

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING DEN 27. MAJ 2020

Til stede:

- lejl. nr. 1: Ole Vedel
- lejl. nr. 2: Carsten Beck
- lejl. nr. 3: Susanne Magnus
- lejl. nr. 4: Jørgen Kreiner-Møller
- lejl. nr. 5: Immer Warnøe
- lejl. nr. 6: Kurt Amfelt
- lejl. nr. 7: Johnni Jaqué

Dagsorden:

- Valg af ordstyrer og referent
 - 1. Bestyrelsens årsberetning for 2019
 - 2. Forelæggelse og godkendelse af regnskab for 2019
 - 3. Godkendelse af budget for 2020
 - 4. Forslag
 - 5. Valg af formand for bestyrelsen
 - 6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
 - 7. Valg af suppleant
 - 8. Valg af revisor og suppleant for denne
 - 9. Det fremtidige arbejde med vedtægterne med henblik på at skabe en retning for vedtægtsændringer
 - 10. Eventuelt
-

Susanne Magnus blev valgt til ordstyrer og Johnni Jaqué til referent. Det blev konstateret, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt efter gældende vedtægt.

Ad pkt. 1:

Bestyrelsesformanden bød alle velkomne, især nye beboere i lejlighed nr. 4 Jørgen Kreiner-Møller & Annette Nielsen.

Årsberetningen blev kort gennemgået og følgende blev nævnt i beretningen:

- *Den årlige Julefrokost blev afholdt den anden weekend i januar hos Carsten.*
Som altid med god mad og vin i hyggelige rammer.
- *Ordinær Generalforsamling 2019.04.14.*
- *Ny Forretningsorden pr. 2019.07.23.*
På den Ekstraordinære Generalforsamling 2019.07.23 blev det vedtaget at Virum Torv Advokaterne blev valgt som administratorer.

- *Den årlige Sommerfest blev afholdt 2019.08.16.*
Som altid med god mad og vin i hyggelige rammer.
- *Vandskade i lejlighed nr. 1:*
Gitte & Ole var ”hjæmløse” i en længere periode som følge af vandskade.
- *Salg af lejlighed nr. 4 til forrige ejer (ikke Annette & Jørgen)*
Ole kunne oplyse at alt er afsluttet.
- *Procedure for refusion af indkøb til foreningen (ex. Sommerfest)*
Ole fremsendte procedure 2019.11.15 pga. Virum Torv Advokaterne var blevet valgt til administrator:
 - Kvitivering scannes/PDF’es og sendes til ”SRS@virumtorvadvokaterne.dk” (Stine)
 - I mailen refereres der til ”Ejerforeningen Toftelund”
 - Kort oplysning om hvad der er indkøbt (ex. mad til sommerfest).
 - Oplyse konto nummer hvor pengene skal overføres til.
 - Person fra bestyrelsen der er orienteret om indkøbet.

Beretningen blev herefter enstemmigt vedtaget.

Udenfor beretningen – da det jo først blev aktuelt i 2020, takkede Carsten Ole for hans lange og store engagement i foreningens bestyrelse.

Ad pkt. 2:

Bestyrelsen besvarede opklarende spørgsmål fra medlemmerne. Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt. Bestyrelsen foranlediger, at underskrevet kopi af regnskab opbevares hos administrator.

Ad pkt. 3:

Bestyrelsen gennemgik det udsendte forslag til budget fra bestyrelsen (Forslag 01) og Forslag 02 fremsendt af lejlighed nr. 1.

Begge forslag blev omdelt og gennemgået – Forslag 01 blev herefter flertals-godkendt.

Dette betyder, at medlemmerne (hver lejlighed) indbetaler 5.000,00 kr. til dækning af fællesudgifter i 2020 (administrator fremsender info. vedr. indbetaling).

Det blev ligeledes vedtaget, at bestyrelsen skal komme med et oplæg til, hvad fremtidige ”Grønne fællesaktiviteter” evt. kan indeholde, og dernæst indhente tilbud på ekstern udførelse af disse (tilbud der indhentes omhandler bla. udvidet gartnerhjælp, carporte og boulebanen).

Vi enedes om at afvente advokat-omkostninger til Vedtægtsændringer, før vi evt. bevilger penge til aktiviteter, der ikke allerede fremgår af budgettet.

Ad pkt. 4:

Forslag – ”Forslag 02” til budget 2020 er indsendt, og blev behandlet under pkt. 3.

Ad pkt. 5:

Carsten Beck (lejlighed nr. 2) blev enstemmigt valgt til formand for bestyrelsen

Ad pkt. 6:

Kurt Amfelt (lejlighed nr. 6) og Johnni Jaqué (lejlighed nr. 7) blev enstemmigt valgt til bestyrelsen. Bestyrelsen blev konstitueret med formand (Carsten), kasserer (Johnni) og næstformand (Kurt).

Ad pkt. 6 :

Jørgen Kreiner-Møller (lejlighed nr. 4) blev enstemmigt valgt til suppleant.

Ad pkt. 7:

Susanne Magnus (lejlighed nr. 3) blev valgt til revisor og Immer Warnøe (lejlighed nr. 5) til suppleant – begge enstemmigt.

Ad pkt. 9:

Vedtægter:

Carsten redegjorte kort for de input der dels var blevet rundsendt til alle, og dels fremsendt til bestyrelsen. Efterfølgende fik vi en god debat om hvilke bekymringer, vi har hver især vedr. vedtægterne, og fik dermed pejet os ind på hvilke dele af vedtægterne, der skal kigges nærmere efter.

Under debatten kom nedenstående emner frem. Bestyrelsen vil sammen med administrator undersøge mulighederne for at opdatere og/eller tilføje nedenstående:

- *Generelt:*

- Generelt enighed om, at nuværende vedtægter er forældede, og bør revideres
- Nuværende vedtægter samt LOle's vedtægtsforslag bør sammenlignes med vedtægter fra lignende foreninger
- Administrator skal komme med anbefaling til nye vedtægter
- Enighed om at omfang af vedtægter skal holdes til et minimum og i henhold til gældende lovgivning "less is better".

- *Bopælspligt:*

- Vedr. bopælspligt, er denne uændret – der er blevet drøftet om hvor vidt der kunne fastsættes krav vedr. dette. Det er ikke muligt iht. gældende lovgivning, ligeledes var der ikke ønske om begrænsninger fra et flertal blandt de fremmødte.

- *Ejerskab:*

- Dette punkt havde de fremmødte forskellige holdninger til – den overordnede bekymring gik på om alle boliger løbende vil blive opkøbt af en virksomhed, ejendomsselskab, en enkeltperson eller lignende.
 - Vil det være muligt at "forhindre" at én virksomhed ejer mere end én lejlighed.
 - Vil vi "kun" sælge vores boliger til privatpersoner, og er det muligt at "forhindre" en enkeltperson i at købe flere lejligheder.
 - Er vi interesserede i at sætte begrænsninger på hvem man må sælge sin egen bolig til.

Det vil blive undersøgt med administrator om hvor vidt det er muligt at "udelukke" visse potentielle købere, og om vi ønsker at gøre det.

- *Udlejning:*
 - Der var stor enighed om at vi ikke ønsker udlejning á la det man læser foregår i visse foreninger, hvor boligerne udlejes i meget korte perioder, og hvor der er en konstant trafik af rullekufferter ind og ud af boligerne.
 - Ingen af de fremmødte har ønske om at udleje på ovenstående vilkår, men ligeledes ønsker de fleste at selv bestemme hvor meget, hvor længe og til hvem de låner eller udlejer deres bolig til (ex. når man er i sommerhus, udstationeret eller lignende).
 - Sammen med administrator vil bestyrelsen undersøge mulighed for om det er muligt at fastlægge begrænsninger/regler for kortidsudlejning – efterflg. vil vi præsentere de muligheder der er, og så kan vi tage stilling til, om vi ønsker at implementere noget i vedtægterne.

 - *Antal "stemmer" pr. lejlighed:*
 - Der blev foreslået at ændre antallet af stemmer (ikke forholdsmæssigt), men til at vi går fra én stemme pr. lejlighed til 2 stemmer pr. lejlighed (så de lejligheder der stiller med 2 personer til vores generalforsamling, kan ha' én stemme hver – bestyrelsen undersøger hos administrator om det er "Just Do It", eller om det medfører evt. uhensigtsmæssigheder.
 - Ligeledes blev vi enige om at nuværende fordelingsforhold med 5/7 af foreningens medlemmer ønskes bibeholdt, da vi dermed sikrer at flertal altid vil kræve at der skal stemmes for/imod af medlemmer fra både Toftegærdet og Gl. Lundtoftevej for at få flertal.

 - *Vedligehold – i bolig:*
 - Som udgangspunkt er det helt op til ejer og ejer alene, dog vil vi undersøge mulighed for flg.:
 - Tilføje i vedtægterne at brandmur imellem boligerne IKKE må udsættes for andet en opsætning af billeder, hylder og reoler samt installation af brændeovn i dertil afgrænsede område – årsag, Jørgen kunne berette om steder hvor faldstammer og borde er blevet bygget ind i vægge, hvorefter "støjdæmpnings-funktionen" er blevet ødelagt, til stor gene for naboerne.
 - Vi var ligeledes enige om, at det som udgangspunktet ikke er bestyrelsen eller andre der skal fortælle hvornår der skal udføres vedligehold – en mulighed er at ændre i vedtægterne, så det er "husene" internt der selv bestemmer/vurderer, og skal blive enige – dvs. at Lejlighed 1+2, Lejlighed 3+4 og Lejlighed 5-7 internt bestemmer "what to do", og kun ifm. decideret misligholdelse vil bestyrelsen kunne anmelde misligholdelse til relevante myndigheder.
- Ovenstående vil blive gennemgået med administrator, mhp. at finde ud af hvad der kan tilføjes i vedtægterne.

- *Vedligehold - fællesareal:*
 - Der var enighed om at den ”fælles arbejdsdag” kombineret med Sommerfest, ikke har været så effektiv (dels har den ligget på en fredag hvor mange er på job, og dels udføres arbejde på fællesarealet løbende.
 - Bestyrelsen vil forsøge at definere hvad ”fællesarealet” er, og samtidig indhente tilbud på hvad det ville koste at få en ekstern til at tage sig af det meste, da vi alle bliver ældre.
 - De indhentes tilbud på maling af carportene, da det efterhånden er længe siden de blev malet.
 - Ligeledes blev det foreslået at vi selv kunne arrangere indkøb og afhentning af stenmel til boulebanen.

Ovenstående aktiviteter vil tidligst blive udført når vi ved hvor store omkostningerne til opdatering af vedtægterne bliver (se ligeledes pkt. 3).

- *Deponering af penge – pantebrev eller lignende:*
 - Hvordan sikrer vi ved fraflytning, at såfremt en tidligere ejer har misligholdt sin bolig, at det ikke er de øvrige ejere der hæfter solidarisk – er det vha. af forhøjelse af pantebrev eller lignende, eller er det udelukkende en sag imellem den nye og gamle ejer.
- Ovenstående vil blive gennemgået med administrator, mhp. at finde ud af hvad lovgivningen siger + om vi kan tage højde for det i vedtægterne.

Ad pkt. 10:

Følgende emner blev omtalt under eventuelt:

- Der var ønske om mulighed for opbevaring af havemøbler (dem på fællesarealet) i fællesskuret, dog ikke muligt pga. der opbevares cykler derinde – Kurt flytter 2 stk. cykler inden havemøblerne rykkes ind til efteråret.
- Foreningens fælles sommerarrangement med havearbejde og spisning – dato blev ikke fastlagt, men bestyrelsen kaster nogle datoer op i luften (inden Susanne & Jens drager sydpå), og så håber vi alle kan deltage.

Kgs. Lyngby, den 1. juni 2020


.....

Formand for bestyrelsen


.....

Grdstyret