

Onsdag den 10. april 2019 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Toftevang. 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 2% stigning i leje- og boligafgiften fra januar 2020.*
5. **Forslag v/næstformand Jim Schultz (Bimmer)**  
(Se bilag)
6. **Valg af formand, kasserer og revisor**  
Formand Jan M. Bundgaard er ikke på valg. Afgår som formand, ønsker genvalg som suppleant.  
Kasserer Pia Johansson er på valg. Ønsker genvalg.  
Revisor er villig til genvalg.
7. **Valg af den øvrige bestyrelse, herunder suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne**  
Næstformand Ulrich A. Mortensen er på valg, ønsker ikke genvalg.  
Bestyrelsesmedlem Jim Schultz er ikke på valg.  
Sekretær Silvia Petersen er på valg, ønsker ikke genvalg.  
Suppleant Per Hansen er på valg, ønsker genvalg.
8. **Eventuelt**

#### 1. Valg af dirigent

Jan M. Bundgaard bød velkommen og Dennis Holm Pedersen, Advodan, blev foreslået og valgt til dirigent. Dirigenten oplyste, at der var mødt i alt 67 stemmeberettigede, heraf 11 ved fuldmagt. Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, dog ikke til vedtægtsændringer.

Erik Vittrup Nielsen, Advodan, blev foreslået som referent og valgt.

Dennis Holm Pedersen foreslog valg af stemmetællere, og Kirsten og Helle meldte sig.

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

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

#### Indledning:

Beretningen omhandler bestyrelsesarbejdet i AB Toftevang matrikel nr.12Q m.fl. i perioden mellem sidst afholdte ordinære generalforsamling den 10. april 2018 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 Toftevang fremstår som en af Lyngby-Taarbæk Kommu-

nes 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 Toftevangs Mål- og Strategiplan findes i sin helhed på foreningens hjemmeside.*

I beretningsåret er der solgt 12 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 12 nye andelshavere, som vi ser frem til at dele et godt naboskab 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 10. april 2018. Formand Jan M. Bundgaard var på valg, ønskede ikke genvalg som formand, men bestyrelsesmedlem. Da der ikke var nogen som meldte sig som formand, valgte Jan M. Bundgaard at forblive formand. Kasserer Silvia Petersen var på valg, ønskede ikke genvalg som kasserer, men som suppleant. Sekretær Pia Johansson blev valgt som kasserer for et år. Næstformand Jim Schultz ønskede genvalg og blev valgt. Der skulle findes en ny sekretær. Maria Juul Hansen meldte sig og blev valgt. Silvia Petersen blev valgt som suppleant. Per Hansen meldte sig som den anden suppleant og blev valgt.

I forlængelse af den ordinære generalforsamling konstituerede bestyrelsen sig således:

Jan M. Bundgaard, formand. På valg i 2020  
Ulrich A. Mortensen, næstformand. På valg i 2019  
Pia Johansson, kasserer. På valg i 2019  
Maria J. Hansen, sekretær. På valg i 2020  
Jim Schultz, bestyrelsesmedlem. På valg i 2020  
Silvia Petersen, suppleant. På valg i 2019  
Per Hansen, suppleant. På valg i 2019

I november 2018 valgt sekretær Maria J. Hansen at forlade bestyrelsen. Suppleant Silvia Petersen indtrådte i bestyrelsen som sekretær. I henhold til vedtægterne ser valg af bestyrelse til den ordinære generalforsamling i 2019 således ud.

Bimmer meldte frafald med en rygskaade.

Jan M. Bundgaard, formand. På valg i 2020, ønsker genvalg som suppleant  
Ulrich A. Mortensen, næstformand. På valg 2019, ønsker ikke genvalg  
Pia Johansson, kasserer. På valg i 2019, ønsker genvalg  
Silvia Petersen, sekretær. På valg i 2019, ønsker ikke genvalg  
Jim Schultz, bestyrelsesmedlem. På valg i 2020  
Per Hansen, suppleant. På valg i 2019, 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 8 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 kommunikation med lagkagehuset i året løb. Der er blevet lavet nyt hegn til lagkagehuset, som bestyrelsen i lagkagehuset har stået for, da de skulle have lavet en helt ny gårdhave. Da Lagekagehuset 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 Sognegården, præstegården og Apostolsk kirke har være begrænset i 2018.

#### **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. Vi har også været i dialog med kommunen vedrørende affaldssortering, da vi skulle have flere affaldscontainere og skilte.

#### **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. Viceværten har fået mulighed for at komme på nogle kurser. Der var et par relevante kurser, men de var overbooket, så prøver igen i 2019.

#### **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

Valuarvurdering kr. 155.000.000,- hvilket er en stigning i forhold til sidste års 146.232.000,-

#### **Drift og aktiviteter:**

AB Toftevang er velfungerende, men står over for nogle større vedligeholdelsesarbejder. 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 ufor-

udsete vedligeholdelsesarbejder gennemføres.

Reparation af kloakken, asfaltarbejde, isolering af rør på loftet m.m. er eksempler på behovet for hensættelser/reservationer til større vedligeholdelsesarbejder.

I 2018 fik AB Toftevang indreguleret varme, så regningen for fjernvarme bliver mindre. Derudover har vi fået isoleret nordgavlene. Det var i sin tid meningen at få lavet hulmursisolering, men der er for mange kuldebroer til, at det kunne lade sig gøre.

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/akuttelefon. Akuttelefonen 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 primært i kategori D. Rapporten findes på AB Toftevang hjemmeside.

AB Toftevang skal have udarbejdet en ny energirapport i 2019, idet der er foretaget flere væsentlige energitiltag siden energirapporten fra 2016.

Til sidst vil bestyrelsen gerne sige tak til alle for samarbejdet i 2018/19.

/Bestyrelsen

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

Velkommen til 12 nye andelshavere.

Indregulering er foretaget. Acontovarmen reguleres med -5%.

Isolering af nordgavl, håber det har hjulpet.

Hegnet mod Sognegården har givet stort arbejde. Ny bestyrelse må tage stilling til, om der skal sættes nyt op.

Forslag om loppemarked.

80-års fødselsdag. Vi håber nogen vil være med i et festudvalg til at arrangere, der er kr. 50.000 afsat.

Naboskab i Toftevang normalt godt mellem beboerne.

Også god kemi med sognegården. Og viceværten.

Bemærkninger fra beboerne.

Spørgsmål i forhold til loppemarked, beboerne bør danne en gruppe for at etablere den.

Helle nævnte, at det var godt gået med de retssager der har været. Vigtigt at anerkende bestyrelsens store arbejde.

### **3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport (regnskab) samt forelæggelse af revisorberetning –**

v/Erik Vittrup, Advodan

Erik Vittrup Nielsen gennemgik i hovedtræk regnskabet. Årets overskud udgør kr. 659.418 og regnskabet balancerer med kr. 27.050.929.

Regnskabet blev herefter godkendt. Andelskronen godkendtes til kr. 245,00.

Det udarbejdede bilag 4 blev gennemgået og godkendt. Bilaget vedlægges.

#### **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.

Budgettet blev herefter godkendt.

4b

Vedligeholdelsesplan

Der var spørgsmål omkring budgetposten altanrenovering. Det blev nævnt, at det kun vedrører enkelte altaner. Der blev også spurgt til forholdet ”Bunkeren”. Hvad skal der ske med den? Bestyrelsen nævnte, at man ønsker at fjerne den, inden man får lagt ny asfalt.

#### **5. Forslag v/Jan**

##### **1. Bestyrelsen indstiller, at indkaldelse til generalforsamlingen kan ske ved mail.**

Beboerne spurgte, hvordan personer uden mail får indkaldelse mv. fremover. De vil få omdelt. Forslaget blev herefter sat til afstemning og foreløbig vedtaget med 67 stemmer for. Endelig afstemning på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

##### **2. Bestyrelsen indstiller, at det i vedtægten præciseres, hvor langt vedligeholdelsespligten for den enkelte beboer rækker.**

Der blev stillet spørgsmål om, hvor grænsen skulle gå. Der er f.eks. problemer med rør, der går fra en lejlighed ind til naboen. Det er vandrette rør, hvor balofix kan sidde hos naboen.

Forslaget blev trukket tilbage.

##### **3. Bestyrelsen indstiller, at affaldsafsnittet i husordenen ændres, da Toftevang nu affaldssorterer.**

Det blev fra Jan nævnt, at man bør lukke poserne. En nævnte, at det formentlig er ulovligt, at der ved bygning 3 henstår skraldespande op ad skure. Næppe lovligt af hensyn til brandfare.

Der er problemer for de der bor der med at sortere. Der kan måske laves et nyt skur.

Der er tilsvarende problemer ved 1 og 2.

Viceværten har særlige poser til sorteringen.

Forslaget blev sat til indikativ afstemning.

Forslaget vedtaget med stort flertal.

##### **4. Bestyrelsen indstiller, at antenneafsnittet i husordenen ændres, da Fibia løbende ændrer beløbet.**

Spørgsmålet blev sat til afstemning. Enstemmigt vedtaget.

##### **5. Bestyrelsen indstiller, at afsnittet i husordenen om gæsteparkeringstilladelser ændres således, at man kun må have en synlig p-billet i bilruden ad gangen.**

Det blev nævnt, at det var et problem, hvis man holdt i flere dage. Men det var ikke et problem. Der blev spurgt, om der var ledige p-pladser, men det er meget få der er.

Forslaget blev sat til afstemning. Der var ingen imod, enstemmigt vedtaget.

##### **6. Bestyrelsen indstiller, at der skiftes kloak i Toftevang i løbet af 2019.**

Jan tilføjede, at man p.t. har overslag på ca. kr. 3,7 mill. Man kan nå at udføre det, inden man skal asfaltere igen. Der er ikke nogen nødplan for alternativ parkering.

En beboer mente, at man burde udskyde indtil der virkelig kommer problemer. Jan forklarede, at der ved regnskyl er mindre oversvømmelser flere steder. Der var divergerende mening om det. Klatreparation vil hen ad vejen koste mere end en egentlig renovering.

Der blev spurgt, hvad det vil koste. Et lån vil koste ca. kr. 100.000 om året.

Bestyrelsen vil hen ad vejen kun optage det nødvendige lån. Man forventer, at kloakken kan udskiftes i 2019, men det kan ikke udelukkes, at det først sker i 2020.  
Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

**Bestyrelsen indstiller, at § 27, stk. 2 tilføjes: Alternativt kan forslaget endelig godkendes på næstfølgende ordinære generalforsamling.**

Det blev nævnt, at det skal tydeliggøres, at det er en genfremsættelse af et tidligere vedtaget forslag. Det blev foreslået, at man kunne ændre til 50 % deltagelse for at afstemningen kunne gennemføres. Dennis forklarede, at det ikke var anbefalelsesværdigt. Der blev opfordret til, at man møder op fremover.

Forslaget blev sat til afstemning.

En stemme imod, og resten stemte for. Forslaget er således foreløbig vedtaget. Endelig afstemning på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Herefter pause.

**Forslag fra Michelle Nielsen om tilladelse til at holde husdyr i Toftevang.**

Husdyr kan også være kører. Her skal det opfattes som hund eller kat.

Michelle mener, at der bør være plads til alle i en andelsboligforening. Camille der har et tilsvarende forslag til behandling efterfølgende blev spurgt, om hun vil lade forslaget lægges sammen med dette forslag. Dette vil Camille tage stilling til, når dette forslag er afgjort.

Det blev nævnt, at det kan give megen larm med en hund. Der må være meget klare regler. Bestyrelsen oplyste, at de ikke vil være politibetjent.

Jesper Thrane nævnte, at han er overfølsom overfor hund, og at han ved købet af lejligheden i Toftevang tog i betragtning, at man ikke måtte have hund.

Dennis nævnte, at det var svært at sætte forslaget til afstemning med angivelse af størrelse på hunden. Det er derfor alene "hund" der skal stemmes om.

Der var stort flertal imod at holde hund eller kat.

**Forslag fra Camille Søgaard om tilladelse til at have hund i Toftevang.**

Camille bad om at få sit forslag sat til afstemning. Igen stort flertal imod vedtægtsændringen.

**6. Valg af formand, kasserer og revisor**

Formand Jan M. Bundgaard er ikke på valg. Afgår som formand, ønsker genvalg som suppleant.

Kasserer Pia Johansson er på valg. Ønsker genvalg.

Revisor er villig til genvalg.

Der blev herefter efterlyst emner til formandsposten. Der var ingen der meldte sig. En foreslog at man kunne konstituere sig efterfølgende, men det giver vedtægten ikke mulighed for. Der skal findes en formand.

Jan forklarede herefter lidt om arbejdet. Møder, ca. et hver måned. Kommunikation med vicevært og administrator mv. Ulrich nævnte, at han heller ikke genopstiller. Det skyldes for begge, at de ikke ved, om de er i foreningen om 2 år. Jim Schultz blev foreslået til posten, men han vil ikke være formand.

Mødet blev afbrudt, for at man kunne holde et summemøde og måske finde forslag til en formand.

Der komme ikke noget ud af summemødet, så Jan genopstillede til sidst for 1 år.

Pia blev genvalgt, ligeså revisor.

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

Næstformand Ulrich A. Mortensen er på valg, ønsker ikke genvalg.

Bestyrelsesmedlem Jim Schultz er ikke på valg.

Sekretær Silvia Petersen er på valg, ønsker ikke genvalg.

Suppleant Per Hansen er på valg, ønsker genvalg.

Per Hansen opstillede i stedet til bestyrelsen og blev valgt.

Camille Søgård blev foreslået og valgt som suppleant  
Helle Sindahl stillede op som bestyrelsesmedlem  
Ulrich opstillede som suppleant.  
Alle valgtes.

Bestyrelsen består herefter af:  
Jan M. Bundgaard, formand (2019 for 1 år)  
Pia Johansson, kasserer (2019)  
Jim Schultz (2018)  
Per Hansen (2019)  
Helle Sindahl (2019)

Suppleanter (valgt for 1 år):  
Camille Søgård, suppleant  
Ulrich A. Mortensen, suppleant.

### 8. Eventuelt

Her kan alting siges, men intet vedtages.

Arbejdsdage, som pensionist kan man måske ikke udføre noget særligt. Helle forklarede, at 250 kr. jo ikke er så meget, og der kræves ikke så meget.

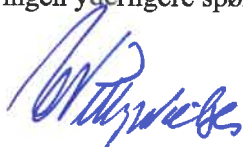
Advodan prisliste sendes til Morten.

Angående salg af lejligheder blev det oplyst, at vurdering af lejlighederne er nødvendige, for der kan være fradrag for dårlig vedligeholdelse.

Toftevang fylder 80, og der skulle findes et festudvalg. Line Chalmer Rasmussen, Helle Sindahl og Christopher Oliver Madsen meldte sig til posterne.

Herefter var der ingen yderligere spørgsmål.

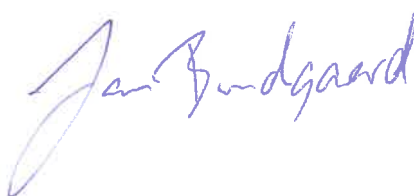
Som referent:



Som dirigent:



Som bestyrelse:



Silvia Petersen

