

Onsdag den 24. april 2013 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Toftevang. Generalforsamlingen blev afholdt i Stuckenbergssalen, Kulturhuset, Klampenborgvej 215, Lyngby.

Dagsorden for generalforsamlingen:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
5. Forslag.
6. Valg af formand kasserer og revisor.
7. Valg af øvrig bestyrelse samt suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne.
8. Eventuelt

Formanden, Peter Sørensen bød velkommen til den ordinære generalforsamling. Der var i alt mødt 61 medlemmer, herunder nogle med fuldmagt.

Peter Sørensen nævnte, at der igen gik forskellige rygter på ejendommen. Herunder et rygte om uenighed i bestyrelsen. PS fremhævede, at rygtedannelse er "gift" for enhver organisation og forening. Han advarede mod rygtedannelser og henstillede til, at forholdene i stedet bliver forelagt bestyrelsen eller taget op på generalforsamlingen.

Peter Sørensen oplyste, at Kurt Nielsen, der overtager sin lejlighed 1. maj, var til stede. Peter Sørensen bad om forsamlingens godkendelse til Kurt Nielsens tilstedeværelse, da dette ikke er i overensstemmelse med vedtægterne, men der var ingen, der havde indvendinger herimod.

Der var en omfattende dagsorden, og Peter Sørensen håbede derfor, at generalforsamlingen nåede at komme gennem hele dagsordenen. Han oplyste, at foreningens vedtægter også stod foran en revision, men bestyrelsen havde indset, at man ikke ville kunne nå dette denne aften. Derfor indkaldes der til en ekstraordinær generalforsamling til afholdelse i slutningen af maj.

Herefter gik Peter Sørensen over til dagsordenens punkt 1.

1. Valg af dirigent.

Peter Sørensen foreslog Uffe Thorlacius som dirigent og Erik Vittrup Nielsen som referent. Begge blev valgt uden modkandidater. Uffe Thorlacius takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Peter Sørensen fik ordet og aflagde beretning. Beretningen er udsendt til beboerne sammen med indkaldelsen.

Der var ingen, der havde spørgsmål til beretningen, som derfor var taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten, v/Erik Vittrup Nielsen, Advodan

Regnskabet blev gennemgået i hovedtræk. Der blev specifikt nævnt, at posten blikkenslager bl.a. indeholdt udgifter til radiatorer, isolering og tærede rør, posten murer indeholdt udgift til lyskasser, garager og kælderhalse. Posten grønne områder indeholder nye svellekanter om sandkassen, og posten maler består for størstedelens vedkommende af maling af trapper. Der var ingen bemærkninger til regnskabet, der herefter blev enstemmigt godkendt. Andelskronen blev vedtaget med kr. 201,86.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift. – v/Erik Vittrup, Advodan

Budgettet blev gennemgået i hovedtræk, og der var ingen særlige bemærkninger. Budgettet blev herefter godkendt med den bemærkning, at eventuel forhøjelse af lejen for garager m.v. ville komme til behandling senere under generalforsamlingen udover budgettet.

5. Forslag – bestyrelsens forslag 1 – 13

1) Indstilling/forslag til foreningens Værdier, mål og strategi

Peter Sørensen fik ordet for begrundelse til forslaget. Begrundelsen er medtaget i det udsendte forslag. Peter Sørensen mente, at hvis man kan blive enige om disse værdier, har man et godt fundament at samarbejde på. Herefter blev forslaget sendt til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2) Indstilling/forslag til udvidelse af bestyrelsen med 1 person

Begrundelsen er medtaget i det udsendte materiale. Jim Schultz bemærkede, at et lige antal bestyrelsesmedlemmer kunne give problemer. Berit Denal sagde, at et lige antal bestyrelsesmedlemmer kun er godt for en bestyrelsesbeslutning, fordi det lægger op til, at hvert enkelt bestyrelsesmedlem må argumentere for sine synspunkter. Berit mente, at man hellere skulle udsætte diskussionen til den kommende ekstraordinære generalforsamling, hvor vedtægterne tages op til debat. Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke var tale om en ændring af vedtægterne, idet disse giver mulighed, at vælge op til 6 bestyrelsesmedlemmer. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

3) Indstilling/forslag til udbetaling af honorar til bestyrelsen

Begrundelsen er medtaget i det udsendte materiale. Peter Sørensen gjorde opmærksom på, at forslaget også vil indgå som en vedtægtsændring på den kommende ekstraordinære generalforsamling, således at en bestyrelse heller ikke fremover kan kræve honorar. Forslaget blev herefter vedtaget.

4) Indstilling/forslag om en omfordeling af foreningens likvide midler

Begrundelsen er medtaget i det udsendte materiale. Peter Sørensen tilføjede, at man ikke skulle lægge vægt på de nævnte banker, men bestyrelsen skulle finde de banker, der ville give den bedste rente. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5) Indstilling/forslag om omlægning af lån

Begrundelsen er medtaget i det udsendte materiale. Peter Sørensen korrigerede dog, idet man ikke kan spare kr. 45.000, men kun ca.kr. 17.000 årligt. Bestyrelsen havde besluttet at trække forslaget, hvorfor dette bortfaldt.



6) Indstilling/forslag om fjernelse af betondækningsgrav

Begrundelsen er medtaget i det udsendte materiale. Peter Sørensen anmodede om en stillingtagen til, om generalforsamlingen ønsker at fjerne betondækningsgraven. Det vil ikke nødvendigvis blive gjort her og nu, men vil i givet fald blive lagt ind i den fremtidige planlægning. Peter Schultze ønskede ordet. Han oplyste, at der var store planer for området, bl.a. lukker man kanalvej. Peter Schultze mener, at udkørslen til Toftebæksvej formentlig fremover bliver sløjfet. Berit Denal sagde, at der p.t. ikke var planer om at lukke udkørslen. Peter Schultz ønskede, at der ikke skal bruges penge på bunkeren nu, men at man skal afvente, og se hvad der sker. Peter Sørensen bemærkede, at man alene ønskede en principbeslutning, så man ikke går i gang med en korrespondance med kommunen, hvis forsamlingen slet ikke ønsker bunkeren fjernet. Bunkeren vil ikke blive fjernet, før dette indgår i en samlet plan for området, og før at denne plan måtte blive godkendt på en senere generalforsamling. Alle stemte for, at bestyrelsen arbejder videre med planerne.

7) Indstilling/forslag om nedlæggelse af lejlighed som kontor og salg som andelslejlighed

Begrundelsen er medtaget i det udsendte materiale. Peter Sørensen begrundede igen forslaget og understregede, at formålet med nedlæggelsen af kontoret alene var besparelser. Indtil videre er lejligheden udlejet. Peter Sørensen anførte, at det var ham, der havde besluttet at udleje lejligheden. Det er vigtigt, at Toftevang af skattemæssige årsager har mindst et lejemål i behold, så hvis forsamlingen vil være helt på den sikre side, så skal man fortsat leje kontoret ud. Berit Denal oplyste, at det ikke er nødvendigt at have flere end de to erhvervslejemål. Jim Schultz nævnte, at når man dannede en andelsboligforening var det for at sælge og have andelshave. Så han forstod slet ikke at der skulle være lejere. Berit Denal bemærkede som alternativ, at man kunne beholde lejligheden til eventuel viceværtbolig. Peter Schultze foreslog, at man kunne bruge lejligheden til feriebolig for gæster. Der blev spurgt til skatteforholdet, og Uffe Thorlacius forklarede, at det er vigtigt at andelsboligforeningen fastholder udlejning af mindst en lejlighed som beboelse eller erhverv. Peter Sørensen bekræftede på spørgsmål fra Jim Schultz, at også den anden udlejede beboelseslejlighed skal sælges, når den bliver ledig. Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal. Der var ikke nogen imod.

Herefter blev der holdt 15 minutters pause. Efter pausen gav dirigenten ordet til Peter Sørensen, som gerne ville præsentere den siddende bestyrelse.

8) Indstilling/forslag om at bestyrelsen får mandat til at ansætte og afsætte revisor

Begrundelsen er medtaget i det udsendte materiale. Peter Sørensen nævnte, at det alene var af praktiske årsager. Jim Schultz tilkendegav, at han ikke mente, at det burde være en bestyrelsesbeslutning. Han ønskede fortsat, at det skal være generalforsamlingen, der træffer beslutningen. Der kan altid hurtigt indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling. Uffe Thorlacius oplyste, at når revisor oftest vælges af generalforsamlingen, skyldes dette, at denne skal varetage hele foreningens interesse, og at det jo ikke er sikkert, at det er revisor, der er noget galt med, hvis besty-

relsen ønsker valgt en ny. Jesper Thrane var enig med Jim. Så længe det står i vedtægterne, bør det være gældende. Peter Sørensen spurgte bestyrelsen, om bestyrelsen ville trække forslaget. Det gjorde bestyrelsen. Der bliver set på forholdet i forbindelse med vedtægtsændringerne. Samme forhold gør sig gældende vedrørende valg af administrator.

9) Indstilling/forslag om at bestyrelsen får mandat til at ansætte og afsætte administrator

Bortfaldt jf. punkt 8.

10) Indstilling/forslag om nye vinduer

Begrundelsen er medtaget i det udsendte materiale. Peter Sørensen fik ordet og ville gerne have en afstemning om, hvorvidt beboerne ønsker nye vinduer eller ej, og hvorvidt man vil have dem nu eller senere. Der var 3 modeller:

Man ønsker udskiftning af vinduer nu

Man ønsker udskiftning af vinduer i 2016-17, og spare op indtil da

Man sparer op og ser tiden an

Jesper Thrane forespurgte, hvorfor man ikke kan tage en blok ad gangen. Det ville gøre, at man kunne undgå væsentlige stigninger af boligafgiften. Jim Schultz nævnte muligheden for at få co2-tilskud. En beboer påpegede, at man kan opnå en besparelse på varmeudgiften, der kan være med til at finansiere projektet. Derfor burde man udskifte nu. Berit Denal foreslog, at bestyrelsen først undersøger tilskudsmulighederne. Iflg. forslaget skal forholdet behandles på næste generalforsamling. Peter Schultze sagde, at han syntes, at det var beklageligt, at man tidligere havde nedsat varmebidraget uden en generalforsamlingsbeslutning. Han mente, at man skulle spare op og undgå belåning, idet ingen jo kender den fremtidige rente. Peter Schultze foreslog, at man skaffer et mere specificeret projekt, med de forskellige konsekvenser indregnet. Bestyrelsen anmodede alene om en tilkendegivelse af, om man ønsker nye vinduer eller ej. Henning Hoff fik ordet og oplyste, at renten p.t. er meget lav, og at det derfor ville være en fordel at gå i gang nu. Forslaget blev herefter, at bestyrelsen arbejder videre med projektet med henblik på, at fremsætte et mere specifikt forslag på en senere generalforsamling. Forslaget skulle indeholde følgende 3 modeller: 1. En totalløsning med udskiftning af alle vinduer samme år. 2. En løsning hvor vinduerne i hver blok blev skiftet med et års forskydning. 3. En løsning hvor først alle blokkenes vestvendte vinduer blev udskiftet og året efter alle blokkenes østvendte vinduer. Dette blev vedtaget.

11) Indstilling/forslag om lejeforhøjelser for garager, carporte, parkeringspladser og redskabsrum, jf. ændringsforslag fra Peter Schultze.

Begrundelsen er medtaget i det udsendte materiale. Der har ikke været forhøjelser i mange år, og garagerne er så dårlige, at en renovering er påkrævet. Herudover er parkeringssituationen kaotisk. Bestyrelsen foreslår derfor en forhøjelse med 100% for garager og carporte, og noget mere for p-pladser og skure. Peter Schultze havde stillet et ændringsforslag, hvor han lagde op til en forhøjelse, der kun er omkring

det halve af det, som bestyrelsen foreslog. Han mente,, at en fordobling af lejen er urimelig, og at der i stedet bør forhøjes med 50% og herudover indføres en automatisk regulering fremover, så der forhøjes med forholdsmæssigt det samme som fremtidige boligafgiftsstigninger. Jesper Thrane mente, at der bør være en ensartet stigning, og at man bør øremærke pengene, således at de pågældende bygninger bliver vedligeholdt for de lejebeløb, som de indtjener. Peter Sørensen sagde, at tanken med forhøjelserne netop er at skaffe penge til renovering, men der er slet ikke nok i lejeforhøjelserne til at dække de nødvendige udgifter til renovering. Der skal bl.a. skiftes tag på begge garagebygninger.

Først blev der stemt om, hvorvidt en evt. lejeforhøjelse skal øremærkes til renovering af de bygninger, som forslaget vedrører. Der var et stort flertal for, at forhøjelsen i givet fald skal øremærkes til vedligeholdelse af garager, carporte, skure mv.

Herefter blev det sat til afstemning, om stigningen skulle være som foreslået af bestyrelsen, eller som af Peter Schultze foreslået. Dirigenten satte bestyrelsens forslag, som det mest vidtgående, til afstemning først og gjorde opmærksom på, at hvis dette blev vedtaget ville ændringsforslaget automatisk være bortfaldet. Hvis der derimod ikke var et flertal for bestyrelsens forslag, ville ændringsforslaget efterfølgende blive sat til afstemning. Ved håndsoprækning kunne dirigenten konstatere 26 for og 22 imod bestyrelsens forslag. Der blev diskuteret for og imod skriftlig afstemning og efter diverse meningsudvekslinger besluttede dirigenten at efterkomme et ønske om at spørgsmålet blev afgjort ved skriftlig afstemning. Den skriftlige afstemning om bestyrelsens forslag viste 34 ja, 21 nej og 4 blanke. Bestyrelsens forslag var således vedtaget.

12) Oplæg til en principbeslutning om varmemester funktionen

Begrundelsen er medtaget i det udsendte materiale. Peter Sørensen fik ordet og ønskede en principbeslutning om, hvorvidt man ønsker en ansat vicevært eller en ekstern leverandør. Jim Schultz nævnte, at det med "flyvende viceværter var noget ged". Ved afstemning kunne det konstateres, at der var et stort flertal for, at man fortsætter med viceværtfunktionen som hidtil.

13) Indstilling til forbedrings- og vedligeholdelsesplan

Det havde ikke været muligt at få en plan færdig til generalforsamlingen. Bestyrelsen har antaget rådgivningsfirmaet Peter Jahn & Partnere til at gennemgå ejendommen og komme med forslag til en langsigtet vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen fik mandat til at fortsætte arbejdet hermed.

14) Jespers forslag 1 – Forslag til afstribning af vejen i og omkring svinget ved blok 3

Jesper Thrane fortalte, at alle skærer hjørnet af og kører over i modsatte vejbane. Det er til stor gene og fare, og det bør tydeliggøres, hvad der er højre henholdsvis venstre vejbane. Dette blev vedtaget.

15) Jespers forslag 2 – Forbud mod parkering foran blok 3

Jesper Thrane forklarede om de dårlige forhold på grund af de parkerede biler. Forholdet blev sat til afstemning, men faldt da der var stort flertal imod. Til gengæld lovede bestyrelsen, at man ville opmærke parkeringsbåse. Dette skulle kunne afhjælpe problemet.

16) Jespers forslag 3 – forslag til ændring af varmemesterens arbejdstider

Jesper Thranes forslag var begrundet i det udsendte. Peter Sørensen oplyste, at viceværten var indforstået med de ændrede tider. Forholdet blev sat til afstemning, og vedtaget uden stemmer imod. Varmemesterens arbejdstid skal herefter være følgende:

Mandag – torsdag 0700 – 1430

Fredag 0700 - 1400

17) Peter Schultze - ændringsforslag til bestyrelsens forslag 11, jf. ovenfor

Ændringsforslaget er behandlet under pkt. 11.

18) Henning Hoff Hansen – forslag om honorar til bestyrelsen og eventuel overgang til fuld administration

Henning Hoff Hansen trak sit forslag, der således ikke blev behandlet.

6. Valg af formand, kasserer og revisor.

Peter Sørensen er ikke på valg

Olivia Langwagen er på valg, ønsker ikke genvalg

Peter Sørensen fik ordet og foreslog Berit Denal som ny kasserer. Berit Denal præsenterede sig og oplyste, at hun syntes, at bestyrelsesarbejdet er interessant. Hun har juridisk baggrund og har stor ekspertise med hensyn til indgåelse af aftaler. Men det vigtigste for Berit er at være vagthund og sikre, at ting sker, som de skal. Der var ingen modkandidater, hvorefter Berit var valgt.

Der var ikke andre forslag til revisor, der herefter var genvalgt. Peter Schultze mente, at der skulle vælges en intern revisor. Om dette fortalte Peter Sørensen, at ABF ikke anbefalede interne/kritiske revisorer i de foreninger der gør brug af administrator. Berit Denal oplyste, at det i givet fald skulle besluttes på en generalforsamling.

7. Valg af øvrig bestyrelse samt suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne jf. § 19

Jakob Espholm Kjær er ikke på valg

Lone Christoffersen er ikke på valg

Lene Norrbohm er på valg, ønsker ikke genvalg. Nyt bestyrelsesmedlem vælges for 2 år

Nyt bestyrelsesmedlem, vælges for 2 år

Valg af 2 suppleanter for 1 år

Det blev oplyst, at Lene modtager genvalg på trods af det i indkaldelsen anførte. Hun står dog for at skulle flytte, og ved derfor ikke, hvor længe hun kan deltage i bestyrelsesarbejdet. Det blev påtalt, at dette burde have været oplyst forud for generalforsamlingen, at hun alligevel stillede op.

Herefter blev forsamlingen opfordret til at opstille kandidater til de to bestyrelsesposter. Følgende opstillede: Jesper Thrane, Nicolas Helt, Søren B. Nielsen, Peter Schultze og Jørgen Olsen. Lene Norrbohm trak herefter sit kandidatur.

Da der skulle vælges 2 bestyrelsesmedlemmer spurgte dirigenten, om alle kunne tiltræde, at de to som fik flest stemmer ville være valgt til bestyrelsen, og de næste 2 som suppleanter. Dette enedes man om. Kandidaterne fik mulighed for at præsentere sig.

Nicolas Helt fortalte, at han bl.a. kunne bidrage med IT og hjemmeside, og han kunne derudover repræsentere de unge. Han er midt i tyverne.

Søren B Nielsen forklarede, at han har boet i Toftevang siden årsskiftet. Han har boet mange år i Lyngby og har bl.a. været formand for en ejerforening. Han er medlem af Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite. Han vil kunne gøre nytte i forbindelse med de store forandringer i området. Han har forstand på økonomi og har været budgetansvarlig i skatteministeriet m.v.

Peter Schultze fortalte, at han havde mange års erfaring med organisationsarbejde. Han er meget interesseret i foreningens økonomi.

Jørgen Olsen er murer, og har været med i vedtægts- og vedligeholdelsesudvalget. Han interesserer sig meget for, hvad der skal ske med ejendommens vedligeholdelse. Han mente, at han med sin håndværksmæssige baggrund har gode forudsætninger for at kunne rådgive herom.

Herefter blev skriftlig afstemning om valg af bestyrelsesmedlemmer iværksat og resultatet blev: Søren B Nielsen 33, Nicolas Helt 32, Jørgen Olsen 20, Jesper Thrane 18, Peter Schultze 9.

Bestyrelsen består herefter af:
Peter Sørensen, formand (valgt 2012)
Jacob Espholm-Kjær, næstformand (valgt 2012)
Berit Denal, kasserer, (valgt 2013)
Lone Christoffersen, sekretær (valgt 2012)
Søren B. Nielsen, (valgt 2013)
Nicolas Helt, (valgt 2013)

Jørgen Olsen, 1. suppleant,
Jesper Thrane, 2. suppleant,

8. Eventuelt

Der blev spurgt til, om ikke Toftevang snart kan fejre jubilæum. En beboer mente, at hun var indflyttet i 1939, og det blev herefter besluttet at afholde 75-års jubilæum i 2014.

Anne, nr. 6, ville høre, om der ikke kunne gøres noget ved Beauty-salonen, som disponerer over 2 P-pladser, der ofte står ledige. Der har været dialog med lejerne af salonen, men det er endnu ikke lykkedes at komme overens med en aftale.

Peter Sørensen takkede herefter for en god generalforsamling. Han var tilfreds med de anvisninger som generalforsamlingen havde besluttet. Der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling til afholdelse den 28. maj, hvor der skal tages stilling til nye vedtægter.

Peter Sørensen sagde også tak til Olivia og Lene for deres gode arbejde i bestyrelsen. Til slut takkede Peter Sørensen dirigenten for hans ledelse af generalforsamlingen.

Som dirigent:



Som medlemmer af bestyrelsen:

P. L. Sørensen

Lene Christensen

Lars B. Nielsen

B. Denaal

Jakob Egholm-Kær

N. Sørensen