

År 2011, den 28. april 2011 blev der afholdt ordinær generalforsamling i AB Toftevang. Generalforsamlingen blev holdt i Stuckenbergsalen, Lyngby Kulturhus, Klampenborgvej 215 B, 2800 Kgs. Lyngby.

Anny Christiansen bød velkommen og oplyste, at det var totalt forbudt at ryge i Kulturhuset. Hun oplyste også, at lokalerne skulle være rømmet kl. 23.

1. Valg af dirigent.

Anny Christiansen foreslog advokat Christoffer Iversen (CI) som dirigent, og da ingen anden meldte sig som modkandidat, var CI valgt.

CI fik ordet nævnte, at der skulle vælges en referent. Han foreslog i lighed med tidligere år Erik Vittrup Nielsen (EVN) fra Advodan, der ligeledes blev valgt uden modkandidater.

Herefter konstaterede CI, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt, ligesom forslagene var udsendt rettidigt i henhold til vedtægterne.

CI oplyste endvidere, at Peter Schultze havde gjort opmærksom på, at der efter hans opfattelse var en fejl i referatet fra 2010, idet det ikke af referatet fremgik, at der skulle være investeringsstop i 2 år, hvilket efter Schultzes opfattelse blev vedtaget.

CI – der tilsvarende var dirigent på den pågældende generalforsamling i 2010 – oplyste ikke at have hørt om indsigelsen tidligere samt, at der ikke efter hans hukommelse blev vedtaget andet og mere end, hvad fremgik af referatet for den pågældende generalforsamling.

CI konstaterede herefter, at der var mødt 55 stemmeberettigede, heraf 4 som fuldmagt. Generalforsamlingen var således ikke beslutningsdygtig i forhold til godkendelse af vedtægtsændringer uden afholdelse af ny generalforsamling.

Herefter gav CI ordet til formanden Anny Christiansen for forelæggelse af bestyrelsens beretning.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen præsenteredes. Henning, Hans, Rune og Betinaa. Endvidere præsenteredes CI og EVN, begge fra Advodan.

Anny Christiansen gennemgik, hvad der i henhold til bestyrelsesreferater var behandlet af i bestyrelsen siden sidste generalforsamling:

- Daglige henvendelser fra andelshavere
- Samarbejde med vicevært Jesper Højgaard
- Det store projekt med de nye decentrale fyr, herunder problemer med nedtagning af det gamle fyr
- Den hårde vinter med problemer med bl.a. vand i kælderen i blok 2 og 4
- Forslag fra andelshaver om sommerfest
- Behandling af sager mod andelshavere der er i restance
- Beslutning om at fortsætte med p-ordningen

- En andelshaver der dyrkede hamp på altanen blev bedt om at stoppe ulovligheden
- Trappen til fæstningskanalen var i stykker, kontakte kommunen for reparation
- Huslejekforhøjelse til forretningerne
- Etablering af varmecentral forsinket, meget lang sagsbehandlingstid i kommunen
- Toftevangnyt vedrørende hunde på besøg, trailerparkering kun kort tid
- Varsling af forhøjelse af boligafgiften
- Behandling af sag om andelshaver der opbevarer benzin i kælderen, hvilket er ulovligt
- P-vagterne kan ikke se tilladelserne, de skal være synlige
- Opsætning af varmeovne i garagerne, dette er ikke tilladt
- Klager over høj musik om natten
- Omlægning af lån, møde herom med Nykredit
- Forslag fra andelshaver om afbestilling af tilslutningspligt til TDC hybridnet
- Indbrud i lejligheder
- Problem med glasskår i affald, afløser Marco fik skåret sin hånd slem
- Varmeregnskabet, den lange kolde vinter og prisstigninger har medført høje varmeregninger
- Legepladsen trænger til renovering

Anny Christiansen afsluttede med at takke bestyrelsen og ønskede god generalforsamling.

Der blev spurgt til, hvor der havde været indbrud. Anny forklarede, at det var i 4 stuelejligheder. En nævnte, at det bl.a. skyldtes, at man ikke lukkede hoveddørene. Peter Schultze spurgte til, hvordan det gik med 1-årsgennemgangen vedrørende nogle afskalninger. Henning oplyste, at det p.t. lå hos arkitekten. Det var Peter Schultze ikke tilfreds med, og han påpegede, at der var problemer med vand i en lunke i vaskekælderen og opfordrede til, at der fastsattes en dato for gennemgangen. Arkitekten bør give valuta for pengene, malingen skaller af, og der er en lunke på gulvet. Bestyrelsen meddelte at ville tage aktion.

En beboer undrede sig over, hvorfor postkasserne sad indenfor. Kunne man ikke få reklamer udenfor i stedet for at man skal lukke folk ind i opgangene.

Anny forklarede, at det var vejrhensyn der gjorde, at de blev placeret indenfor. Hun mente ikke, at det var bude o.l. der er skyld i tyverierne. Det med tyveri skyldes nok mere, at dørene ikke lukkede. Det vil også være for dyrt. Det blev forklaret at man kunne nøjes med et sæt reklamer pr opgang, så kunne de gå på omgang.

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

EVN fremlagde regnskabet i hovedtal.

CI oplyste, at den vedtagne andelskrone var det maksimale, der kunne sælges til og gennemgik kort forskellene mellem opgørelse af andelskronens værdi på baggrund af valuarvurdering henholdsvis offentlig vurdering.

Der blev spurgt til, om budgettet kunne indgå under regnskabet.

CI oplyste, at dette ikke var hensigtsmæssigt henset til, at årsrapporten beskrev det forgangne regnskabsår, mens budgettet beskrev det indeværende samt kunne ændres alt afhængig af, hvad der på generalforsamlingen blev truffet beslutning om.

Peter Schultze havde bemærkninger til regnskabet og nærmere posterne; kontorhold, telefon og hvad omkostningerne var til den lejlighed, man har i nr. 2. Han nævnte, at der var en stigning på 300 % - 400 % siden 2006 i de samlede omkostninger til bestyrelse og administration.

Henning Hoff Hansen fik ordet for svar. Der betales tilskud til fastnet- og mobiltelefon hos Anny og Henning, der er en bærbar pc som Henning har hjemme, som bruges til arbejde for kontoret. Der er udgift til kopiering mv., og især farvepatroner er dyre. Der er taget skridt til at nedsætte telefonudgiften, idet man er gået over til Full-Rate. Anny fortalte, at udgiften for kontoret også omfattede rengøring.

Peter Schultze spurgte, hvorfor man betaler til en hjemmearbejdsplads, når man har et kontor. De samlede omkostninger til administration er steget fra 116 t.kr. til 450 t.kr. indenfor de senere år. Peter Schultze gav endvidere udtryk for, at Henning ikke behøvede at have hjemmearbejdsplads, og man behøver ikke have mobiltelefon.

Mona Kofod mente, at det er uforståeligt, at der hvert år skal være sådan en hetz mod de mennesker, som hvert år laver arbejde for foreningen. Peter mener, at det bør være frivilligt arbejde, hvilket bør være ulønnet. Mona Kofod udtrykte, at det var ærgerligt med denne diskussion, idet man altid har honoreret folk for et godt stykke arbejde.

Peter Schultze mente modsat, at der er ansat et administrationsselskab, der burde udføre arbejdet. CI nævnte, at spørgsmålet også var til debat på generalforsamlingen i 2010, og at det der tilsvarende blev oplyst, at der var foretaget en adskillelse af, hvilke arbejder bestyrelsen udfører, og hvilke administrator tager sig af samt, at såfremt administrator tillige skulle forestå de opgaver, som bestyrelsen varetager i dag, ville dette medføre ikke uvæsentlige meromkostninger.

Herefter godkendtes årsrapporten, idet dog 7 stemte imod, at man godkender regnskabet.

Herefter var der pause.

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

CI redegjorde kort om vedtægten for så vidt angik godkendelse af budgettet.

EVN gennemgik budgettet og herefter tog CI ordet.

CI oplyste, at man skulle være konkret, hvis man havde ændringer til budgettet. Der blev spurgt til de bilag, der er nævnt på side 1, og det blev forklaret, at det var en fejl, at der var refereret til bilag. De nævnte bilag var ikke medsendt i år.

CI nævnte omkring godkendelse af budgettet, at man godt kunne vedtage budgettet og så ændre senere, hvis der blev vedtaget nyt ting i forbindelse med forslag.

Angående varmeanlæg forklarede Henning Hoff Hansen, at der var penge nok, lånet dækkede rigeligt samt, at omkostningerne til arbejder vedrørende varmeanlægget ikke vil udgøre mere end kr. 2 mio.

Peter Schultze fik ordet og nævnte, at han undrer sig over, at tingene stiger, ligesom han undrede sig over en budgetteret udgift til fagblade, samt over at huslejen stiger hele tiden.

Samtidig nævnte Peter, at foreningen da denne "startede" skyldte 4 millioner., nu var det 17 millioner. Han opfordrede til, at man søgte at sikre, at m2-lejen ikke endte med at blive for høj.

Mona Kofod gav udtryk for, at det var en selvfølge, at hver gang man vedtog, at noget skulle laves, så var det jo klart at udgifterne steg. Og der er foretaget mange renoveringer, som hver gang har været sat til afstemning og hver gang er vedtaget af generalforsamlingen.

CI opfordrede til, at Peter Schultze nu nærmere konkretiserede sin opfordring til, at "holde udgifterne i ave" på en sådan måde, at der blev angivet eksakte poster i budgettet, som eventuelt skulle udelades eller reduceres og i bekræftende fald; med hvilke beløb.

Peter Schultze fortalte, at han gik ind for administrationsselskab, men at han havde forventet, at udgifterne til bestyrelsens "drift" til gengæld ville falde.

CI opfordrede igen Peter Schultze til at konkretisere præcis, hvilke poster i budgettet, han mente skulle bortfalde eller nedsættes.

Peter Schultze redegjorde herefter for, at man efter hans opfattelse kunne spare 48 t.kr. ved, at Advodan forestod alt administration. Advodan skulle så måske have yderligere 50 t.kr., men så kunne man spare på andre forhold. Og så blev der kun tilbage at lave rigtigt bestyrelsesarbejde. Generelt mente Peter Schultze, at man burde nedsætte alle udgifterne.

Anny Christiansen tog ordet og fortalte, at man ikke havde hjemmearbejdsplads, men at man kunne arbejde hjemmefra. Bestyrelsen arbejder i sin fritid, og skal have mulighed for at kunne besvare henvendelser uden at skulle på kontoret.

Peter Schultze gav udtryk for, at bestyrelsen bør være mere opmærksom på udgifterne. Han anførte, at der er optaget lån i bank på 5 mio. med en rente på 13 %. Bestyrelsen svarede, at der er optaget almindelige kreditforeningslån. De 13 % kan man ikke genkende. Mona Kofod nævnte, at man burde være glad for bestyrelsens arbejde, og bakke op om dem. Peter Schultze blev opfordret til at komme med alternativt forslag.

Berit Denal foreslog, at man skulle kunne komme med anmodning om, at den og den post bør specificeres på generalforsamlingen. Peter Schultze mente, at man i højere grad burde konkretisere udgifterne, forklare, hvis man købte nyt edb o.l.

Peter Schultze kom herefter med alternativt forslag. Bestyrelsen bør gennemgå posterne og så komme på næste generalforsamling og oplyse, hvor man eventuelt har sparet.

Konklusionen blev, at der var enighed om, at økonomisk bevidsthed ved afholdelse af udgifter var det rigtige.

Herefter kom budgettet til afstemning, og ingen stemte imod. Budgettet konstateredes således vedtaget.

Pause

5. Indkomne forslag.

Per & Olivia - vedtægtsændring, interne revisorer

Forslag:

Der ønskes vedtægtsændring således: ”På den ordinære generalforsamling vælges 2 andelsboligrepræsentanter blandt andelshaverne. Fremover vil der årligt blive foretaget to revisioner: En anmeldt og en uanmeldt revision”.

CI oplyste, at forslaget var stillet som et forslag om ændring af foreningens vedtægter samt, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig i relation til endelig vedtagelse heraf som følge af, at ikke 2/3 af de stemmeberettigede var til stede. Endvidere blev redegjort for proceduren vedrørende eventuel vedtagelse på ny generalforsamling og vedtægters bestemmelser herom.

Olivia Langwagen motiverede sit forslag og nævnte, at hun ikke havde noget at tilføje, men at andelshaverne ved forslagets vedtagelse ville få mere og bedre mulighed for at undersøge forholdene, herunder om der blev betalt skat af mobiltelefoner osv. Man kunne også få uvildig gennemgang af bilagene.

Henning Hoff Hansen forklarede om forretningsgangen, at Anny og han gennemgik regningerne, og så går de til administrator for betaling. Kopier af regninger er tilgængelige for bestyrelsen, og Hans Larsen gennemgår dem jævnlig. Vaskepengene, her kommer viceværten med en seddel med tællerangivelse, og det regnskab går også til administrator. Olivia Langwagen mente, at det bør være i alles interesse med revision.

CI nævnte, at såfremt administrator skal gennemgå bilag mv. med interne revisorer, vil det kunne komme til at koste yderligere, herunder på uanmeldt såvel som anmeldt intern revision, vil dette kræve ressourcer hos administrator og således medføre krav om yderligere honorar.

Olivia Langwagen mener, at de selv kunne foretage revisionen. Peter Schultze nævner, at det er en udmærket ide. Ikke fordi man tror bestyrelsen er ”utro”, men det vil da være fint, at en bogholder som Olivia Langwagen kan gennemgå og komme og rose bestyrelsen.

Mona Kofod mente, at det da var galt, at man skulle have nogen til at kontrollere de mennesker, som man selv havde valgt ind i bestyrelsen og blev ved med at vælge ind.

Berit gav udtryk for, at der kunne komme mere åbenhed, bl.a. omkring tilbudsgivning osv.

Rune Svendsen foreslog, at man kunne udvide bestyrelsen med 1, der kunne være intern revisor.

CI oplyste, at der hverken i vedtægten eller i øvrigt var noget til hinder for, at bestyrelsen blev udvidet fra 5 til 6 medlemmer, hvilket var det i henhold til vedtægten maksimale antal. Endvidere blev det oplyst, at bestyrelsen konstituerer sig selv og selv træffer beslutning om, hvorvidt et medlem skal forestå intern revision.

Olivia Langwagen fastholdt forslaget i den fremsatte form, hvilket herefter blev sat til afstemning.

26 stemte for. Da der således ikke var mindst 2/3 der stemte for i forhold til de fremmødte, var forslaget forkastet. Der er således heller ikke stemmer nok til, at forslaget kan henvises til en ny ekstraordinær generalforsamling.

Jørgen Olsen - vedr. parkering foran frisøren

Forslag:

”Ønsker genindført parkering foran, ved/frisør Susanne, uden for åbningstiden”.

Jørgen Olsen motiverede forslaget med, at der var så få parkeringspladser, og at frisøren alligevel ikke brugte pladserne udenfor åbningstiden.

Henning Hoff Hansen nævnte, at det er Susannes (Frisørens) plads, så derfor kan man ikke ændre det. Der var spredte indlæg om forholdet, og det blev nævnt, at frisøren indimellem havde aftenarrangementer.

CI nævnte, at det kunne give problemer i lejeforholdet at inddrage pladsen om aftenen, alt afhængig af indholdet af lejeaftalen.

Forslaget blev sat til afstemning.

2 stemte for og et overvældende antal imod. Forslaget var forkastet.

Jørgen Olsen – telefonliste

Forslag

”Ønskeligt at få en telefonliste over de valgte bestyrelsesmedlemmer, i tilfælde af uheld her i Toftevang”.

Bestyrelsen oplyste, at telefonnumre på bestyrelsesmedlemmerne fremover vil fremgå af referaterne, hvorefter forslagsstilleren trak forslaget.

Berit Denal - grillpladser, radiatorer i tørrekld., fuglereder, vasketid

Forslag 1:

”At der etableres 1 eller 2 faste grill-pladser midt i græsplænen ml. blok 2 og 3”.

Berit Denal begrundede sit forslag med, at grill er hyggeligt, men det er ikke hyggeligt, når man gør det på altanerne. Hun foreslog derfor grillpladser på plænen, hvor man ikke generer andre. Forslaget blev bakket op af en der mente, at det er rart med aktivitet på græsset. En anden beboer mente, at det sociale er gået tilbage, og derfor er det et godt forslag. En mener, at forholdene er i orden i forvejen, der er bænke osv. Det med faste pladser er en god ide, så der ikke grilles på altanerne. Berit nævnte, at forslaget er fremsat for at færrest mulige beboere skulle generes af grill. Anny nævnte forholdet om altaner, og hun mente, at det vil genere de, der opholder sig på altanen. Berit oplyste, at hun følte sig voldsomt generet, fordi folk sidder under hendes altan og griller.

Forslaget blev sat til afstemning.

14 stemte for, men langt flere imod. Forslaget var forkastet.

Radiatorer i tørrekældrene

Forslag 2:

”At radiatorerne i tørrekældrene max kan komme til at stå på 3”.

Berit Denal begrundede forslaget. Det er ikke nødvendigt med højere varme. Rune Svendsen oplyste, at viceværten før har sat spærre på, men at de bliver fjernet. I stedet kunne man sætte en seddel op om, at termostaten højst må stå på 3.

En fortalte, at når radiatorerne kommer over 3 hamrer og banker de om natten. En anden nævnte, at når man åbnede vinduerne i kælderen, blev det foddoldt hos hende.

Rune Svendsen oplyste, at man kunne få nogle elektriske termostater, der kunne tidsstyres. Det koster penge, men det gør forbruget også.

Forslaget blev sat til afstemning.

Ingen stemmer imod, mens der var mange stemmer for. Forslaget var vedtaget.

Aftrækskanaler

Forslag 3:

”At såfremt fuglenes reder i aftrækskanalerne ødelægger murværket eller andet, bør der sættes en forhindringsdums i aftrækskanalerne”.

Berit Denal foreslog, at der skulle monteres en spærreanordning, så duer og fugle ikke kommer ind i aftrækskanalerne. Nogle foreslår alternative muligheder, aviser o.l. Per Otto Nielsen oplyste, at der engang er sat et net i, og det virker. Andre mente, at man skal lade fuglene være. Forslaget blev sat til afstemning.

6 stemte imod, og mange flere for. Forslaget var vedtaget.

Vasketider

Forslag:

”At reserverede vasketider frit kan benyttes efter 1 time med mindre der er sat en seddel op. Alternativt at den sidste time frit kan benyttes”.

Berit Denal forelagde selv forslaget. Motivet var klart irritation over, at vaskekælderen nogen gange stod ubenyttet hen. Forslaget drøftet, herunder blev det drøftet, hvorvidt en blok kunne være ”prøveklud” for den foreslåede ordning.

Forslaget blev sat til afstemning (ved håndsoprækning) og blev konstateret vedtaget med de optalte stemmer. Der blev rejst indsigelse mod det bekendtgjorte resultat, hvilket resulterede i, at der blev foranstaltet skriftlig afstemning.

30 stemte for, 21 stemte imod, 3 stemmer var blanke, mens en enkelt var ugyldig. Forslaget var vedtaget.

Peter Schultze - Budgetoversigt mv

Forslag:

”Fremover når regnskabet kommer ud til andelshaverne, er det ved samme lejlighed ønskeligt at få medsendt budgetoverslaget”.

Bestyrelsen oplyste, at man fremover vil udsende budget, hvilket også er gjort forud for denne generalforsamling, men at man vil bestræbe sig på om muligt at udsende dette sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Forslagsstilleren trak herefter det stillede forslag.

Peter Schultze - Bortfald af løn til bestyrelse

Forslag:

”Jeg ønsker behandlet på generalforsamlingen, at alt honorar til bestyrelsen skal ophøre efter denne generalforsamling”.

Peter Schultzes trak med det samme forslaget, på baggrund af drøftelserne om årsrapport og budget mv. tidligere på aftenen.

Schultze opfordrede til, at man klappede for bestyrelsen, hvilket forsamlingen gjorde.

6. Valg af formand, kasserer og revisor

Formanden var ikke på valg. Henning Hoff Hansen, kasserer, var på valg, genopstillede og blev konstateret genvalgt uden modkandidater.

Revisor blev genvalgt.

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

Betiinaa Søgaard, der er indtrådt i stedet for Henrik Christiansen, stillede op til bestyrelsen.

Olivia Langwagen stillede endvidere op.

Begge blev uden modkandidater – og under henvisning til det tidligere på aftenen drøftede om muligheden for at udvide bestyrelsen – valgt til bestyrelsen, der herefter består af 6 medlemmer.

Peter Schultze og Jacob Espholm-Kjær stillede op til valg som suppleanter, og begge blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand: Anny Christiansen, tlf. 45 88 68 17

Kasserer: Henning Hoff Hansen, tlf. 45 87 36 69

Næstformand: Hans Larsen, tlf. 60 64 75 54

Bestyrelsesmedlem Rune Svendsen, tlf. 26 27 63 59

Bestyrelsesmedlem Betina Sogaard, tlf. 51 36 21 15

Bestyrelsesmedlem Olivia Langwagen, tlf. 28 27 03 58

8. Eventuelt

Berit Denal, en lille bøn om, at man ikke smider cigaretskodder ud over altanerne.

Jesper Thrane ønskede mere imødekommenhed ved henvendelser til administrator.

Henning Hoff Hansen nævnte en servicekontrakt for tætningslister. Hans Larsen nævnte, at vinduerne er i dårlig stand, og at det ville være godt at få tilbud på tætningen, selvom det kun var en midlertidig løsning.

Anny fik til sidst ordet for afslutning og takkede for god ro og orden.

Kgs. Lyngby, den 25. maj 2011

Dirigent:

Christoffer Iversen

Referent:

Erik Vittrup Nielsen

