

År 2009, den 22. april kl. 19.00, afholdtes i henhold til vedtægternes § 15 ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Toftevang. Generalforsamlingen afholdtes i Stuckenbergsalen, Lyngby Kulturhus, Klampenborgvej 215 B, 2800 Kgs. Lyngby.

Anny Christiansen bød velkommen. Hun gjorde opmærksom på, at der ikke måtte ryges i lokalerne, og at man skulle gå udenfor Kulturhuset, såfremt man ønskede at ryge.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Christoffer Iversen. Der blev foreslået Arne Svendsen, men han ønskede ikke at stille op. Christoffer Iversen var herefter valgt.

Christoffer Iversen takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt. Der var 74 stemmeberettigede, hvorfor der ikke endeligt kunne vedtages vedtægtsændringer. Erik Vittrup Nielsen valgtes til referent.

2. Bestyrelsens beretning

Anny Christiansen fik ordet. Der blev klaget over manglende mikrofon. Desværre var der ingen ledige, så generalforsamlingen måtte gennemføres uden.

Der var mange opgaver for bestyrelsen i det forgangne år, et turbulent år med mange møder med administration og arkitekt. Istandsættelsen er i gang, og der har været mange uforudsete hændelser undervejs. Der er stadig planer til yderligere forbedringer.

Herefter læste Anny Christiansen fra protokollen, hvad bestyrelsen havde behandlet af opgaver på bestyrelsesmøderne.

Af særlige forhold blev det bemærket, at én beboer var i restance, og at foreningen formentlig skal igennem en tvangsauktion for at få boligafgiften. Der er dog ikke noget særlig risiko, da foreningen for en periode er sikret forud for eventuelle banker o.l.

Herefter var der få spørgsmål til beretningen. Jim Schultz bemærkede, at der manglede noget i oplæsningen fra protokollen. Anny Christiansen besvarede med, at det var med i protokollen, men at hun ikke læste personlige forhold op. Et af de nævnte forhold drejede sig om nogle køreskinner, og Henning Hoff Hansen svarede, at der ville blive lavet kørerampe til barnevogne og cykler hen ad vejen, men at der p.t. var mange andre opgaver. Der blev også stillet spørgsmål til, "hvad man bygger Toftevang efter". Henning Hoff Hansen forklarede, at der altid anvendes autoriserede håndværkere, og at der i den verserende byggesag endvidere var ansat en arkitekt til at tage sig af opgaven.

Herefter gik man til næste punkt.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Henning Hoff Hansen forelagde årsrapporten. Bestyrelsen har administreret ventelister, solgt lejligheder gratis for beboerne, 12 stk. Hvis der havde været mægler på, ville det have kostet kr. 350.000. Boligafgiften er steget, men ikke som følge af byggeriet, som nogen måske tror, men som følge af prisstigninger i samfundet, hvilket vi plejer at gøre. Generalforsamlingen kan så vælge at kræve stigningen på 4 % annulleret. Bestyrelsen har selv styret byggeriet sammen med arkitekten. Og her vil jeg indskyde, at vi er 3 håndværker i bestyrelsen, selv er jeg murer, ingeniør og assurandør, og har igennem de sidste 10 år solgt ejendomme. Så det er ikke tilfældigt og uovervejende det vi har foretaget os. Byggeriet gennemføres ikke med kassekredit, men med et byggelån, der kun skal betales renter på, når vi trækker på lånet. I meget lang tid trak vi ikke på lånet, men brugte vores egne penge. Vi har et meget stort beløb til gode fra dette interne udlån.

Det er ikke tilfældigt, at vi har kørt det på den måde, både advokat, bankmand og revisor anbefalede det. Endda kreditforeningen som vi kontaktede, sagde det var fornuftigt, og at man også hos dem forventede rentenedsættelse.

Ved byggeriet, som er blevet styret af vores arkitekt (der også har fremstillet udbudsmaterialet), er næsten alle entrepriser blevet udbudt i licitation, og den billigste er blevet valgt. Vi er i bestyrelsen meget glade for samarbejdet. Vi blander os ikke i arkitektens styring af håndværkere, som bestemt ikke er nemt. I vil senere få mulighed for at stille spørgsmål til arkitekten.

Herefter gik Henning Hoff Hansen videre til gennemgang af årsrapporten og nævnte, at vi igen har fået en blank revisorpåtegning. Årsrapporten har været omdelt til beboerne. Andelskronen blev af bestyrelsen foreslået sat til 205,04.

Christoffer Iversen tog ordet for at forklare de 2 mulige beregninger af andelskronen. AB Toftevang har anvendt valuarvurdering, og det er den seneste fra januar 2009, der ligger til grund for beregningen. Dette er som nævnt vedtaget tidligere.

Herefter blev regnskabet med en andelskrone på kr. 205,04 godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.

Henning Hoff Hansen fik ordet for gennemgang af budgettet, der samtidig omdeltes. En beboer mente, at budgettet burde have været omdelt tidligere.

Henning Hoff Hansen forklarede omkring budgettet, at det forventes og i budgettet er forudsat, at der hjemtages et fastrentelån. Lånet forventes at være afdragsfrit i 10 år. I den periode forhøjes boligafgiften med kr. 30,- pr. bolig pr. måned. Herefter skulle den forhøjede boligafgift kunne dække den efter 10 år forhøjede ydelse.

Der blev spurgt, hvorfor man ikke med det samme begyndte at afdrage. Dette begrundes med, at så skulle boligafgiften stige væsentlig mere her og nu.

Arkitektfirmaet PFR, der har stået for byggesagen, var til stede, og forsamlingen blev spurgt, om der var spørgsmål til dem.

Det blev fra flere andelshavere fremført, at håndværkerne var meget dårlige til at rydde op efter sig. Arkitekten forklarede, at der ofte har været påtaler overfor håndværkerne, men han indrømmede, at håndværkerne på trods heraf ikke havde været gode til daglig oprydning.

Det blev også anført, at malerarbejdet stadig ikke var i orden, og arkitekten forklarede, at der dagen efter skulle være gennemgang af malerarbejderne. Maleren ville selvfølgelig blive nødt til at udbedre, hvor arbejderne ikke var udført ordentligt. Det blev nævnt, at på grund af malernes dårlige arbejde, havde de været nødt til at komme tilbage og genoptage arbejdet. Dette havde irriteret beboerne.

En beboer ønskede, at dørene blev låst. De vil selvfølgelig blive låst, men først når porttelefonlægget virker.

Herefter vedtoges budgettet enstemmigt.

5. Forslag

Christoffer Iversen nævner, at der er kommet flere forslag til afstemning. Følgende forslag er indkommet rettidigt og bekendtgjort, og kan derfor sættes til afstemning:

De første forslag er foreslået af Jørgen Olsen og en gruppe. Jørgen Olsen og gruppen har forlangt skriftlig afstemning. Forslagene vedrører vedtægtsændringer.

Forslagene var:

1.

§ 6, nr. 1 foreslås ændret til:

Boligafgiften fastsættes af bestyrelsen i forbindelse med budgetplanlægningen for det kommende kalenderår, men boligafgiften skal dog vedtages på den ordinære generalforsamling.

Christoffer Iversen bemærkede, at vedtages dette, skal § 6.2 ændres, idet der i den står, at det skal forelægges til godkendelse. 1. pkt. skal udgå.

2.

§ 14, stk. 2 foreslås ændret til:

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver, dennes ægtefælle eller samlever, eller den, til hvem andelshaveren har givet fuldmagt, jf. stk. 4., forudsat, at der ikke på tidspunktet for generalforsamlingen består nogen forfalden restance til foreningen.

Christoffer Iversen bemærkede hertil, at vedtages dette, udelukkes personer, der har fuldmagt, i at deltage på generalforsamlingen.

3.

§ 19, stk. 6 foreslås ændret til:

Valgbar til bestyrelsen/suppleant er enhver stemmeberettiget andelshaver.

4.

§ 19, stk. 10 foreslås ændret til:

Sekretæren skriver protokollatet for bestyrelsesmøderne.
Protokollatet underskrives af de i mødet deltagende bestyrelsesmedlemmer.
Protokollatet kan derefter afhentes på ejendomskontoret, dog undlades personsager.

Endvidere skal vi have lagt hele administrationen over til Advodan, og ingen bestyrelsesmedlemmer skal fremover honoreres.

Til forslag 1 bemærkede Christoffer Iversen, at forslaget ikke ville medføre realitetsændring.

Til forslag 2 bemærkede Christoffer Iversen, at forslaget bl.a. medfører, at visse personer, herunder familie, ikke skal have adgang til generalforsamlingen.

Til forslag 4 bemærkede Christoffer Iversen, at det ville blive delt i 2, således at der blev et spørgsmål 5, der lyder:

5.

Ønskes hele administrationen lagt over til Advodan, og skal ingen bestyrelsesmedlemmer fremover honoreres.

Herefter fik forslagsstiller Jørgen Olsen ordet for begrundelse. Han henviste kun kort til, at han mente, at foreningen burde være som alle andre foreninger, og specielt til forslag 3 bemærkede han, at man andre steder ikke havde lejere i bestyrelsen.

Henning Hoff Hansen bad herefter om ordet og forklarede, at forslaget var stillet for at få ham, der er lejer, ud af bestyrelsen. Henning Hoff Hansen nævnte yderligere, at forslaget derfor var unødvendigt. Man kan jo bare undlade at stemme på ham, når der var valg til bestyrelsen.

En beboer beklagede, at der sådan blev sat spørgsmålstejn ved bestyrelsens store arbejde. Denne udtalelse havde stor opbakning i forsamlingen. En anden mente, at der ikke burde betales honorar til bestyrelsen.

Christoffer Iversen nævnte omkring byggeprojektet, at bestyrelsen udførte en stor del af arbejdet, og at Advodan's arbejdsopgave var begrænset til at forestå praktiske betalinger. Honoraret ville være helt anderledes, hvis Advodan skulle have påtaget de opgaver, som bestyrelsen nu har varetaget.

Efter en del debat blev forslagene stillet til afstemning, hvilken afstemning blev gennemført skriftligt.

Optællingen gav følgende resultat:

	Imod stemte	For stemte	Blanke
Forslag 1.	59	15	2
Forslag 2.	58	14	3
Forslag 3.	57	14	3
Forslag 4.	57	13	3
Forslag 5	51	12	4

Dirigenten konstaterede, at forslagene ikke var vedtaget.

Herefter gik man over til næste forslag fra Per og Olivia.

1. Rygeforbud i alle opgange.
2. Fremadrettede vedligeholdelsesprojekter skal altid godkendes på generalforsamlingen.
3. Nedsættelse af håndværkerudvalg.

Ordet blev ordet givet til Per, til begrundelse af sit og Olivia forslag.

Til forslag 1 bemærkedes, der vaskes tøj i kældrene, og derfor bør der ikke ryges. Forslaget ville medføre, at der ikke må ryges på viceværtens kontor eller på trapper. Der blev stillet spørgsmål til sanktioner, men det blev nævnt, at man selvfølgelig forventede at et vedtaget forbud respekteredes.

Ved håndsoprækning blev forslaget vedtaget med 37 stemmer for rygeforbud, 23 imod.

Til forslag 2 henviste Christoffer Iversen til vedtægternes § 12, stk. 4, der omhandler samme forhold som det stillede forslag. Herefter trak forslagsstiller forslaget tilbage.

Forslag 3 blev også trukket tilbage.

Herefter gik man over til forslag fra Lena Edholm.

1. De to første nøgler der allerede er udleveret pr. lejemål SKAL afleveres ved fraflytning ellers koster det kr. 200,- pr. stk. Alle efterfølgende nøgler koster et depositum på kr. 200,- der gives tilbage ved fraflytning.
2. Alle mærker/numre på nøgler og låsebrikker fjernes, således at boligen ikke kan identificeres.
3. Cykelskure og tørrepladser skal virke med samme nøgler
4. Containerplads skal åbnes med bloknøgler.

Efter nogen debat omkring betalingen, der er kr. 200,- pr. nøgle, blev spørgsmål 1 stillet til afstemning. Der blev foretaget håndsoprækning, og da et stort antal stemte for, og der kun var 4 nejstemmer, blev forslaget vedtaget.

Lena Edholm forklarede omkring mærker/numre, at det var u hensigtsmæssigt, at lejlighedsnummeret fremgår af nøglen. Taber man nøglerne eller bliver de stjålet er der fri adgang.

Forslag 2 blev herefter sat til afstemning, ingen stemte imod, og mange stemte for. Forslaget var vedtaget.

Forslag 3 og 4 blev også trukket tilbage, da nøglerne kan bruges overalt.

Herefter gik man til bestyrelsens forslag

1. Forslag om udskiftning af varmecentral

Henning Hoff Hansen fik ordet og fortalte, at der var en varmecentral i blok 2. Der skal udskiftes 2 kedler. Der er taget tilbud om opstilling af varme anlæg i hver blok, med en ret stor gasbesparelse. Der kan finansieres med lån, der ikke medfører yderligere udgift. Endvidere kan man sælge CO₂-kvoten.

Der blev debatteret, bl. a. spurgte man til finansieringen. Der blev også spurgt til skorstenen, hvor højt kommer den op mv.

Rune Svendsen forklarede, at nok er det en stor investering, men det kan løbe rundt, og miljøet vil blive den helt store vinder.

Der var enighed om, at forholdet ikke var belyst nok, og forslaget blev derfor ændret til:

”Bestyrelsen beder om bemyndigelse til at gå videre med projektet”.

Lena Edholm nævnte, at der skal udarbejdes et projekt, som selvfølgelig vil komme til at koste noget.

Forslaget blev sat til afstemning og alle stemte for.

Herefter nævnte Christoffer Iversen, at der var kommet yderligere et forslag, modtaget i marts. Der havde været usikkerhed om, om det var et forslag, der skulle forelægges på generalforsamlingen. Sammen med forslagsstiller Arne Schultz erklærede forsamlingen sig enig i, at forslaget alene skulle læses op. Arne Schultz ville herefter have forslaget medtaget næste år.

Forslaget, der herefter blev læst op af dirigenten, lyder:

”Forslag om nedlæggelse af kontor

Nu hvor vi har fået et revisions selskab + arkitekt til opsyn samt planlægning af diverse arbejder i Toftevang, mener jeg at bestyrelsens arbejde er blevet så formindsket, at bestyrelsens lokalerne kan blive flyttet til kælderlokalet i 3. blok opgang nr. 26 der også kan fungere som arkivrum.

Møder med ingeniører, arkitekter samt andre kan afholdes i billard rummet, hvor der også er toilet.

Tillæg:

Jeg håber der kommer en håndværker i bestyrelsen der kan afløse arkitekten så pengene kan gå til andet end arkitekten. Der er meget andet de 200 – 300.000 kan gå til.

Med venlig hilsen
A. Schultz”

6. Valg af formand, kasserer og revisor.

Christoffer Iversen nævnte, at følgende er opstillet:

Henning Hoff Hansen - genopstiller som kasserer.

Henrik Christiansen – genopstiller, er på valg efter at være gået fra suppleant til bestyrelsen.

Herudover skal der vælges 2 suppleanter.

Revisor genopstiller, ingen modkandidat, alle stemmer for genvalg.

Henning Hoff Hansen genopstiller. Ingen andre ønskede at stille op, hvorefter Henning Hoff Hansen var genvalgt.

7. Valg af den øvrige bestyrelse samt suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne, jf. § 16 og 19

Henrik Christiansen genopstiller. Ingen andre ønskede at opstille. Henrik Christiansen var hermed genvalgt.

Som suppleant opstiller Bettiinaa Søgaard og Jørgen Olsen. Begge valgtes da der ikke opstillede andre.

Den samlede bestyrelse består herefter af:

Formand Anny Christiansen

Kasserer Henning Hoff Hansen

Bestyrelsesmedlem Rune Svendsen

Bestyrelsesmedlem Hans Larsen

Bestyrelsesmedlem Henrik Christiansen

Suppleanter:

Bettiinaa Søgaard

Jørgen Olsen

8. Eventuelt.

Varmeregnskabet udsendes i denne måned.

Herudover enkelte bemærkninger, men debatten stoppede, da tiden for leje af lokale blev overskredet.

Afsluttet 22/5

Som dirigent

