År 2013, onsdag den 28. maj kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i AB Toftevang. Generalforsamlingen blev afholdt i Ny Lyngbygård, Toftebæksvej 17, 2800 Kgs. Lyngby.

Dagsorden for generalforsamlingen var::

1. Valg af dirigent
2. Forslag om godkendelse af vedtægtsændringer
3. Afholdelse af AB Toftevangs 75 års jubilæum april 2014
4. Registrering af tilhørsforhold af andele, p-pladser m.v.
5. Evt.

Formanden, Peter Sørensen bød velkommen og takkede vedtægtsudvalget bestående af Berit Denal, Peter Schultze og Jørgen Olsen.

Formanden fortalte, at bestyrelsen ikke var enige i alle de foreslåede ændringer til vedtægterne, men at det var sundt, at der var forskellige synspunkter.

Formanden nævnte at, at der var kommet 2 ændringsforslag. Det ene var , at man skulle være andelshaver for at kunne være i bestyrelsen, og det andet var fra Henning Hoff Hansen, hvorefter man skulle kunne købe lejligheder med ret til udlejning til børn. Herefter gik Peter Sørensen over til dagsordenen.

Formanden foreslog advokat Uffe Thorlacius, Advodan, som dirigent og Erik Vittrup Nielsen, Advodan, som referent. Der var ikke andre forslag, så begge var herefter valgt.

Uffe Thorlacius takkede for valget. Han nævnte, at man skulle prøve at komme igennem vedtægterne på en hensigtsmæssig måde, hvorfor Berit Denal ville forelægge vedtægterne, og han ville så supplere. Der var mødt 84 medlemmer op, så der var ikke nok til at få vedtægterne godkendt endeligt i første omgang. Det betyder, at der skal indkaldes til en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor vedtægterne så kan vedtages med 2/3 flertal, men uden yderligere ændringer end de, der vedtages i dag.

Herefter begyndte Berit Denal gennemgangen af vedtægterne, jf. udsendt Forklarings- og henvisningsnote og forslag til nye vedtægter.

Nedenfor er alene nævnt forhold, hvor der var debat eller ændring til det udsendte. Hvor forholdet ikke er særskilt nævnt, blev vedtægterne vedtaget i den udsendte form.

Ad. 1.3. Advodan har foreslået, at der til sidst skal tilføjes Kongens Lyngby By, Kongens Lyngby. Dette vedtoges.

Under 3,1 slettes tilføjelsen efter 1. komma, da forholdet var nævnt 2 gange. Der blev foreslået, at der i stedet blev henvist til paragraffen, hvori fremleje medtages. Det vedtoges i stedet at tilføje "se dog § 15."

§ 3.3. Der var en diskussion om, hvad et kælderrum egentligt bestod af, derfor blev det vedtaget at tilføje følgende: "svarende til 1 kælderrum og 1 koksrum, eller et stort kælderrum."

Derfor blev der overhovedet ikke ændret i § 7.3, da § 7.3 kun vedrører ekstra kælderrum udover det, som er nævnt i § 3.3..

§ 10.2 medførte bemærkning fra salen om, at man nu kunne smides ud umiddelbart. Der blev redegjort for, at der skulle meget til i praksis for at "smide nogen ud", og at medlemmerne altid kan indbringe spørgsmålet for domstolene, hvis de finder sig uretfærdigt behandlet.

§ 11.1 og 11.2 blev drøftet. Det blev nævnt, at andelshaverne selv skal vedligeholde kælderrum. Der blev spurgt ind til, hvem der skal skelne mellem ind- eller udvendig del af altan. Skader der kommer indvendig kan være opstået udefra. Der blev stemt om forholdet, og det besluttedes at "indvendige overflader" udgik.

§ 12.1 "mv" slettes.

§ 12.5 foreslås omformuleret. Følgende formulering vedtoges: " Manglende overholdelse af ovenstående kan medføre et påbud om straksudbedring og lovliggørelse. Hvis andelshaveren ikke overholder påbuddet med et passende varsel, kan dette betragtes som misligholdelse og medføre eksklusion, jf. § 14.

Omkring de væsentlige ændringer til § 15 forklarede Berit Denal, at de aftaler, der var indgået ikke blev påvirket af ændringen. Dette var meget vigtigt, for under § 15 skulle man tage stilling til, om man:

A. Vil godkende forældrekøb
B. Skal man kunne udlåne til familie – andelshaveren har beboet lejligheden
C. Skal vi åbne op for, at man kan fremleje med baggrund i, at tiderne er dårlige.

Berit mente man skal stemme om det, og derefter finde formulering.

Der udspandt sig en livlig diskussion om forholdet, og der blev fremført forskellige synspunkter. Det blev nævnt, at når det var en andelsboligforening skulle beboerne være andelshavere. Hvis der kom for mange lejere ville det påvirke foreningen negativt. Det vil også blive svært at overholde husorden, ligesom det kan blive sværere at opnå det nødvendige fremmøde på generalforsamlingerne. ABF har oplyst, at kun meget få andelsboligforeninger godkender forældrekøb. Modsat mente andre, at det ville være en fordel med forældrekøb, idet det ville forbedre salgsmulighederne. Der vil – når der er tale om forældrekøb – stadig være et engagement i forhold til foreningen. Det blev fremhævet, at man skulle skelne mellem forældrekøb og anden udlejning. Der kom også synspunkter omkring det at kunne købe en lejlighed og leje ud til sit barn. Det kan folk udefra, men beboerne i Toftevang kan ikke, idet de kun må eje en andel med brugsret til én lejlighed.

Der var mange synspunkter omkring forholdet. Det præciseredes, at man ifølge § 15.2 må udleje et værelse, såfremt man selv bebor lejligheden. §15.3 giver mulighed for fremleje i de særlige situationer, men ikke mulighed for fremleje i andre situationer. Forældrekøb er således ikke muligt efter § 15.3. Herefter blev der ved håndsoprækning stemt om forholdet, og der var ikke flertal for at godkende forældrekøb, jf. endvidere den skriftlige afstemning omtalt under § 28.4.

§ 16.3. ændredes, idet det tilføjes, at "Erhvervslejer kan benytte foreningens vaskeri på lige vilkår som andelshaverne." Sidste del af sidste sætning i § 16.3. udgår.

§ 23.2. Her vedtoges det at tilføje "samlever" og andre " af bestyrelsen".

§ 23.3. Heri skal yderligere tilføjes, hvad en ledsager er. Derfor vedtoges følgende formulering: "Adgang har endvidere en medhjælpende ledsager til andelshavere med særlige behov, fremlejetager, erhvervslejer, lejer og ufyldestgjorte panthaver. Disse personer har dog hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag".

§ 24.1. Tilføjelsen omkring optagelse af lån slettes og medtages under § 28.11.

§ 26.1. Bestyrelsen foreslog, om det ikke var nok, at dirigenten og bestyrelsens formand underskrev referatet, men efter en snak herom, blev det vedtaget, at der skulle vedblive med at stå "hele bestyrelsen".

§ 28.4. Her blev det foreslået, at man skal have boet i foreningen i mindst 6-12 måneder for at kunne vælges som bestyrelsesmedlem. Der er for eller imod, når man er andelshaver bør man også kunne komme i bestyrelsen. Det er også en fordel at få nogen ind, der kan se tingene med nye øjne. Husstandsmedlemmer kan være kærester og søskende, samt samlevere. Det blev foreslået, at der skulle være skriftlig afstemning, idet håndsoprækning gav et næsten lige resultat. Herefter gik man til skriftlig afstemning.

Samtidig opfordredes til, på stemmeseddel nr. 2 at angive, om man kunne godkende forældrekøb. Der blev udpeget et stemmeudvalg.

Afstemning:
44 stemte for at man kan blive valgt med det samme til bestyrelsen. Dette var således vedtaget.

Angående forældrekøb var der 33 ja-stemmer og 51 nej-stemmer. Forældrekøb er således ikke længere muligt.

§ 28.8. Angående 28.8 blev det spurgt, hvorfor man kun skulle have formandens underskrift på referater. Peter Sørensen forklarede, at det var fordi der gik en måned, hvis alle skulle underskrive. Dette accepteredes.

§ 28.11. Ny bestemmelse om optagelse af lån, jf. forslag til 24.1. blev vedtaget ved håndsoprækning,

§ 30.2. Efter 1. punktum indsættes "Bestyrelsen kan meddele prokura".

Der forespurgtes om ikke revisionsprotokollen kunne udsendes til medlemmerne. Peter nævnte, at han selv har nævnt nogle af forholdene i protokollatet på generalforsamlingen. Det besluttedes, at revisionsprotokollatet fremover udsendes. Derfor blev det besluttet at påføre det i § 31.4

Herefter blev alle vedtægtsændringerne sat samlet til afstemning med de ændringer, der fremgår ovenfor.
For vedtægten stemte 69, medens 14 stemte imod. Dirigenten kunne herefter konstatere, at ændringsforslagene var vedtaget med 2/3 flertal. Der skal herefter indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor de nu godkendte vedtægter skal sættes til afstemning igen uden mulighed for ændringsforslag. Hvis 2/3 af de fremmødte, uanset hvor mange der bliver tale om, stemmer for de nye vedtægter, vil disse være endeligt vedtaget.

Herefter fik Peter Sørensen ordet. Han mente ikke, at man kunne nå at gennemgå resten af dagsordenen, og det besluttedes at overføre de øvrige punkter til næste generalforsamling.

Jesper Thrane fik ordet og nævnte, at han mente, at Advodan hele tiden ønsker at få gjort tingene færdige. Han mente, at Advodans repræsentant ikke kan være bekendt at haste tingene igennem. Peter forsvarede med, at selvfølgelig skal der være plads til debat, men man må acceptere, at der ind imellem må gribes ind for at komme videre. Han syntes personligt, at debatten havde været styret godt af dirigenten.

ADVODAN

Generalforsamlingen afsluttet kl. 22.

Kgs. Lyngby, den 20. juni 2013

Som dirigent

Uffe Thorlacius

Som referent

Erik Vittrup Nielsen

Bestyrelsen: