

År 2010, den 22. april kl. 19.00, afholdtes i henhold til vedtægternes § 15 ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Toftevang. Generalforsamlingen afholdtes i Stuckenberg Salen, Lyngby Kulturhus, Klampenborgvej 215 B, 2800 Kgs. Lyngby.

Anny Christiansen bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Christoffer Iversen, der blev valgt uden modkandidat.

Christoffer Iversen takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt mod hvilket der ikke blev fremsat indsigelse.

Der var 53 stemmeberettigede. Det blev konstateret, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig for så vidt angik forslag, hvis vedtagelse, der kræves simpelt flertal, men ikke for forslag, der kræver kvalificeret flertal, herunder vedtægtsændringer.

Erik Vittrup Nielsen valgtes til referent.

Det blev nævnt, at der var fejl i indkaldelsen, idet det var angivet, at der skulle ske valg af kasserer uanset, at dette ikke var tilfældet, idet Henning Hoff først er på valg næste år.

Dirigenten oplyste, at indkaldelsen var korrekt i henhold til vedtægterne, hvilke indeholder den uhensigtsmæssighed, at der i den for ordinære generalforsamlinger foreskrevne obligatoriske dagsorden er angivet "Valg af formand, kasserer...." uanset, at disse kun er på valg hvert andet år, hvorfor vedtægterne burde angive "Eventuelt valg af....".

2. Bestyrelsens beretning

Anny Christiansen fik ordet og oplyste blandt andet:

- Bestyrelsen har haft arbejde med istandsættelser, bl.a. malet med prikmalning, hoveddøre er ved at blive malet, lyskasser er under reparation.
- At parkeringsordningen kun var for beboernes skyld, ikke for at genere beboerne.
- Ny konstitution i bestyrelsen med Hans som næstformand.
- Der er indkøbt pc til viceværtskontor.
- Der var konstateret problemer med kloakker. Bestyrelsen vedtog at få denne fotograferet.
- Der var konstateret problemer med parkering af store biler. Bestyrelsen henstiller, at dette undgås.
- Altaner var blevet spulet.
- Der blev lagt op til nyt varmeanlæg.
- Der er behandlet støjklager over en andelshaver.
- Byggesagen blev afsluttet og der havde været et forløb med maleren og afhjælpning af mangler ved hans arbejder.
- Der var antaget en ny mand til rengøring af trapper.
- Der kom nye priser fra YouSee.
- Der er opsat postkasseanlæg.
- Aftalt indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling 27/1-10 om varmeanlæg.
- I november blev der foretaget reparationsarbejder/udskiftning på nedslidte/beskadige kloakker. Toftevang Nyt udkom.

- Bestyrelsen gentager tidligere oplysning om, at installation af opvaskemaskine kun er tilladt såfremt den pågældende andelshaver har forsikring, der dækker i tilfælde af vandskade. Vaskemaskiner i lejlighederne er fortsat slet ikke tilladt.
- Bestyrelsen opfordrer til, at man ikke lader hoveddøre stå åbne under madlavning mv., da røg fra køkken udløser brandalarmer, som IKKE må deaktiveres.
- Cityparkering startede 1. marts. Der er kommet mange henvendelser omkring ny parkeringsregler. Ordningen er under evaluering.
- Der har været henvendelser vedrørende el-installationer og ønske om, at der "ryddes op" i gamle installationer i de individuelle lejligheder.

Der blev stillet spørgsmål om;

- hvornår varmeinstallationen opstartes? Det ved man ikke.
- VVS? Den nye er billigere.
- Maleren? Der var tilbageholdt et beløb, som maleren forlangte frigivet. Det blev først frigivet, da han havde anerkendt og afhjulpet mangler ved arbejdet. En andelshaver tilkendegav, at man burde rejse krav over for maleren, da der stadig var mangler ved arbejdet. Bestyrelsen vil undersøge om der er muligheder for dette, evt. i forbindelse med 1-årsgennemgang
- Vaskemaskiner – hvor står det, at man ikke må have dem i lejlighederne? Referat fra tidligere generalforsamling.

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

Erik Vittrup gennemgik regnskabet i revisors fravær.

Der blev stillet spørgsmål om/til;

- Vandudgifterne samt sammenligningstal for el og gas mv. blev drøftet, herunder at der var ændret opkrævningsperiode mv.
- Administrationshonorarets størrelse blev drøftet. En andelshaver mente, at det var meget dyrt. Andre mente, at der skulle lægges yderligere opgaver til administrator.

Regnskabet blev godkendt uden stemmer imod.

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

Erik Vittrup gennemgik budgettet.

Der blev under punktet stillet spørgsmål om/til:

- Hvorledes honoraret til bestyrelsen var fordelt? Det anførte beløb var honorar alene til Henning Hoff.
- Hvorvidt man havde indhentet alternative tilbud vedrørende varmeinstallation? Nej – og det indhentede tilbud var accepteret af bestyrelsen på foreningens vegne. Baggrunden herfor var, at man havde væsentlig tillid til den pågældende entreprenør. Generalforsamlingen til-

kendegav med overvældende tilslutning, at en sådan tillid uanset, måtte bestyrelsen for fremtiden på opgaver af væsentlig størrelse indhentede flere tilbud på arbejderne.

- Peter Schultze henstillede til, at man slapper lidt af og sparer op til fremtidige forbedringsarbejder, altså at man holder en pause med investeringerne.

Dirigenten oplyste, at det fremlagte budget indeholdt en stigning i boligafgiften med lige over 8 %.

Endvidere oplyste dirigenten, at bestyrelsen foreslog, at man fastsatte andelskronen til kr. 205,09 i overensstemmelse med, hvad fremgik af den sammen med budgettet fremlagte beregning. Dirigenten oplyste endvidere, at der tilsvarende var fremlagt andre mulige beregninger af andelskronen.

Budgettet og den deri indeholdte stigning af boligafgiften samt fastsættelse af andelskronen til kr. 205,09 blev godkendt uden stemmer imod.

Der blev givet mulighed for at stille spørgsmål til det fremsendte byggregnskab. En andelshaver påpegede, at ikke alle de i det oprindelige projekt indeholdte ting var gennemført. Henning Hoff forklarede at alt var blevet dyrere, og bestyrelsen derfor havde valgt at holde igen med nogle af tingene; carporte mv.

5. Forslag

Dirigenten konstaterede, at der er kommet flere forslag til afstemning.

Følgende forslag er fremkommet rettidigt og bekendtgjort i overensstemmelse med vedtægterne:

A.

Forslag:

1.

§ 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.

2.

§ 19, stk. 6 foreslås ændret til:

Valgbar til bestyrelsen/suppleant er enhver stemmeberettiget andelshaver.

3.

§ 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.

Forslagstilleren, Jørgen Olsen, accepterede og var enig i, at alle forslag blev fremsat under ét og således blev sat til afstemning sammen og alene sammen.

En beboer ville have specificeret, hvorfor man ønskede ændringerne. Jørgen Olsen oplyste, at efter hans opfattelse, bør der i en andelsboligforening kun være andelshavere i bestyrelsen.

Lena Edholm nævnte, at det er svineri at man igen kommer med dette forslag. Det er kun en personsag. Man havde netop udformet vedtægten i denne henseende i forbindelse med "overgangen" sådan, at beboere der af den ene eller anden årsag ikke selv kunne "overtage" andelen, men var nødsaget til at lade denne eje af børn eller forældre og så selv leje den, skulle have samme muligheder for indflydelse, som dem, der "overtog" egen andel. Dette havde været helt bærende dengang, man vedtog den store vedtægtsændring.

Der blev nævnt, at man fremover kan have flere bestyrelsesmedlemmer fra samme lejlighed, hvis forslaget vedtages.

Dirigenten konstaterede, at der var forlangt skriftlig afstemning, hvilket blev efterkommet.

Dirigenten gentog, at der ikke var fremmødt tilstrækkeligt antal stemmeberettigede for, at forslaget kunne vedtages på generalforsamlingen samt, at såfremt 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede stemte for forslaget, kunne dette genfremsættes på ny generalforsamling og der vedtages såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget, uanset hvor mange eller få fremmødte, der i øvrigt måtte være.

Dirigenten satte forslaget herefter forslaget til afstemning og konstaterede følgende afstemningsresultat:

Stemmer for: 13
Stemmer imod: 38
Blanke: 1
Ugyldige: 0

Tilstedeværende stemmer: 53

Dirigenten konstaterede, at forslaget var forkastet samt, at der ikke var opnået det tilstrækkelige antal stemmer for, at forslaget kunne genfremsættes på ny generalforsamling og der vedtages uden hensyntagen til antallet af fremmødte stemmeberettigede.

B.

Forslag: Nedsættelse af tre udvalg.

Dirigenten konstaterede, at der ikke i forslaget var indeholdt bestemmelser for så vidt angik hvorledes medlemmer skulle vælges eller udpeges. Forslagsstilleren, Jørgen Olsen, bekræftede, at de foreslåede udvalg var "tilmelde-udvalg" sådan, at de beboere, der tilmeldte sig, ville være medlemmer.

Forslaget blev med forslagsstillerens samtykke slået sammen med et af Maria S. Juul Hansen, der ikke var fremmødt, fremsat spørgsmål om legepladsudvalg mv.

Jørgen Olsen motiverede videre forslaget med, at han synes man skulle rystes lidt sammen og at man kunne med fordel bruge ekspertisen hos de håndværkere, der bor i ejendommen.

En anden andelshaver mente, at man ikke skulle have et byggeudvalg, idet der ikke skulle være kontrollanter til bestyrelsen, og at man jo altid stemte om alle væsentlige arbejder.

Formanden nævnte, at hun ikke kunne se hvad formålet med udvalgene skulle være, og at enhver beboer altid var velkommen til at komme til bestyrelsen med forslag osv., men at ingen nogensinde mødte op i det tidsrum, hvor bestyrelsen ellers var samlet og holdt ”åbent hus”.

Dirigenten satte forslaget om nedsættelse af de tre udvalg til samlet afstemning og konstaterede, at der var overvældende flertal imod forslaget, der således ikke blev vedtaget.

C.

Forslag: Hele administrationen skal overgå til Advodan, og ingen bestyrelsesmedlemmer skal fremover honoreres.

Forslaget blev debatteret. Herunder fremhævede en andelshaver omkostningerne ved kontorhold, honorar til bestyrelsen, kopimaskine, internet mv. Andre fandt, at man ikke havde noget sammenligningsgrundlag uden et fast tilbud på den samlede administration.

En mente at forslagsstiller burde trække sit forslag, da det stred direkte imod forslagsstillers motivering af andre forslag – herunder det sagte om at ryste sammen og samarbejde.

Dirigenten ville ikke forholde sig til, hvor meget i kr. og ører bestyrelsens arbejde kunne ansættes til, men gav på administrationens vegne udtryk for, at den nugældende administrationsaftale – og det honorar, som denne tilsiger – bygger på en nøje opdeling af opgaverne mellem administrator og bestyrelse og hvor en række tidskrævende opgaver fortsat ligger hos bestyrelsen. Som eksempel blev nævnt dagligdags kontakt til beboere om alt andet end betaling og tilsvarende – eksempelvis parkering, vaskesystemer, støjklager osv.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og konstaterede, at der var overvældende flertal imod forslaget, der således ikke blev vedtaget.

D.

Forslag: Reserveret vasketid, der ikke er benyttet indenfor den første time, kan overtages af andre.

Efter længere debat om forslaget og de i øvrigt for brug af vaskeri gældende regler, satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende afstemningsresultat:

Stemmer for: 13

Stemmer imod: 23

Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget.

E.

E.1.

Forslag: Tilladelse til indekatte. Der skal selvfølgelig indføres regler for disse i ordensreglementet.

Forslagsstilleren, Boris, fik ordet. Han ville gerne have kat uden at den var til belastning. Kun 1 kat pr. lejlighed. En nævnte problemet med kattetis, ødelagte gulve mv. En anden nævnte, at det var et kæmpeproblem i andre ejendomme.

En nævnte, at man kunne beslutte, at så længe det foregik ordentligt og ikke generede andre, kunne det tillades.

Dirigenten oplyste – som repræsentant for administrator – at det i praksis er meget svært at håndhæve ”betingede tilladelser” til husdyr. Når og hvis striden opstår, om vilkårene/reglerne er overtrådt, ender det ofte i indædte tvister for domstolene med deraf følgende omkostninger og menneskelige konsekvenser som følge af, at husdyrsejeren er tæt knyttet til husdyret og at sanktionen jo kun kan være at katten skal væk.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og konstaterede, at 6 stemte for, men at der var flertal imod.

Dirigenten konstaterede på baggrund heraf, at forslaget ikke kunne vedtages.

E.2.

Forslag: Der skal som gæsteparkeringstilladelser udstedes 2-3 årskort.

Forslagsstilleren, Boris, oplyste, at det er frustrerende både for Jesper og beboerne, når man igen og igen skal ned og hente nye tilladelser, fordi man kun kan få udleveret et ark. En boede hos sin kæreste og skulle igen og igen til Jesper for at få nye kort. Der var spredt tilslutning til forslaget med væsentligst samme begrundelse.

En nævnte, at hvis alle fik 3 kort ville man begynde at udlåne kortene til folk der bare skal i centret eller arbejdede i nærheden.

Henning oplyste, at det var en prøveordning, og man mente man skulle prøve lidt længere. Som det er, er det godt nok, og man kan bare få flere ark ad gangen. Henning pointerede, at der ikke må parkeres på frisørens plads – uanset tidspunktet.

Anny nævnte, at det ikke er Jespers skyld, at man p.t. kun kan få et ark, da det er på bestyrelsens instruks. Bestyrelsen vil – på baggrund af debatten – til Jesper give instruks om at være noget lempeligere i så henseende fremover.

Det blev foreslået, at man skulle kunne få parkeringskort uden at have kørekort, så en kæreste kunne få mulighed for at holde.

Lena mente man skulle afvente prøveordningens afslutning.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og konstaterede, at 3 stemte for forslaget, mens et overvældende flertal stemte imod.

Dirigenten konstaterede i forlængelse heraf, at forslaget ikke var vedtaget.

E.3.

Forslag: ændring af reservationssystem for vasketider til skema, time for time og maskine for maskine.

I lyset af tidligere debat og forhandlede forslag, trak forslagsstilleren forslaget tilbage.

F.

F.1.

Forslag: mulighed for sammenlægning af lejligheder.

Forslagsstilleren, Maria S. Juul Hansen, var ikke til stede.

Dirigenten oplyste, at forslaget ikke med mening ville kunne vedtages i den foreliggende form, idet en gennemførelse af mulighed for sammenlægning af lejligheder – udover opfyldelse af krav i relation til offentlig regulering (byggelovgivning mv.) – kræver vedtægtsændringer samt, at man forholder sig til en længere række spørgsmål i den forbindelse.

Dirigenten oplyste at det fandtes rigtigst, at punktet blev debatteret og at man i forlængelse af debatten eventuelt kunne gennemføre en vejledende afstemning som indikation til bestyrelsen om, hvorvidt bestyrelsen skulle gå videre med foderarbejdet i en sådan tanke.

Det blev bemærket, at der i givet fald skulle være et maks. for hvor mange lejligheder, der måtte sammenlægges sådan, at der også blev opretholdt mindre og billigere lejligheder i Toftevang.

Henning synes ikke ideen er uden fremtid, da lejlighederne antageligvis ville være nemmere at sælge.

En anden nævnte problemer andre steder med at udleje så store lejligheder efter sammenlægninger, hvilket blev oplyst at man havde problemer med i Carlshøj.

Efter debat konkluderede dirigenten, at der ikke på det foreliggende grundlag – herunder debatten – synes at foreligge tilstrækkelige oplysninger, herunder i relation til konsekvenserne tillige for vedtægt mv., for, at man med mening kunne komme videre med sagen under den nærværende samling.

Intet blev sat til afstemning, ej heller vejledende.

F.2.

Forslag: vedrørende legeplads.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var stillet et egentligt forslag, der kunne sættes til afstemning, men at det af Maria S. Juul Hansen fremførte kunne debatteres.

Bestyrelsen opfordrede til, at man kom over til bestyrelsen med forslag. Anny nævnte i denne forbindelse, at der er krævende sikkerhedsforhold, der skal overholdes i forbindelse med legepladser, men at man ville se på, hvis der kom forslag til bestyrelsen, ligesom man selvsagt gerne tog dialogen med beboere der henvendte sig herom.

F.3.

Forslag: 3 stk. permanente gæstekort.

Dirigenten konstaterede, at et tidligere helt identisk forslag med overvældende flertal var blevet forkastet tidligere på aftenen og fandt i konsekvens heraf ikke årsag til at sætte forslaget til afstemning, hvilket de fremmødte tilsluttede sig.

G.

Forslag: der bør forefindes en godkendelse (af el-installationer) i alle lejligheder, hvilken godkendelse ikke må være ældre end 5 år.

Dirigenten nævnte, at forslaget ikke indeholder bestemmelser om hvem der i givet fald skal afholde udgiften til sådanne el-tjek og, at der ikke i budget eller andet er afsat beløb hertil.

Forslagsstilleren var ikke til stede, men en anden motiverede forslaget ved at oplyse, at baggrunden derfor var risikoen for brandfare ved gamle installationer.

En anden nævnte, at sikringsstyrelsen kommer ud og kontrollerer, hvis man beder om det / foretager anmeldelse. Endvidere blev det (af den samme) oplyst, at så længe man ikke ændrede på noget, var installationerne lovlige (hvis de var lovlige på udførelsestidspunktet). Hvis man gav sig til at ændre noget, skulle installationerne derimod leve op til nugældende lovkrav.

Anny nævnte, at det efter hendes opfattelse ville blive meget dyrt, og at mange alligevel fik lavet om, når de moderniserede.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og konstaterede, at ingen stemte for, mens mange stemte imod.

Dirigenten konstaterede i forlængelse heraf, at forslaget ikke var vedtaget.

6. Valg af formand, kasserer og revisor.

Dirigenten oplyste, at følgende personer er på valg:

1.

Formand Anny Christiansen, der oplyste at genopstille.

Ingen andre ønskede at opstille, og Anny Christiansen, blev dermed konstateret valgt med akklamation.

2.

Revisor, der af dirigenten blev oplyst at genopstille.

Ingen ønskede at genopstille anden kandidat, hvorefter revisor blev genvalgt.

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

Bestyrelsesmedlemmerne, Rune Svendsen og Hans Larsen, der begge oplyste at genopstille. Ingen andre ønskede at opstille, og begge blev i forlængelse heraf genvalgt med akklamation.

De to suppleanter, Bettiinaa Søgaard og Jørgen Olsen, der begge oplyste at genopstille. Ingen andre ønskede at opstille, og begge blev i forlængelse heraf genvalgt med akklamation.

Bestyrelsen 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.

En fremsat forespørgsel vedrørende bestyrelsesmedlemmernes valgbarhed blev besvaret af dirigenten der oplyste at have forholdt sig hertil og at have konstateret, at samtlige de medlemmer var valgbare i henhold til den gældende vedtægt.

Spørgsmålsstiller nævnte, at hun bare ville sikre sig, at vedtægterne var overholdt. Da alle overholder dette er der ingen problemer.

Der blev spurgt til definition af "Store biler" i relation til parkering:

Bestyrelsen besvarede dette med, at da man fik parkeringstilladelser satte man disse regler, bl.a. ikke accept af store flyttevogne. Der bør måske sættes maksimalmål. Dette overvejes af bestyrelsen.

Der blev snakket om firmabiler, og en mente at man burde kunne holde her. En anden mener man kan holde på Firskovvej, hvor man kan parkere store biler.

Dirigenten nævnte, at Olivia Langwagen yderligere havde spurgt til el-tjek, om hvilket der udspandt sig en kort debat, idet emnet var debatteret tidligere på aftenen.

Pia Johansson stillede spørgsmål omkring lånebil og p-tilladelse, hvilket blev besvaret med, at man godt måtte holde med en lånebil og bruge sin egen p-licens i forbindelse hermed – uanset, at reg.nr. på p-licensen så ikke stemmer med reg.nr. på bilen. Dette besvarede også Lenas forespørgsel.

Bestyrelsen oplyste, at man (beboere med kort/gæstetilladelse) må godt holde overalt i Toftevang, men ikke på vejen hvor der står parkering forbudt. Bestyrelsen vil igen pointere overfor p-selskabet, hvor man ikke må få bøder.

Der må ej heller parkeres ud for de gule striber ved garagerne.

Angående navn på cykel, så er Jesper i gang med at fjerne cykler. Det sker langsomt på grund af Jespers sygdom. Jesper starter formentlig en ny omgang oprydning med ny frist for at sætte en lap på cykler, der ikke skal fjernes.

Pias spørgsmål om, hvor mange cykler, knallerter mv., man må have, skabte let moro og Pia trak spørgsmålet.

Administrator og bestyrelse oplyste, at varmeregulering sker via betaling for juni.

Herefter nævnte Henning at man ville lave en prioriteringsplan for fremtidige arbejder.

Henning oplyste videre, at man overvejede nye vinduer. Herfor talte den pt. lave rente – imod talte, at det selvsagt ville medføre en forhøjelse af boligafgiften. Beslagene i vinduerne går, og derfor burde man overveje at der løbende medgår omkostninger til reparationer osv.

Hvordan sparer vi på vandet?

En foreslog vandmåler. En anden oplyste, at nok ville koste ca. 500.000.

Carporte blev også nævnt, men det er også ret dyrt, måske 700-750.000.

Affalds/skraldeordning blev nævnt, herunder om det kunne forventes, at man kunne fortsætte som hidtil. Bestyrelsen oplyste, at det ville man antageligvis ikke få tilladelse til, og at man ville forholde sig til hvad der så skulle ske, når det blev yderligere aktualiseret.

Dirigenten konstaterede, at der ikke forelå yderligere emner til behandling og takkede for særdeles god ro, orden og tone.

Formanden takkede for stort og velvilligt fremmøde.

Kgs. Lyngby, den 23. april 2010

DIRIGENT:



REFERENT:

