2 undlod at stemme, resten stemte for, hvorefter forslaget var vedtaget.

Ad pkt. 9 - Tilladelse til salg af matr.nr. 1041 Sundbyøster tilhørende afd. 26

Tina Kastberg forelagde punktet og oplyste, at på repræsentantskabsmødet i december 1998 godkendte man salg af de på Amager Øst beliggende grunde. Ved en fejltagelse blev det glemt at få godkendt salg af afd. 26, matr.nr. 1041 Sundbyøster, beliggende Øresundsvej 145.

Bent Andersen afd. 13 forespurgte til provenu i forbindelse med salg.

Tina Kastberg oplyste i denne forbindelse, at afd. 26 vil blive overdraget til Amagerbanken, som har pant i grundstykket. Afd. 26 skylder Amagerbanken som panthaver 25 mio.kr. incl. tilskrevne renter i perioden 1980 til 2001, hvilket anslået andrager omkring 100 mio.kr., hvorfor der ikke være noget salgsprouvenu, da ejendommens værdi er mindre end gælden.

Repræsentantskabet vedtog herefter at godkende salg af matr.nr. 1041, Sundbyøster, tilhørende afd. 26.

Ad pkt. 10 - Inddragelse af beboelseslejemål

Tina Kastberg forelagde punktet og oplyste, at tandlæge Ib Gregersen som har praksis i afd. 1, Islandshøjparken 22, st.th., 2990 Nivå, har i forbindelse med at lejemålet Islandshøjparken 22, st.mf. 2990 Nivå blev ledigt, ansøgt VIBO om tilladelse til at leje det pågældende lejemål og sammenlægge det med lejemålet Islandshøjparken 22, st.th.

I henhold til den gældende lovgivning har der ikke siden 1992 været mulighed for at inddrage boligareal til erhvervsareal.

I sommeren 2001 er det politisk blevet vedtaget, at der skal åbnes op for muligheden for at dispensere fra den gældende lovgivning, således at der i særlige tilfælde kan inddrages boliglejemål til erhvervslejemål.

Baggrunden for tandlæge Ib Gregersens ansøgning til udvidelse af tandlægeklinikken er følgende:

Ib Gregersen har drevet tandlægepraksis fra lejemålet Islandshøjparken 22, st.th., 2990 Nivå siden 1978. Han har i sin nuværende praksis 2 behandlingsrum, et venteværelse og et kontor.

I afd. 1 er omkring 50% beboere af anden etnisk oprindelse. Ib Gregersen har oplyst, at disse beboere, herunder også mange danskere, ikke har tradition for at gå til tandlæge, med mindre de har tandpine. Samtidig er mange af beboernes tænder i en sådan forfatning, at en forebyggende indsats vil være ønskelig for at bevare et funktionsdygtigt tandsæt på længere sigt.

Tandlæge Ib Gregersen har dog det store problem, at han daglig må afvise flere patienter på grund af manglende klinikkapacitet. Den eneste mulighed for at kunne behandle disse patienter vil være en kapacitetsudvidelse ved at sammenlægge den nuværende klinik Islandshøjparken 22, st.th. med nabo lejemålet Islandshøjparken 22, st.mf.

Inkl. Ib Gregersens tandklinik er der 2 tandklinikker i Nivå. Den anden klinik har på nuværende tidspunkt ingen udvidelsesmuligheder, da banken, som klinikken har til huse hos, ikke ønsker at afstå yderligere plads. I Kokkedal er der én tandklinik. Tandklinikken er i samme situation som de to tandklinikker i Nivå, hvor der ingen umiddelbare udvidelsesmuligheder er. I hele Karlebo Kommune er der således 3 tandklinikker til omkring 16.000 indbyggere.

Ib Gregersen har oplyst, at man regner med, at en tandlæge ca. kan dække tandbehandlingsbehovet hos 700 – 1.000 patienter årligt. Dette betyder, at mange patienter dagligt må sendes videre til andre kommuner, hvilket forøger risikoen for, at de ikke kan få foretaget den nødvendige regelmæssige behandling.

Lejligheden, som Ib Gregersen ønsker at få inddraget til erhvervsareal, er en 1-værelses lejlighed på 40 m² og er således et af de mindste lejemål i afd. 1.

Ib Gregersens ansøgning har været behandlet på et ordinært afdelingsmøde i afd. 1 den 18. april 2001, hvor et klart flertal vedtog, at der sker inddragelse af det pågældende lejemål til brug for tandlægeklinik.

Det kan oplyses, at tandlæge Ib Gregersen, siden lejemålet Islandshøjparken 22, st.mf., 2990 Nivå blev ledigt den 15. juni 2001, har betalt husleje for lejemålet. Ib Gregersen har forpligtet sig til at betale husleje, indtil dispensationsspørgsmålet om inddragelse af lejemål til erhvervsareal er afklaret.

Bestyrelsen har godkendt, at der sker inddragelse af lejemålet Islandshøjparken 22, st.mf., 2990 Nivå til brug for tandlægeklinik.

Det blev indstillet til repræsentantskabet at godkende inddragelse af lejemålet Islandshøjparken 22, st.mf. til tandlægeklinik.

Der blev herefter stemt om forslaget. 2 undlod at stemme, resten stemte for, hvorefter det var godkendt at inddrage lejemålet Islandshøjparken 22, st.mf. til tandlægeklinik.

Ad pkt. 11 - Behandling af indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

Ad pkt. 12 - Valg af bestyrelsesmedlemmer

valg af næstformand (Kurt Tønnersen)

Kurt Tønnersen oplyste, at han genopstiller.

Kurt Tønnersen blev herefter genvalgt for 2 år.

valg af 2 bestyrelsesmedlemmer (Karen Nørrebro og Preben Koch)

Karen Nørrebro og Preben Koch oplyste, at de genopstiller.

Karen Nørrebro og Preben Koch blev herefter genvalgt for 2 år.

valg af suppleanter

Leo Møller afd. 4, Mirjam Mortensen afd. 1 og Svend Terndrup afd. 10 oplyste, at de genopstiller.

Bent Andersen afd. 13 blev foreslået som suppleant.

Bent Andersen afd. 13 oplyste, at han opstiller.

Repræsentantskabet vedtog, at formanden og næstformanden trækker lod om rækkefølgen af de 4 opstillede suppleanter.

1. suppleant: Bent Andersen afd. 13
2. suppleant: Svend Terndrup afd. 10
3. suppleant: Mirjam Mortensen afd. 1
4. suppleant: Leo Møller afd. 3

Ad pkt. 13 - Valg af kredsdelegerede

Dirigenten oplyste, at der skal vælges 7 kredsdelegerede i 1. kreds, 2 kredsdelegerede i 2. kreds og 2 kredsdelegerede i 9. kreds.

I 1. kreds blev der valgt følgende:

Per Larsen afd. 87
Svend Pelsen afd. 10
Jackie Lauridsen afd. 34
Sigmund Due afd. 55
Svend Terndrup afd. 10
John Christensen afd. 18

Bestyrelsen udpeger den 7. kredsdelegerede på vegne repræsentantskabet.

I 2. kreds blev der valgt følgende:

Roland Schultz afd. 2

Lise Kolster afd. 3

I 9. kreds blev der valgt følgende:

John Vinggaard Jensen afd. 35

Elisabeth Schacht Hansen afd. 21

Ad pkt. 14 - Valg af revisor

Revisionsinstituttet blev genvalgt.

Ad pkt. 15 – Eventuelt

Frank Møller afd. 55 sagde tak til medarbejderne i VIBO for deres engagerede indsats. Frank Møller påpegede samtidig, at der er meget byggesjusk i afd. 55.

Ernst Hansen oplyste, at det er korrekt, at der er mangler i afd. 55, specielt med elevatorerne, og Ernst Hansen beklagede, at afd. 55 er blevet sorteret fra i forbindelse med de midler, som Landsbyggefonden yder til renovering. VIBO vil dog fortsætte med at søge midler til renovering af afd. 55 i Landsbyggefonden.

Referent: Tina Kastberg

Dirigent: Leo Møller

