

Tirsdag den 21. september 2021 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:

**Dagsordenen for generalforsamlingen jf. vedtægterne:**

1. **Valg af dirigent**
2. **Bestyrelsens beretning** – v/formand Jim Schultz (Bimmer)
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
5. **Forslag**  
(Se bilag)
6. **Valg af formand, kasserer og revisor**  
Formand Jim Schultz er ikke på valg.  
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 ikke på valg.  
Bestyrelsesmedlem Camille Søgaard er ikke på valg.  
Sekretær Per Hansen er på valg. Ønsker genvalg  
Suppleant Jan M. Bundgaard er på valg. Ønsker ikke genvalg.  
Suppleant Birthe Christensen er på valg. Ønsker genvalg.
8. **Eventuelt**

**1. Valg af dirigent**

Jim Schultz bød velkommen. Jim nævnte, at generalforsamlingen burde have været afholdt i april, men det var på grund af Covid-19 ikke muligt at afholde denne.

Herefter blev Dennis Holm Pedersen, Advodan foreslået og valgt til dirigent.

Dirigenten oplyste, at der var mødt i alt 58 stemmeberettigede, heraf 9 ved fuldmagt. Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

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

**2. Bestyrelsens beretning – v/formand Jim Schultz**

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 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 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 7 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 7 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 26. august 2020. Formand Jan M. Bundgaard var på valg, men ønskede ikke genvalg som formand, men som suppleant. Da der ikke var andre som ville være formand, blev næstformand Jim Schultz blev valgt som ny formand. Så skulle der findes en ny næstformand, Suppleant Ulrich A. Mortensen blev valgt. Kasserer Pia Johansson var ikke på valg. Sekretær Per Hansen var ikke på valg. Bestyrelsesmedlem Camille Søgaard var på valg og blev genvalgt. Jan M. Bundgaard blev valgt som suppleant. Birthe Christensen blev valgt som anden suppleant.

I forlængelse af den ordinære generalforsamling konstituerede bestyrelsen sig således:

Jim Schultz, formand. På valg i 2022  
Ulrich A. Mortensen, næstformand. På valg i 2022  
Pia Johansson, kasserer. På valg i 2021  
Per Hansen, sekretær. På valg i 2021  
Camille Søgaard, bestyrelsesmedlem. På valg i 2022  
Jan M. Bundgaard, suppleant. På valg i 2021  
Birthe Christensen, suppleant. På valg i 2021

I henhold til vedtægterne ser valg af bestyrelse til den ordinære generalforsamling i 2021 således ud.

Jim Schultz, formand. På valg i 2022  
Ulrich M. Mortensen, næstformand. På valg 2022  
Pia Johansson, kasserer. På valg i 2021  
Per Hansen, sekretær. På valg i 2021  
Camille Søgaard, bestyrelsesmedlem. På valg i 2022  
Jan M. Bundgaard, suppleant. På valg i 2021  
Birthe Christensen, suppleant. På valg i 2021

### 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

Toftenvangs 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 Toftenvangs 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 Toftenvang 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 Toftenvangs 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 været begrænset i 2020.

#### Samarbejde/kommunikation mellem bestyrelsen og offentlige myndigheder:

Samarbejdet med kommunen kan karakteriseres som tilfredsstillende.

#### 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.

#### 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,-

#### 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 2020 blev bunkerens fjernet og der er nu gæsteparkeringspladser i stedet. Covid-19 har satte lidt en stopper for de store projekter.

Ved funktionsfejl/driftstop og pludseligt opståede skader på bygninger og installationer rettes der naturligt henvendelse til viceværten indenfor normal arbejdstid. Til afhjælpning af driftstop

og pludselig opståede skader uden for viceværtens arbejdstid har bestyrelsen indgået en aftale med SSG om en døgnvagts ordning/akuttefon. Akuttefonen 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 2020/21."

Formanden bød nye medlemmer velkommen. Han gennemgik herefter enkelte punkter fra beretningen.

Bemærkninger fra beboerne:

Der var en der spurgte til eventuel parkering på de pladser som er reserveret kloakfolkene, når de ikke er her. Kunne man eventuelt bruge pladserne i weekenden? Bestyrelsen havde ikke umiddelbart nogen løsning på problemet.

#### **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. 2.355.847 og regnskabet balancerer med kr. 29.637.000.

Udover gennemgangen blev flere forhold i nøgletallene gennemgået og forklaret.

Fra forsamlingen blev der spurgt, om foreningen betaler negative renter. Det blev bekræftet, at man betaler negative renter.

Der var herudover ikke særlige bemærkninger til regnskabet.

Regnskabet blev herefter godkendt. Andelskronen godkendtes til kr. 250,00.

Det udarbejdede bilag 4 – Centrale økonomiske nøgletal - blev gennemgået og godkendt.

#### **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.

Til budgettet var der især en dialog omkring for og imod forhøjelse af boligafgiften i lighed med, hvad der har været gjort de seneste år. Der var nogen der mente, at 2% ikke var et ubetydeligt beløb for pensionister, ligesom foreningens generelt gode økonomi burde medføre, at man ikke behøvede at forhøje boligafgiften.

Bestyrelsen forklarede, at man med henblik på de fremtidige udfordringer med reparation af tag mente, at det var påkrævet, at man foretog en årlig justering af boligafgiften. Men man gjorde også opmærksom på, at det jo er op til generalforsamlingen at vedtage, om boligafgiften skal forhøjes.



Det blev herefter lagt ud til medlemmerne at beslutte, om boligafgiften pr. 1. januar 2022 skal stige med 2% eller ej.

En vejledende afstemning viste, at der var stor majoritet for, at boligafgiften reguleres, og budgettet blev derefter vedtaget i den foreliggende form.

## 5. Forslag

Der henvises til forslagene vedlagt referatet som bilag.

### **Forslag om parfumefri vask. Forslagsstiller Aske Nyengaard, T 22, 2.tv.**

Forslagsstiller var ikke til stede.

Der blev stillet forslag om, at alle burde bruge parfumefri midler. Det blev foreslået, at man kunne opsætte dispensere med parfumefri sæbe mv.

En beboer nævnte, at hun havde parfumeallergi, og at det virkelig var noget, der kunne mærkes.

En anden nævnte, at det formentlig mest var skyllemiddel der var årsag til problemerne.

Det blev også fremført, at man ikke kan fremsætte et forslag når man ikke er til stede. Dette afviste dirigenten dog.

Bestyrelsen bemærkede, at bestyrelsen ikke kan være politibetjent, så man kan ikke gøre noget i forhold til eventuel fejlagtig brug af sæbe.

Forholdet blev herefter sat til afstemning. Der var 21 der stemte imod, 29 stemte for, 3 blanke. Forslaget er således vedtaget.

### **Forslag om betaling for parkering af MC. Forslagsstiller Henry og Lene Hall, T 40, 1.th.**

Forslagsstiller er ikke til stede.

Der er kun motorcykelparkering ved blok 4.

P.t. er der problemer med parkeringspladserne, fordi vi får flere affaldscontainere. Det kan medføre behov for, at man skal bruge nogen af pladserne hertil.

Største problem er, at der henstår en motorcykel, der aldrig bruges. Derfor bør der være betaling.

Der var overvældende majoritet for. Forslaget er således vedtaget.

### **Forslag om parkeringstilladelser. Forslagsstiller Natasha Kruse, T 26, st.th.**

Forslagsstiller var ikke til stede, men en fuldmagtshaver svarede på Natashas vegne. De der ikke har faste pladser skal hver 3. dag udfylde en ny p-tilladelse, og det giver problemer med p-vagterne der er meget emsige.

Bestyrelsen forklarede, at der var 3 pladser ved blok 3 der kan konverteres til faste pladser. Pladserne bliver p.t. brugt til "bytte" under renoveringen.

Det blev foreslået at man kunne etablere ekstra pladser når renoveringen er færdig.

Det blev foreslået, at man kunne få et "fast plastic-kort" med parkeringstilladelse.

Det blev også nævnt, at en parkeringslicens i Lyngby Bymidte koster kr. 1.000 pr. år.

Der er overvældende majoritet imod forslaget. Forslaget er ikke vedtaget.

### **Forslag om parkeringstilladelser. Forslagsstiller Natasha, Elvira og Andreas, T 26, st.tv og st.th.**

En beboer har 2 biler og vil gerne have tilladelse til 2 biler. Man kan kun få tilladelse til en bil. Der er ikke nok parkeringspladser i Toftevang til, at folk kan have 2 biler. En del pladser står ofte tomme. Igen, det koster kun 1.000 kr. årlig at holde i Lyngby Bymidte.

Der er overvældende majoritet imod forslaget. Forslaget er ikke vedtaget.



### **Forslag om hulmursisolering mv. Forslagsstiller Karin Tunder, T 8, 1.th.**

Karin begrundede sit forslag med, at det ofte er meget varmt i lejlighederne. Hun mente, at en isolering ville kunne dæmpe for varmen.

Bimmer oplyste, at man har fået termofotograferet facaden, og det vil give fugt, især i stueetagen. Det kan ikke betale sig at hulmursisolere. Man kan i stedet få facadeisoleret, men det kræver særlig tilladelse.

Jan fortalte, at man kun kan forbedre ved at begrænse glasarealet. Også muligheden for at isolere indefra er dårlig. Det vil give kondens og skimmelsvamp.

Efter diverse forklaringen trækker Karin første del af forslaget om hulmursisolering. Karin fastholdt, at hun ønskede undersøgt, hvad det ville koste at udskifte stuevinduet, så man kunne få et, der kan åbnes, og derved skabe mulighed for gennemtræk.

Det blev igen anført, at det kræver kommunens tilladelse, idet det er en bygningsændring.

En beboer nævnte, at man kunne få bedre "køling" ved ikke at åbne ud til altanen.

Der blev stemt om forslaget. Der var overvældende majoritet imod forslaget. Forslaget er ikke vedtaget.

### **Forslag til ny husorden**

Dirigenten gennemgik husordenen. Der var spørgsmål til:

Om man må sætte tørrestativ – ja, hvis det ikke går over brystningen

Der blev også stillet spørgsmål om definitionen "værktøj". Det skabte en del diskussion. Er f.eks. en kaffekværn værktøj? Dette blev afvist, man må bruge sin sunde fornuft ved definitionen.

Der blev stemt om forslaget i sin helhed, og det blev vedtaget uden yderligere bemærkninger.

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

Formand Jim Schultz er ikke på valg.

Kasserer Pia Johansson er på valg. Ønsker genvalg.

Revisor er villig til genvalg.

Pia Johansson og revisor blev genvalgt

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

Næstformand Ulrich A. Mortensen er ikke på valg.

Bestyrelsesmedlem Camille Søgaard er ikke på valg.

Sekretær Per Hansen er på valg. Ønsker genvalg

Suppleant Jan M. Bundgaard er på valg. Ønsker ikke genvalg.

Suppleant Birthe Christensen er på valg. Ønsker genvalg.

Der var ingen andre der opstillede, hvorefter Per Hansen var valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand, Jim Schultz, valgt 2020.

Kasserer, Pia Johansson, valgt 2021

Næstformand Ulrich A. Mortensen, valgt 2020

Bestyrelsesmedlem Camille Søgaard, valgt 2020

Sekretær Per Hansen, valgt 2021

Suppleanter (valgt for 1 år):

Suppleant Jan M. Bundgaard er på valg. Ønsker ikke genvalg.

Suppleant Birthe Christensen er på valg. Ønsker genvalg.

Morten Frausig stillede op som suppleant. Der var ikke andre der opstillede. Morten Frausig og Birthe Christensen er herefter valgt for 1 år.

Suppleanter (valgt for 1 år):  
Suppleant Birthe Christensen  
Suppleant Morten Frausig

### 8. Eventuelt

Petanquebane, hvem har besluttet det, blev der spurgt. Jan forklarede, at han havde stillet forslaget for bestyrelsen, og det blev gennemført på bestyrelsens foranledning. Omkring beslutningen fortalte Jan, at det var en bestyrelsesbeslutning.

Efter lidt diskussion forklarede Dennis, at generalforsamlingen er øverste myndighed, og hvis ikke forsamlingen er tilfreds med bestyrelsens beslutning, kan man kan stille forslag om at få den sløjfet.

En var bekymret om, at nogle smider cigaretskodder på legepladsen og opfordrede til, at man tog sine skodder med sig.

Der blev spurgt ind til, hvad det har kostet at lave petanquebane. Prisen anslået kr. 40.000.

Pia spurgte, om det var rimeligt, at der skulle stilles spørgsmålstegn ved alt bestyrelsens arbejde. Petanquebanen blev besluttet sammen med legepladsen.

Der var også flere der beklagede sig over støj og herlighedsværdi. Man forventede at det ville støre meget.

En tog ordet og fortalte, at det var fedt med alle de børn der kom. Alle bør være glade over, at der bliver lavet noget for alle. En anden mente, at der var "taget beslutning hen over hovedet på medlemmerne".

En tredje foreslog, at man burde lave nogle "legeredskaber" for lidt større børn.

Herefter var der ingen yderligere spørgsmål.

Fra en beboer blev det til sidst nævnt, at beboerne i Toftevang får 20% rabat hos Flügger.

Bimmer opfordrede til, at man kom ned i bestyrelseslokalet med forslag, så bestyrelsen kunne behandle det. Herefter takkedes for god ro og orden.

Generalforsamlingen afsluttet kl. 20,40.

Underskrevet og dateret via Penneo af:

Referent	Erik Vittrup Nielsen, Advodan
Dirigent	Dennis Holm Pedersen, Advodan
Formand,	Jim Schultz
Kasserer,	Pia Johansson
Næstformand	Ulrich A. Mortensen
Bestyrelsesmedlem	Camille Søgaard
Sekretær	Per Hansen



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Erik Vittrup Nielsen

### Referent

På vegne af: ADVODAN LYNGBY ADVOKATAKTIESELSKAB (UNI...

Serienummer: PID:9208-2002-2-696427246549

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-10-18 12:38:42 UTC

NEM ID 

## Pia Johansson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Toftevang

Serienummer: PID:9208-2002-2-384294007168

IP: 194.255.xxx.xxx

2021-10-18 12:43:28 UTC

NEM ID 

## Per Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Toftevang

Serienummer: PID:9208-2002-2-596138193419

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-10-18 12:50:07 UTC

NEM ID 

## Dennis Anton Holm Pedersen

### Dirigent

På vegne af: Advodan Lyngby Advokataktieselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-933494376372

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-10-19 06:16:04 UTC

NEM ID 

## Jim Jorma Li Schultz

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsen for AB Toftevang

Serienummer: PID:9208-2002-2-088281642628

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-10-20 10:06:27 UTC

NEM ID 

## Ulrich Andreas Mortensen

### Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: Bestyrelsen for AB Toftevang

Serienummer: PID:9208-2002-2-828434390721

IP: 130.225.xxx.xxx

2021-10-21 12:06:33 UTC

NEM ID 

## Viktoria Camille Bettinna Søgaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for AB Toftevang

Serienummer: PID:9208-2002-2-096196320740

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-10-25 14:41:13 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# GF 2021

Til behandling på generalforsamlingen er der stillet følgende forslag:

1. Forslag om parfumefri vask
2. forslag om leje for MC (motorcykler)
3. Forslag om parkeringstilladelser
4. Forslag om parkeringstilladelser
5. Forslag om hulmursisolering
6. Forslag om ændring af husorden

## Forslag 1

Hermed et forslag til tilføjelse til husorden for punktet "Vaskekældre", som kan komme til afstemning på generalforsamlingen:

"Under hensyntagen til beboere, som foretrækker parfumefrit vasketøj, skal der ikke anvendes parfumeret vaskemiddel."

Baggrund:

1. Parfume kan sidde tilbage i sæbeskålen og i vasketromlen i vaskemaskinerne, og derfor kan tøj vasket bagefter optage en parfumelugt, selvom der er brugt parfumefrit vaskepulver til den efterfølgende vask.
2. Parfumeret vasketøj, som tørres i tørretumbleren, opleves intenst, der hvor tørretumbleren ventilerer ud til det fri. Dette kan være generende for de beboere, som er til stede, eller lufter ud på deres altan, i nærheden af ventilationen.
3. Nogle mennesker kan ikke tåle parfume og har allergi overfor det.

Mvh. Aske Nyengaard,  
Toftevang 22, 2. Tv.

## Forslag 2

Der opkræves 50 kr. i leje pr. måned for parkering af motorcykler (MC) i de dertil afmærkede p-pladser.

**Begrundelse:**

For at forsøge at imødegå deponering af motorcykler, som ikke anvendes (fx. for enden af blok 4).

Forslaget bør (hvis det vedtages) implementeres så hurtigt som muligt.

Hilsen  
Henry & Lene Hall  
Toftevang 40, 1.th.  
Lejlighed 116

### Forslag 3

Jeg foreslår, at de beboere, der har bil, skal have en permanent parkeringstilladelse, indtil der er parkeringspladser ledige.

Jeg fik bil i april og jeg har ikke fået tilbudt en parkeringsplads endnu, hvilket betyder at jeg skal skrive gæstekort hver anden dag, med risiko for bøde, hvis jeg ikke skriver dato tydeligt nok.

Hilsen Natasha Kruse fra 26 STTH

### Forslag 4

Udstedelse af parkeringslicenser til beboere, så de kan bruge gæsteparkeringer, uden besværet med at udfylde p-tilladelse 3 gange om ugen.

Der er nogle beboere der har 2 biler, eller af - for os - ukendte grunde, ikke kan få tildelt en permanent p-plads.

Der er mange måder at løse "parkeringsproblemet" på, dette kan være ét af mange. Vi syntes det er vigtigt at startet en dialog om dette, så vi - forhåbentlig - kan finde en løsning der virker for os alle.

MVH

Natasha, Elvira, Andreas.  
Toftevang 26 st.tv & st.th.

### Forslag 5

Jeg har følgende forslag til generalforsamlingen:

1. at vi får hulmursisoleret, da lejlighederne er uhyggeligt varme om sommeren.
2. at vi får mulighed for at skifte stuevinduet ud med ét vindue, der kan åbnes, evt. delt op i to små vinduer.

Bedste hilsener  
Karin Tunder  
Toftevang 8, 1.th.,  
lejlighed nr. 21

### Forslag 6

Forslag til ny husorden, jf. vedlagte. Husordenen sættes til afstemning under et. Vedtages den ikke, sættes de enkelte ændringer til afstemning.

# Husorden A/B TOFTEVANG

**Blå/nedtonet tekst slettes**  
**Rød/fremhævet i kursiv tekst indsættes**

## **Generelt**

Alle beboere, andelshavere, lejere, og fremlejere skal overholde denne husorden. De skal efterkomme, hvad der påbydes af bestyrelsen i henhold til foreningens love og vedtægter.

Den ansatte varmemester */vicevært som er ansat af bestyrelsen* varetager på Andelsboligforeningens vegne opgaver på ejendommen, herunder opsyn med, at husordenen overholdes, i samarbejde med den siddende bestyrelse.

Alle beboere skal tage hensyn til andre beboere og udvise god ro og orden, således at ingen har grund til at føle sig generet. Alle beboere skal passe på ejendommen, dens installationer og anlæg, således at den ikke skades eller skæmmes. Selvforskyldte skader erstattes af andelshaver.

Beboerne må ikke i eller på ejendommen anbringe eller bruge ting, der ved lugt, støj eller brandfare eller lignende er til fare eller gene for beboerne i ejendommen.

## **Affald**

Almindeligt restaffald skal anbringes i "poser", som lukkes, inden de anbringes i restaffaldscontainerne. Resten af husholdningsaffaldet sorteres efter kommunens anvisninger. Ved aflevering af affald til de forskellige containere, skal affaldet fylde så lidt så muligt, f.eks. papkasser skilles ad. Storskrald anbringes i den store container. Der må ikke anbringes husholdnings- og byggeaffald i storskraldscontaineren.

## **Aftræk i køkkenet**

Da aftrækshullet i loftet i køkkenet er det, man kalder naturligt aftræk, er det ikke hensigtsmæssigt at installere en mekanisk emhætte, og det tilrådes derfor kun at opsætte et emfang/en emhætte med recirkulation.

## **Altaner**

Altaner skal holdes pæne og må ikke anvendes til synlig opmagasinering *eller tørring af vasketøj som er synligt udefra.*

## **Tv- og internetopkobling**

AB Toftevang har en aftale med Fibia, hvor man er forpligtet til at bruge Fibia's minimumspris hver måned, det være sig til enten fastnet, internet eller tv. Man må ikke opsætte synlige separate antenner eller paraboler på bebyggelsen.

### **Barnevogne/klapvogne**

Barnevogne/Klapvogne placeres i det dertil indrettede skur mellem blok 1 og 2. Skuret er aflåst. Barne- og klapvogne må af sikkerhedshensyn ikke placeres i trappeopgange og på trappeafsatser.

***Barnevogne/klapvogne placeres enten i andelshavers eget kælderrum eller i det af bestyrelsen anvist skur. Skuret er aflåst. Barne- og klapvogne må af sikkerhedshensyn ikke placeres i trappeopgange og på trappeafsatser.***

### **Boligændring**

Både vedligeholdelse, misligholdelse og forandringer er beskrevet i vedtægternes §§ 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, og 12.1.

### **Cykler**

Cykler skal placeres i cykelkældre og cykelskure.

Har en person flere cykler, henstilles til, at nogle af disse parkeres i eget kælderrum.

### **Døre og vinduer**

I regn, sne, frost og stormvejr skal vinduer i trappeopgange holdes lukkede. Hoveddøre og døre ind til kælderrum skal altid være aflåste. Det er naturligvis tilladt midlertidigt at sætte noget i klemme i nævnte døre ved oprydning og flytning.

### **Fejl og mangler**

Fejl såsom defekt dørtelefon, manglende belysning, defekt lås og lignende anmeldes til varmemesteren.

### **Fodring af fugle**

Fodring af fugle må ikke ske ved henkastning af madrester på jorden på ejendommens veje, anlæg, gårde samt garage og skurtag, da det tiltrækker rotter og andre skadedyr.

### **Forsikring**

AB Toftevang har tegnet en bygningsforsikring. Forsikringen er uden kummeforsikring, men med bygningsglas. Defekte energiruder udskiftes ved AB Toftevangs foranstaltning. Foreningen anbefaler, at man som andelshaver har - eller tegner - egen indboforsikring med ansvarsforsikring. Ved indbrud i kælderrum skal egen indboforsikring dække.

### **Fyrværkeri**

Myndighedernes krav skal overholdes.

### **Husdyr**

Det er ikke tilladt at holde hund eller kat. Pasning i kortere tid (2-3 uger) max. 3 gange om året tillades. Bestyrelsen skal orienteres. Ved pasning, skal dyrene være i snor, efterladenskaber skal fjernes, og lovgivning i øvrigt overholdes.

### **Indkøbsvogne**

Indkøbsvogne må ikke parkeres i Toftevang.



## **Klager**

Klager over overtrædelser af husorden skal indgives skriftligt til bestyrelsen. Bestyrelsen vil behandle evt. klager med diskretion.

## **Kælder og kælderrum**

Kælderrum skal være aflåste. For at undgå fugtproblemer i kældrene generelt og sikre nødvendig ventilation opfordres alle til, at kælderrum ikke bliver for overfyldte og at der ikke placeres for mange effekter direkte på kældergulvet. Eksempelvis er opmagasinering på europaller en god måde at sikre ventilation i gulvhøjde. Opbevaring af brandfarlige væsker - og således også motorkøretøjer, der er påfyldt benzin - er strengt forbudt.

Genstande henstillet udenfor kælderrum vil blive fjernet på beboerens regning. Ved fraflytning skal kælderrum være tømt og rengjort. I modsat fald vil kælderrummene blive rengjort og tømt på beboerens regning.

## **Ledige lejligheder**

Evt. salg/leje af lejemål/erhvervslejemål varetages af bestyrelsen. Salg af foreningens andelslejligheder varetages af de respektive andelshavere.

## **Lukning for vand, gas, el**

Dette skal altid foregå i samråd med varmemester/*vicevært*. Husk, at naboer bør underrettes, hvis lukningen kommer til at berøre dem.

## **Nøgler**

Hver lejlighed får udleveret 2 nøgler, der passer til fælleslåsene. Hver lejlighed får udleveret 2 nøgler til hoveddøren, samt 2 kliknøgler. Ekstra nøgler kan købes hos varmemesteren. Sælger skal overdrage sine nøgler til den nye andelshaver.

## **Opslagstavler**

Der er opslagstavler i alle trappeopgange. Her opsættes informationer fra bestyrelsen og fra varmemesteren/*viceværten*. På en separat liste noteres endvidere, hvornår trappeopgange, vaskeri og tørrerum er blevet støvsuget og vasket. Beboerne kan benytte opslagstavlerne til at meddele de øvrige beboere information.

## **Opvaskemaskiner/vaskemaskiner**

Ved installation af opvaskemaskine i en lejlighed kræves det, at beboeren har en indboforsikring. Vaskemaskiner må ikke installeres, da disse lukker de i forvejen meget små rør ved at afsætte trevler fra tøj. **Der skal være drypbakke under opvaskemaskinen.**

## **Parkering af motorkøretøjer**

Permanente parkeringslicenser:

- Max 1 per husstand.
- Firmabiler (gulplader) må ikke have permanente parkeringslicenser – grundet mangel af p-pladser og parkering i Toftevang er forbeholdt privatpersoner og ikke firmaer.

- Store firhjulstrækkere, varebiler, busser, kassebiler, ladvogne osv. Kan i tilfælde få anvist p-pladser på steder de ikke generer andelshavere. De bliver anvist af vicevært/varmemester i samråd med bestyrelsen.
- Carporte, garager og p-pladser fortsætter efter ventelisteprincippet. Dvs. ingen familær eller anden overdragelse andelshaverne imellem.
- Motorcykler påbydes af vicevært/varmemester at parkere på de dertil indrette pladser.
- Ingen el-biler må oplades i Toftevang (der henvises til opladningsmuligheder i centeret) **Elbiler må oplades af foreningens ladere**

#### Gæsteparkeringstilladelser:

- Gæstemotorcykler må ikke holde på bilernes parkeringspladser
- Man må kun parkere i anviste felter, der ikke har et reserveret skilt eller p-nummer medmindre man særskilt har fået tilladelse af p-pladens faste lejer.
- Kun almindelige, private personbiler (og højst stationcar) må holde foran altanerne i blok 3. (håndværkerbiler rekvireret af foreningen eller beboere er undtaget inden for arbejdstiden 7-16)
- Parkering foran garager med optegnede gæsteparkeringspladser er tilladt, dog kun med tilladelse fra lejeren af den respektive garage.
- Erhvervslejemålenes p-pladser (for enden af blok 1 og 2) må på intet tidspunkt benyttes uden særlig p-tilladelse fra disse. Erhvervenes p-pladser må ikke bruges af andre.
- Kun en synlig p-billet i bilforruden ad gangen.

#### **Radiatorer**

Utætte radiatorer og ventiler, der ikke kan lukkes, skal straks anmeldes til varmemesteren.

#### **Rygning**

Rygning overalt i kældre og i trappeopgange er strengt forbudt på grund af brandfare og lugtgener.

#### **Skadedyr**

Opdages rotter, mus eller andre skadedyr, skal dette straks meddeles til varmemesteren/**viceværten**.

#### **Skader**

Hvis en andelshaver eller dennes husstand forårsager skade på ejendommen, er andelshaver pligtig til at betale istandsættelse af den skete skade.

#### **Storskrald**

Storskrald - undtagen byggeaffald - henvises til containerpladsen. Anvisningerne på containerpladsen skal følges. Byggeaffald henvises til containerpladsen på Firskovvej.

#### **Støj**

Støjende adfærd, samt benyttelse af musikinstrumenter, radio, tv, mv. skal ske med fornødent hensyn til de øvrige beboere og skal dæmpes i

tidsrummet mellem kl. 21.00 og kl. 8.00. I weekender **og helligedage** dog kl. 23.00 til 8.00. Boremaskiner og andet støjende værktøj må kun benyttes mellem kl. 8.00 og kl. 20.00 **19.00**, på søn- **I weekenden** og helligdage mellem kl. 10.00 og kl. 20.00 **19.00**.

### **Toilet**

Der må ikke skylles noget ud i toilettet, der kan tilstoppe afløbet (f.eks. hygiejnebind, vat og bleer) Løber toilettet eller drypper vandhanen, skal dette straks laves (pga. vandspild). Støj og utætheder fra rør og haner skal straks meddeles varmemester/**vicevært** eller bestyrelse.

### **Trapper**

Opbevaring af genstande og henstilling af affald må ikke finde sted.

**Af brandhensyn og for at sikre fri fremkommelighed, er opbevaring af genstande (herunder fodbeklædning) og henstilling af affald ikke tilladt.**

### **Trappevask og vask af vaske- og tørrerum**

Foretages af det firma, der er ansat hertil. Det fritager dog ikke beboerne fra selv at holde områderne rene (f.eks. ved spild af væsker eller lignende).

### **Tørreplads**

Tørrestativer i "gården" er til fælles af afbenyttelse Det er ikke tilladt at luften eller tørre tøj ud ad vinduer **eller ud over altanen, ej** heller at banke tæpper.

### **Tørrerum**

Der er 3 tørrerum i hver blok, og vi er mange om at dele. Derfor er det vigtigt at overholde reglerne for disse, nemlig: Tøjet tages ned, når det er tørt, og senest 24 timer efter at tøjet er hængt op.

Bemærk, at der i vinduet i tørrekælderens er en ventilationsmulighed - **venligst undlad at tænde/slukke for kontakten.** Radiatorerne skal stå på 3.

**Af hensyn til rotter og andre skadedyr, skal vinduerne holdes lukket. Det ødelægger også ventilationen i rummet.**

### **Vedligeholdelse og boligændring**

Vedligeholdelse, misligholdelse og forandringer ved boligen er beskrevet i vedtægternes §§ 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, og 12.1.

Vinduer: Vedligeholdelse påhviler ejendommen ved slid og ælde.

Hoveddør: Vedligeholdelse påhviler ejendommen ved slid og ælde.

Indvendige døre: Vedligeholdelse påhviler beboeren.

Forsyningsledninger: Vedligeholdelse påhviler ejendommen ved slid og ælde.

Elinstallation: Vedligeholdelsen påhviler beboeren.

Boligændring: Ved ændring af boligen skal bestyrelsen kontaktes, se vedtægterne.

Vandrør: se vedtægterne.

### **Varmemester/vicevært**

Varmemesteren/*vicevårten* træffes dagligt mandag-fredag på kontoret i kælderen i nr. 32. Åbningstid kl. 11.30-12.30. Varmemester/*vicevært* kan ligeledes kontaktes via postkassen uden for nr. 32 samt via e-mail (se foreningens hjemmeside).

### **Vaskekældre**

Vaskekældrenes åbningstid er fra kl. 7.00 til kl. 19.00. Ved indgangsdøren til vaskekælderen hænger en tavle, hvorpå der kan reserveres en vasketid ved hjælp af den udlånte vaskehængelås med indgraveret lejlighedsnummer. Der er følgende vasketider pr. dag.

07.00 til 10.00

10.00 til 13.00

13.00 til 16.00

16.00 til 19.00

Såfremt en vasketid ikke er taget i brug efter en 1 time, kan maskinerne frit benyttes af andre.

Endvidere henstilles der til, at man rydder op efter sig selv i vaskekælderen.

Vaskeskåle *Sæberum* skal rengøres for sæberester, og *fnugsien*

*Fnugfilteret* i tørretumbleren skal tømmes. Snavs på gulvet fejes efter brug.

### **Vinduer**

Se døre og vinduer samt vedligeholdelse og boligændring.

### **Ændringer**

Andelshavere kan foreslå ændringer. Kontakt bestyrelsen.

### **VIGTIGT**

**Sanktioner ved overtrædelse af ovenstående husorden - og dermed manglende overholdelse af den af generalforsamlingen godkendte husorden - er præciseret i AB Toftevangs vedtægter §§ 10.1, 10.2 og 14.1 iltra H.**