

Onsdag den 26. august 2020 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 Nielsen, Advodan
4. **Forelæggelse og godkendelse af næste års budget, herunder godkendelse af en evt. ændring af boligafgift og lejeafgift** – v/Erik Vittrup Nielsen, Advodan
5. **Forslag fra T20 og T40, (Se bilag)**
6. **Valg af formand, kasserer og revisor**
Formand Jan M. Bundgaard er på valg. Ønsker genvalg som suppleant.
Kasserer Pia Johansson er ikke på valg.
Revisor er villig til genvalg.
7. **Valg af den øvrige bestyrelse, herunder suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne**
Næstformand Jim Schultz er på valg, ønsker genvalg.
Bestyrelsesmedlem Camille Søgaard er på valg, ønsker genvalg.
Sekretær Per Hansen er ikke på valg
Suppleant Ulrich A. Mortensen er på valg, ønsker genvalg.
8. **Eventuelt**

1. Valg af dirigent

Jan M. Bundgaard bød velkommen. Jan nævnte, at generalforsamlingen burde have været afholdt i april, men det var på grund af Covid-19 ikke muligt at afholde denne. Dennis Holm Pedersen, Advodan, blev foreslået og valgt til dirigent.

Dirigenten oplyste, at der var mødt i alt 45 stemmeberettigede, heraf 3 ved fuldmagt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, dog ikke til vedtægtsændringer.

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

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

Formanden bød nye medlemmer velkommen. Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen, og den lød således:

Beretning for 2019/20

Indledning:

Beretningen omhandler bestyrelsesarbejdet i AB Toftevang matrikel nr.12o m.fl. i perioden mellem sidst afholdte ordinære generalforsamling den 10. april 2019 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 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 Strategi-planen, som generalforsamlingen vedtog på generalforsamlingen i 2013.

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

I beretningsåret er der solgt 9 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 9 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 2019. Formand Jan M. Bundgaard var ikke på valg, men ønskede at afgå som formand og blive suppleant. Da der efter meget lang tid ikke var nogen som meldte sig som formand, valgte Jan M. Bundgaard at forblive formand. Kasserer Pia Johansson var på valg, og blev genvalgt som kasserer. Sekretær Silvia Petersen var på valg, ønskede ikke genvalg. Per Hansen blev valgt som sekretær. Næstformand Ulrich A. Mortensen var på valg, ønskede ikke genvalg. Jim Schultz blev valgt som næstformand. Der skulle findes et nyt bestyrelsesmedlem. Helle Sindal meldte sig og blev valgt. Camille Søgaard blev valgt som suppleant. Ulrich A. Mortensen blev valgt som den anden suppleant.

I forlængelse af den ordinære generalforsamling konstituerede bestyrelsen sig således:

Jan M. Bundgaard, formand. På valg i 2020
Jim Schultz, næstformand. På valg i 2020
Pia Johansson, kasserer. På valg i 2021
Per Hansen, sekretær. På valg i 2021
Helle Sindal, bestyrelsesmedlem. På valg i 2020
Camille Søgaard, suppleant. På valg i 2020
Ulrich A. Mortensen, suppleant. På valg i 2020

I juli 2019 flyttede Helle Sindal fra AB Toftevang. Suppleant Camille Søgaard indtrådte bestyrelsen som bestyrelsesmedlem. I henhold til vedtægterne ser valg af bestyrelse til den ordinære generalforsamling i 2020 således ud.

Jan M. Bundgaard, formand. På valg i 2020, ønsker genvalg som suppleant
Jim Schultz, næstformand. På valg 2020
Pia Johansson, kasserer. På valg i 2021
Per Hansen, sekretær. På valg i 2021
Camille Søgaard, bestyrelsesmedlem. På valg i 2020, ønsker genvalg.
Ulrich A. Mortensen, suppleant. På valg i 2020, 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 Lagkagehuset er fortsat tilfredsstillende. Kommunikationen med Sognegården, præstegården, Apostolsk kirke og Lagkagehuset har være begrænset i 2019.

Samarbejde/kommunikation mellem bestyrelsen og offentlige myndigheder:

Samarbejdet med kommunen kan karakteriseres som tilfredsstillende. Har været i dialog med kommunen vedrørende klipning af kommunens buske, specielt til kanalstien og op til Nærumbanen. Det har taget lang tid, men til sidst lykkes det.

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 2020.

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. 159.000.000,- hvilket er en stigning i forhold til sidste års 155.000.000,-

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

I 2019 fik AB Toftevang repareret altanerne, så flere burde have fået lidt tættere altaner. Dog skal det siges at altanerne er ikke beregnet til at være tætte.

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 i 2019 lavet en ny rapport, da den er blevet lavet så mange forbedringer at den rapport fra 2016 ikke var tilsvarende mere. AB Toftevang ligger primært i kategori D. Rapporten findes på AB Toftevang hjemmeside.

Til sidst vil bestyrelsen gerne sige tak til alle for samarbejdet i 2019/20.

/Bestyrelsen

Formanden gennemgik herefter enkelte punkter fra beretningen.

Bemærkninger fra beboerne.

Der var bemærkning til altanerne. Der var flere der ikke mente at altanerne var i orden efter udskiftning af popnitterne.

Bestyrelsen arbejder videre med at få gennemgået og udskiftet resten af bundene. Alle altaner er gennemgået, men man gennemgår løbende de altaner der klages over.

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. 1.923.159 og regnskabet balancerer med kr. 27.585.930.

Der var ikke særlige bemærkninger til regnskabet. Regnskabet blev herefter godkendt. Andelskronen godkendtes til kr. 250,00.

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.

Der var enkelte bemærkninger, herunder til budgettet for 2021, hvor der var afsat beløb til legeplads kr. 250.000.

Budgettet blev herefter godkendt. Forhøjelse af boligafgift 2%, gælder fra 1/1-2021.

5. Forslag v/

Fra T20 Vaskekælder

Der var stillet forslag om, at man brugte parfumefrit vaskepulver og skyllemiddel. Forslagsstiller forklarede sig. Der var spørgsmål til, hvordan man ville få forholdet håndhævet. Aske nævnte, at han mente, at man selvfølgelig ville efterkomme gældende regler. Ulrich nævnte, at bestyrelsen ikke kunne være politibetjent og sørge for, at forholdet bliver overholdt.

Det blev foreslået, at der bør være skriftlig afstemning. Der var 21 for og 22 imod, 2 blanke. Forslaget var således ikke vedtaget.

Fra T40 Vasketider, katte og budget for hver blok

Ændrede vasketider

Forslaget gik på, at man kunne udvide den tid, hvor det var tilladt at vaske, så man kunne vaske frem til kl. 21. Der var indvendinger mod forslaget, idet mange mente, at maskinerne og dørene støjer.

En forsløg, at man kunne forkorte vasketiderne, så der var bedre mulighed for at få vasket flere vaske. En anden mente, at kortere vasketid ikke var hensigtsmæssigt. Dennis nævnte, at man ikke kan stemme om kortere vasketid, da det ikke var foreslået.

Der blev begæret skriftlig afstemning. 14 ja, 31 nej. Forslaget var således ikke vedtaget.

Katte og hund

Forslagsstiller nævnte, at han fremlagde det på vegne af generelt "udsatte borgere". En beboer – en allergiker – nævnte, at han havde tilvalgt Toftevang på grund af, at man ikke måtte have hund. Ulrich nævnte, at bestyrelsen igen ikke kunne være politibetjent. Enten var det hund eller ej, men en vægtregel som blev nævnt er ikke mulig.

Der var 36 nejstemmer, 8 ja-stemmer og 1 blank.

Årligt budget til hver blok.

Forslaget er for at man f.eks. kan have en grill, og at man kunne finde en mulighed for at hver blok kunne bestemme, hvad de ville indkøbe.

Dennis nævnte, at det er et svært spørgsmål at tage stilling til. Nikolaj trak forslaget. Det blev efterfølgende nævnt, at man kunne tage det op på arbejdsdagen.

Efter en kort pause genoptoges generalforsamlingen.

6. Valg af formand, kasserer og revisor

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

Der var ingen der umiddelbart meldte sig. En beboer ønskede oplyst, hvad det indebærer at være formand. Jan forklarede om rollen, at nogle få beboere ringede indimellem. Herudover er man med til at beslutte hvad der skal ske i foreningen, og især at uddelegere arbejdet. Bestyrelsen har ikke fundet forslag til nye medlemmer, og der er ingen der undervejs har vist interesse.

Dennis forklarede, at alle i en andelsboligforening burde vise interesse for foreningens arbejde. Jesper nævnte, at det burde være en fra bestyrelsen der stillede op, så man på den måde kunne benytte kompetencerne. Birthe oplyste, at hun gerne ville være suppleant. Ulrich nævnte, at han gerne ville gå ind i bestyrelsen, hvis så en anden ville melde sig som formand.

Bimmer nævnte, at han gerne ville være formand, men nævnte, at han ikke taler pænt til folk. Så hvis Jan fortsat vil bistå bestyrelsen, så han kan trække på hans erfaring, så stiller han gerne op til valg som formand. Bimmer var herefter valgt som formand.

Kasserer Pia Johansson er ikke på valg

Revisor er villig til genvalg. Revisor blev genvalgt.

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

Næstformand Jim Schultz (er nu valgt som formand).

Ulrich stillede op til bestyrelsen, og blev valgt.

Camille Søgård er trådt ind i bestyrelsen, og blev valgt

Birthe Christensen og Jan M. Bundgaard blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

Jim Schultz, formand (2020)

Pia Johansson, kasserer (2019)

Per Hansen (2019)

Camille Søgård (2020)

Ulrich Mortensen (2020)

Suppleanter (valgt for 1 år)

Jan M. Bundgaard, 1. suppleant

Birthe Christensen, 2. suppleant

8. Eventuelt

Her kan alting siges, men intet vedtages.

Jan tog ordet og forklarede, at der i dag 26-08-2020 har været besigtigelse på ejendommen vedrørende kloakreovering. Opgaven er p.t. i udbud, jf. vedlagte tidsplan. Man starter i blok 4 og slutter med blok 1. Hele kloaknettet strømpes. Der rokeres om på brønde, bl.a. dem fra tagrenderne,

så de ikke er så tæt på soklen. Endvidere placeres de længere ude end altanerne, så man uden besvær kan komme til at foretage fremtidige reparationer. Der vil uden tvivl komme problemer med p-pladser, men der vil så vidt muligt blive varslet.

Der skal skaffes adgang til alle kælderrum, der har faldstammer, og de vil skulle tømmes. Der vil blive opsat containere til opbevaring af diverse effekter. Så et godt råd, start med at rydde op.

Til december er der gået 5 år siden der er blevet isat nyt vinduer. Hvis nogen har reklamationer relateret til vinduerne, så bedes man sige til nu, så det kan overvejes om der skal være 5-årssyn. Det koster trods alt penge.

Der var bemærkninger fra 3 beboere, så der vil blive udsendt spørgeskemaer.

Omkring parkeringspladserne, så vil der blive varslet med formentlig 14 dages varsel. Man skal så bruge gæstepladser, men ellers må man finde pladser andre steder i Lyngby. Men planen ligger ikke helt klar, og måske vil der blive varslet med kortere varsel.

Ved en tidligere renovering kunne man holde ved sognegården. Det bliver undersøgt, om det kan lade sig gøre igen.

Arbejdstiden forventes at være fra 7 – 17, men det er nævnt, at der skal være så lidt støj som muligt. Men man kan ikke undgå støj.

Jesper spurgte om der er en arbejdsplan for viceværten. Han nævnte bl.a., at der ikke er fejlet efter at der er klippet hæk. Såfremt der er mangler i viceværtarbejdet, bør man nævne det for viceværten. Omvendt mente Jesper, at bestyrelsen burde holde øje med at forholdene bliver ordnet, og så henvende sig til Morten.

Det blev også foreslået, at man kunne udvide fra 2 til 3 arbejdsdage om året.

Der blev efterspurgt en arbejdsplan for viceværten, og en beboer har tidligere udleveret en arbejdsplan. Han blev opfordret til at rette henvendelse til bestyrelsen for en gennemgang arbejdsopgaverne.

Bestyrelsen tager forholdene op med Morten.

Skraldegården blev også nævnt. Der bliver smidt meget i containeren, og der bør laves nogle klare retningslinjer for, hvad man må smide ud.

En beboer nævnte, at der bliver kørt alt for stærkt gennem Toftevang, både af cyklister og biler, til stor gene for især ældre beboere.

Der bliver ikke holdt arbejdsdag i år, vi håber på bedre mulighed næste år.

Herefter var der ingen yderligere spørgsmål.

Lyngby, den 29. september 2020


Dennis Holm Pedersen, dirigent:

Erik Vittrup Nielsen, referent:

Bestyrelsen:

Jim Schultz, formand:

Pia Johansson, kasserer:

Per Hansen:

Camille Søgård:

Ulrich Mortensen