

Tirsdag den 10. april 2018 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Toftenvang. Generalforsamlingen blev afholdt i Hotel Scandic Eremitage, Klampenborgvej 230, Kgs. Lyngby.

Dagsordenen var i henhold til vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning – v/formand Jan M. Bundgaard
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport (regnskab) samt forelæggelse af revisorberetning – v/Erik Vittrup, Advodan
4. Forelæggelse og godkendelse af næste års budget, herunder godkendelse af en evt. ændring af boligafgift og lejeafgift – v/Erik Vittrup, Advodan
Bestyrelsen foreslår en forhøjelse af leje- og boligafgift
5. Forelæggelse og godkendelse af forbedrings- og vedligeholdelsesplan, jf. budget.
6. Forslag v/næstformand Jim Schultz (Bimmer)
(Se bilag)
7. Valg af formand, kasserer og revisor
Formand Jan M. Bundgaard er på valg. Ønsker genvalg som bestyrelsesmedlem.
Kasserer Silvia Petersen er på valg. Ønsker genvalg som suppleant. Ny Kasserer vælges for et år.
Revisor er villig til genvalg.
8. Valg af den øvrige bestyrelse, herunder suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne
Næstformand Jim Schultz er på valg. Ønsker genvalg
Sekretær Pia Johansson er på valg. Ønsker genvalg.
Suppleant Silvia Petersen er på valg. Ønsker genvalg som suppleant
Suppleant Helle Sindahl er på valg. Ønsker ikke genvalg
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Jan M. Bundgaard bød velkommen og Dennis Holm Pedersen, Advodan, blev foreslået og valgt til dirigent. Dennis Holm Pedersen er trådt til i stedet for advokat Uffe Thorlacius, der har styret forsamlingen i mange år.

Dirigenten oplyste, at der var mødt i alt 62 stemmeberettigede, heraf 7 ved fuldmagt. Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, dog ikke til vedtægtsændringer. De stillede forslag nr. 1 og 2 skulle derfor ikke behandles. Dennis Holm Pedersen nævnte endvidere, at vedligeholdelsesplanen var vedlagt indkaldelsen, men punktet burde flyttes op til budgettet. Punktet "Forelæggelse og godkendelse af forbedrings- og vedligeholdelsesplan" manglede på dagsordenen.

2. Bestyrelsens beretning – v/formand Jan M. Bundgaard

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen, og den lød således:

"Indledning:

Beretningen omhandler bestyrelsesarbejdet i AB Toftenvang matrikel nr.12Q m.fl. i perioden mellem sidst afholdte ordinære generalforsamling den 30. marts 2017 og denne generalforsamling. Perioden har i lighed med tidligere år bragt mange - både større og mindre - interessante udfordringer, som vi i bestyrelsen har arbejdet seriøst med. Bestyrelsen har arbejdet med udfordringerne ud fra visionen om at sikre, at AB Toftenvang fremstår som en af Lyngby-Taarbæk Kommunes mest attraktive og efterspurgte bydelskvarterer for både tilflyttere og kommunens egne borgere. Helt konkret har bestyrelsen haft fortsat fokus på at videreudvikle Mål- og Strategiplanen, som generalforsamlingen vedtog på generalforsamlingen i 2013.

AB Toftenvangs Mål- og Strategiplan findes i sin helhed på foreningens hjemmeside.

I beretningsåret er der solgt 13 boliger, de fleste andelsboliger er blevet solgt til andelskronen, dog har enkelte været mindre vedligeholdt og derfor solgt til under andelskronen.

Vi kan i år således byde velkommen til 13 nye andelshavere, som vi ser frem til at dele et godt nabo-skab med. Et naboskab som bygger på AB Toftevangs værdigrundlag.

Netop værdigrundlaget, som en enig generalforsamling besluttede i 2013, er med sine kerneværdier som Fællesskab, Åbenhed og Ansvarlighed et af de bærende elementer i AB Toftevangs virke og udvikling.

AB Toftevangs værdigrundlag findes i sin helhed på foreningens hjemmeside.

Bestyrelsesmedlemmer

Den ordinære generalforsamling blev afholdt den 30. marts 2017. Næstformand Helle Sindahl ønskede ikke genvalg som næstformand, men vil gerne være suppleant. Helle blev valgt som 2. suppleant. Kasserer Kristoffer Kreinøe ønskede genvalg og blev valgt. Suppleant Ulrich A. Mortensen ønskede ikke genvalg som suppleant. Der var dog ikke stor interesse for at blive bestyrelsesmedlem, så efter lidt betænkning, valgte Ulrich A. Mortensen og blive bestyrelsesmedlem. Suppleant Silvia Petersen ønskede genvalg og blev valgt

I forlængelse af den ordinære generalforsamling konstituerede bestyrelsen sig således:

Jan M. Bundgaard, formand. På valg i 2018
Jim Schultz, næstformand. På valg i 2018
Kristoffer Kreinøe, kasserer. På valg i 2019
Pia Johansson, sekretær. På valg i 2018
Ulrich A. Mortensen, bestyrelsesmedlem. På valg i 2019
Silvia Petersen, suppleant. På valg i 2018
Helle Sindahl, suppleant. På valg i 2018

I januar 2018 flyttede kasserer Kristoffer Kreinøe fra Toftevang. Suppleant Silvia Petersen indtrådte i bestyrelsen som kasserer. I henhold til vedtægterne ser valg af bestyrelse til den ordinære generalforsamling i 2018 således ud.

Jan M. Bundgaard, formand. På valg i 2018, ønsker genvalg til bestyrelsesmedlem
Jim Schultz, næstformand. På valg 2018, ønsker genvalg
Silvia Petersen, kasserer. På valg i 2018, ønsker genvalg som suppleant
Pia Johansson, sekretær. På valg i 2018, ønsker genvalg
Ulrich A. Mortensen, bestyrelsesmedlem. På valg i 2019
Helle Sindahl, suppleant. På valg i 2018, ønsker genvalg

Beretningsåret

Beretningsåret har primært været præget af aktiviteter med fokus på udvikling, besparelser, miljø, service, kommunikation.

Organisering af bestyrelsesarbejdet:

Med udgangspunkt i foreningens formål: "At eje og administrere ejendommen Toftevang nr. 2-46, matr.nr. 12Q m.fl." samt i foreningens "Mål- og strategiplan" har bestyrelsen gjort sig sin rolle klar for så vidt angår ansvar og pligter i forhold til foreningens generalforsamling. Rollerne internt i bestyrelsen er blevet fordelt og det har været vigtigt for bestyrelsen - med udgangspunkt i AB Toftevangs overordnede mål - at få lagt en strategi for arbejdet, herunder få udpeget og konkretiseret de væsentligste indsatsområder på både kort, mellemlang og lang sigt.

For at sikre at denne opgave kunne løses på et rimeligt grundlag, har bestyrelsen valgt at lade arbejdet tage sit udgangspunkt i AB Toftevangs kerneværdier som Fællesskab, Åbenhed og Ansvarlighed. Det er værdier som disse, som sammen med Mål- og Strategiplanen har dannet fundamentet i det forløbne års bestyrelsesarbejde. Rent strategisk har bestyrelsen haft fokus på økonomistyring her og nu samt planlægning af økonomien på mellemlang og lang sigt. Derudover har bestyrelsen haft fokus på en strategi for vedligeholdelse og udvikling af AB Toftevang i de kommende 10 år.

Bestyrelsen har holdt 10 ordinære bestyrelsesmøder, hvor andelshaverne har haft mulighed for at konsultere bestyrelsen. Hertil kommer et antal uformelle koordinationsmøder til løsning af forskellige ad hoc opgaver. Til hvert ordinært bestyrelsesmøde er der udsendt en dagsorden. Efter mødet er der skrevet beslutningsreferat, som er blevet offentliggjort på foreningens hjemmeside.

Kommunikationen mellem bestyrelsen og AB Toftevangs interessenter har været et fokusområde. Bestyrelsen har valgt at satse bredt med flere forskellige kommunikationsredskaber, hvor foreningens hjemmeside, foreningens mailadresse, nyhedsbreve samt mulighed for direkte kontakt har været de bærende elementer.

Samarbejdsrelationer/Kommunikation:

Samarbejdet internt i bestyrelsen:

Samarbejdet internt i bestyrelsen kan karakteriseres som tilfredsstillende. Bestyrelsen har med sin mangfoldighed og forskellige kompetencer arbejdet godt sammen. Bestyrelsen har formået at skabe konsensus/enighed om de fleste beslutninger. Enkelte beslutninger er dog blevet gennemført ved afstemning.

Samarbejde/kommunikation mellem bestyrelsen og andelshaverne:

Samarbejdet mellem andelshaverne og bestyrelsen kan karakteriseres som tilfredsstillende på trods af de holdnings- og meningsforskelle, der altid vil være, når mere end 135 husstande skal have tingene til at fungere. Specielt spørgsmålet om andelshavernes egen ansvarspligt har givet anledning til meningsforskelle. Der kan naturligvis være grænsetilfælde, for hvad der er foreningens opgaver, og hvad der er andelshaverens opgave, men som udgangspunkt tror vi på dialog direkte imellem andelshaverne.

Muligheden for at møde bestyrelsen på mailen og på kontoret den sidste tirsdag i hver måned, har kun været benyttet på opfordring fra bestyrelsen. Mailen har derimod været benyttet flittigt. Både små og store problemstillinger har været drøftet. Der har været tale om en bred dialog med opklarende spørgsmål, forslag til forbedringer og tilkendegivelser af uenighed med bestyrelsens dispositioner.

Samarbejde/kommunikation mellem bestyrelsen og erhvervslejemålene:

Samarbejdet med erhvervslejemålene kan karakteriseres som tilfredsstillende.

Samarbejde/kommunikation mellem bestyrelsen og vores naboer:

Samarbejdet med vores naboer Sognegården, præstegården, Apostolsk kirke og Lagelagehuset er fortsat tilfredsstillende. Der har været en del kommunikationen med sognegården i året løb. Der er blevet lavet nyt hegn til sognegården. Hegnet er ikke blevet lavet tilfredsstillende var både Sognegården og AB Toftevang enige om. Dog valgte Sognegården ikke at gå videre med at få ordnet hegnet, så det blev som tilbuddet lød på. AB Toftevang var ikke af samme mening, hvilket betød at vi har tilbageholdt noget af beløbet. Det er ført til at leverandøren har stævnet AB Toftevang. Ligesom AB Toftevang har Lagelagehuset fået fjernvarme og i den forbindelse også valgte at lave deres terrasse. Da Lagelagehuset ikke har egen indkørsel, har de været nødt til at bruge AB Toftevang som indkørsel. Dette har givet en del problemer for beboerne i blok 1. Kommunikationen med præstegården og Apostolsk kirke har været begrænset i 2017.

Samarbejde/kommunikation mellem bestyrelsen og offentlige myndigheder:

Samarbejdet med kommunen kan karakteriseres som tilfredsstillende. Kommunen har lavet en netværksgruppen som AB Toftevang har valgt at blive en del af. Har også været i dialog med kommunen vedrørende affaldssortering, hvilket startede i februar 2018.

Samarbejde/kommunikation mellem bestyrelsen og AB Toftevangs leverandører:

Bestyrelsens dialog med AB Toftevangs leverandører foregår for det meste gennem foreningens vicevært. Valg af leverandør vil dog altid ske i samarbejde med bestyrelsen. Ved arbejder i udbud hjemtages altid 2-3 tilbud, hvoraf det mest fordelagtige vælges.

Bestyrelsens samarbejde med viceværten:

Bestyrelsens samarbejde med viceværten har været godt. Bestyrelsen er glad for at viceværten nu er blevet meget selvkørende og har overtaget mange af de småting som bestyrelsen før i tiden tog sig af.

Bestyrelsens samarbejde med Advodan/Administrator:

Bestyrelsens samarbejde med Advodan fungerer tilfredsstillende. De har været en stor hjælp med juridiske spørgsmål.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation:

AB Toftevang er medlem af Andelsboligforeningernes Fælles repræsentation, som er en paraplyorganisation, som er rådgivende over for deres medlemmer i alle spørgsmål vedrørende andelsboligforeninger. Samarbejdet kan karakteriseres som meget tilfredsstillende og gavnligt for Toftevang.

Økonomi:

Nøgletal:

Antal andele: 135

Antal boliglejemål: 1

Antal erhvervslejemål: 2

BBR areal kvm i alt: 8.566

Ejendomsvurdering kr. 146. 232.000,- hvilket er en stigning i forhold til sidste års 140.000.000,-

Drift og aktiviteter:

AB Toftevang er velfungerende, men står overfor nogle større vedligeholdelsesarbejde. Det har derfor været vigtigt for bestyrelsen at få opstillet nogle overordnede mål og få udpeget de indsatsområder, som skal ligge til grund for andelsboligforeningens virke i de kommende år. Sideløbende med en stram styring af økonomien har bestyrelsen fortsat lagt vægt på at sikre, at uforudsete vedligeholdelsesarbejder gennemføres.

Reparation af kloakken, Indstilling af varme og varmt vand, isolering af rør på loftet m.m. er eksempler på behovet for hensættelser/reservationer til større vedligeholdelsesarbejder.

I 2017 fik AB Toftevang fjernvarme og i den forbindelse fandt man ud af at hovedvejen var så beskadiget at den ikke stod til at reparere. Derfor blev der lavet en hovedvej. Et nyt slidlag bliver først lagt i 2019, da der skal gå lidt over et år, så asfalten kan sætte sig. Der er også blevet skiftet opgangsdøre samt kældervinduer.

Ved funktionsfejl/driftstop og pludseligt opståede skader på bygninger og installationer rettes der naturligt henvendelse til viceværten indenfor normal arbejdstid. Til afhjælpning af driftsstop og pludselig opståede skader uden for viceværtens arbejdstid har bestyrelsen indgået en aftale med SSG om en døgnvagts ordning/akuttelevon. Akuttelevonen må dog kun benyttes til skader af uopsættelig karakter. Så vidt muligt skal afhjælpning vente til næste dag.

Energirapporten:

AB Toftevang fik lavet en rapport i 2016 som udløber om 10 år. AB Toftevang ligger i kategori D. Rapporten findes på AB Toftevangs hjemmeside.

Til sidst vil bestyrelsen gerne sige tak til alle for samarbejdet i 2017/18.”

Formanden nævnte på generalforsamlingen rapporten i stikord, og tilføjede følgende til beretningen:

- der er afholdt 10 bestyrelsesmøder i året, og mulighed for kontakt sidste tirsdag i måneden. Vi ønsker kort vej mellem andelshavere og bestyrelse.
- i løbet af året har vi deltaget i fællesarrangementer i kommunen på tværs af boligforeninger.
- vi har haft store projekter som fjernvarme og opgravning af vejen, nye opgangsdøre og kældervinduer.
- fremadrettet er der projekter som kloakrenovering, indregulering og facadeisolering af nordgavle.
- affaldssortering, bestyrelsen er glad for den måde beboerne har taget imod udfordringen.

Der kom bemærkning om, at det var godt, at bestyrelsen har reageret overfor kommunen i forhold til trappen der går ned fra fæstningskanalen. Trapperne mellem sognegården og kirkegården erstattes af en bro. Trappen til Toftevang fra fæstningskanalen sløjfes måske, men der arbejdes på en ny mulighed for Toftevang.

Herefter tog man beretningen til efterretning.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport (regnskab) samt forelæggelse af revisorberetning – v/Erik Vittrup, Advodan

Erik Vittrup Nielsen gennemgik i hovedtræk regnskabet. Årets underskud udgør kr. 125.415 og regnskabet balancerer med kr. 27.575.587.

Der blev stillet enkelte spørgsmål, bl.a. til udgiften til Advokat. Udgiften vedrører en strid med leverandøren af hegnet mod sognegården, jf. formandens beretning. Hegnet er ikke opført efter aftalen, og foreningen har derfor ikke ønsket at betale den fulde pris. Leverandøren er imidlertid ikke villig til at slå af i prisen. Derfor har han stævnet foreningen, og sagen verserer således. Leverandøren har ikke antaget advokat, og det giver udfordringer, både for retten og for foreningens advokat.

Regnskabet blev herefter godkendt. Andelskronen godkendtes til kr. 237,00.

4. Forelæggelse og godkendelse af næste års budget, herunder godkendelse af en evt. ændring af boligafgift og lejeafgift – v/Erik Vittrup, Advodan

Erik Vittrup Nielsen gennemgik herefter i hovedtræk budgettet. Desværre har der indsneget sig en fejl i det udsendte, hvorfor det korrekte budget vedlægges dette referat. Der er således budgetteret med et overskud på kr. 75.000 efter betaling af afdrag. Før afdrag er overskuddet kr. 610.000.

I budgetter er der lagt op til en forhøjelse af boligafgiften med 4 % pr. 1. juli 2018.

Formanden nævnte, at boligafgiften ikke har været forhøjet siden 2011, og bestyrelsen mener, at det nu er på tide, især taget de fremtidige udgifter i betragtning. Her hentydes til, at taget indenfor en overskuelig fremtid skal renoveres. Der har været nævnt beløb på omkring kr. 8 mill., men intet ligger fast, da man endnu ikke ved, hvornår det er påkrævet og endnu ikke har taget stilling til, på hvilken måde renoveringen skal ske. Det blev foreslået, at man kunne overveje at bygge en ekstra etage ovenpå, og derved få finansieret tagudskiftningen. Dette er dog ikke muligt, idet de nuværende facademure ikke vil kunne bære den yderligere belastning det vil give.

Budgettet blev herefter sat til afstemning, og det blev godkendt som foreslået.

Budgettet blev vedtaget med 47 stemmer for og 10 imod.

4b

Vedligeholdelsesplan

Formanden nævnte kort, at vi fortsat kører efter vedligeholdelsesplanen. Der er ikke foretaget ændringer i den.

5. Forslag næstformand Jim Schultz (Bimmer)

Bestyrelsen indstiller til, at indkaldelse til generalforsamlingen kan ske via e-mail.

Teksten ændres fra:

"Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes med 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen."

Til:

"Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling skal bekendtgøres via e-mail og opslag på opslagstavlerne i hver opgang senest 4 uger før. Generalforsamlingen indkaldes skriftlig via e-mail med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes med 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen."

Forslaget blev trukket tilbage, idet der ikke var mødt nok til en vedtagelse.

Indstilling:

Bestyrelsen indstiller til, at det i vedtægterne præciseres, hvor langt vedligeholdelsespligten for den enkelte beboer rækker.

Teksten ændres fra:

"En andelshaver er forpligtet til at foretage vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af Centralvarmeanlæg, fælles forsynings – og afløbsledninger (lodrette strenge), udskiftning / vedligeholdelse af hoved- og altandøre samt vinduer herunder punkterede ruder."

Til:

*"En andelshaver er forpligtet til at foretage vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af Centralvarmeanlæg, fælles forsynings – og afløbsledninger (lodrette strenge **og frem til nærmeste ballofix eller ventil**), udskiftning / vedligeholdelse af hoved- og altandøre samt vinduer herunder punkterede ruder."*

Forslaget blev trukket tilbage, idet der ikke var mødt nok til en vedtagelse.

Forslag fra Camilla Søgaard:

Tilladelse til at have hund i Toftevang.

Der har gennem årene været mange meninger om det at have dyr i Toftevang. For at vi alle skal være her er der tænkt på følgende punkter:

- Bestyrelsen skal have besked om anskaffelse af hund.
- Max. 1 hund pr. andel.
- Små/mellem størrelse hund (Max. ca. 10-12 kg.)
- Hvis en hund er til vedvarende og meget stor gene for naboer kan tilladelsen til denne hund i yderste konsekvens inddrages.

Camilla forelagde sit ønske. Der er kun tale om hund, ikke andre kæledyr. Der er alene tale om mindre hunde.

Der kom en del bemærkninger fra beboerne. En forklarede, at hun kom fra en forening, hvor man netop havde godkendt dyrehold af mindre hund og kat. Der blev tilknyttet nogle betingelser i 3 advarselsniveauer. Efter 3 advarsler skal man afskaffe kæledyret. Men hvem skal vurdere, om generne er for store? Bestyrelsen er jo ikke hjemme hver dag og kan kontrollere!

Efter lidt yderlige argumenteren for og imod blev forslaget stillet til afstemning ved håndsoprækning.

Forslaget blev forkastet med stort flertal.

6. Valg af formand, kasserer og revisor

Formand Jan M. Bundgaard er på valg. Ønsker genvalg som bestyrelsesmedlem.

Jan nævnte, at han havde besluttet, at hvis der ikke var andre der ønskede posten, da ville han genopstille. Derefter blev han genvalgt som formand.

Kasserer Silvia Petersen er på valg. Ønsker genvalg som suppleant. Ny Kasserer vælges for et år. Pia Johansson blev foreslået som ny kasserer, og hun blev herefter valgt.

Revisor er på valg hvert år, og er villig til genvalg. Revisor blev genvalgt.

7. Valg af den øvrige bestyrelse, herunder suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne

Næstformand Jim Schultz er på valg. Ønsker genvalg. Jim blev genvalgt.

Sekretær Pia Johansson er på valg. Er valgt som kasserer, så der skal en ny ind. Maria Hansen tilbød sin kandidatur og blev valgt.

Suppleant Silvia Petersen er trådt ind i bestyrelsen. Hun ønsker genvalg, men som suppleant. Hun blev herefter genvalgt.

Suppleant Helle Sindahl er på valg. Ønsker ikke genvalg.

Som ny suppleant stillede Per Hansen op. Han blev herefter valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jan M. Bundgaard (2018)

Kasserer Pia Johansson (2018 – for et år)

Ulrich A. Mortensen (2017)

Maria Hansen (2018)

Suppleanter (valgt for 1 år):

Silvia Petersen

Per Hansen

8. Eventuelt

En beboer spurgte, om ikke man kunne få oplyst, hvad ydelserne koster hos Advodan. Ydelserne bliver offentligtgjort. Det blev nævnt, at det var dyrt, at det kostede kr. 1875 at få anden ejer på andelsbeviset. Dennis Holm Pedersen forklarede, at det ikke bare var at få en anden på andelsbeviset. Det var at betragte som et salg, med deraf følgende arbejder for at sikre, at den ny andelshaver er bekendt med forholdene (det er der pligt til i henhold til diverse bekendtgørelser).

Der kom spørgsmål til affaldsbeholderstandpladser. At flytte beholderne op ad bakken ved garagerne xvil være et problem på grund af stigning. Der er regler for, hvor stor en stigning renovationsfolkene må forcere.

En nævnte, at der kommer snavs ud af ventilationsskaktene i lejligheden. Det skyldes formentlig, at der ikke er net oppe på udluftningen, så der kommer blade og andet ind, når det blæser. Men det er rimelig dyrt at få gjort. Der er mange der har problemet, så bestyrelsen tager det op til vurdering.

Vaskerum og åbningstider. Begrænsningen skyldes støj.

Dennis Holm Pedersen fik ros for sit gode humør ved generalforsamlingen.

Herefter takkede han for god ro og orden, og generalforsamlingen afsluttedes.

Som referent:



Som dirigent:



Som bestyrelse:

