



Tirsdag den 19. april 2022 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 1 - 12
- 6. Valg af formand, kasserer og revisor**
Formand Jim Schultz er på valg. Ønsker genvalg
Kasserer Pia Johansson er ikke på valg.
Revisor er villig til genvalg.
- 7. Valg af den øvrige bestyrelse, herunder suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne**
Næstformand Camilla Søgaard er på valg. Ønsker genvalg
Bestyrelsesmedlem Birthe Christensen er på valg. Ønsker genvalg
Sekretær Per Hansen er ikke på valg.
Suppleant Morten Frausig er på valg. Ønsker genvalg.
- 8. Eventuelt**

1. Valg af dirigent

Dennis blev valgt som dirigent.

Dirigenten oplyste, at der var mødt i alt 61 stemmeberettigede, heraf 7 ved fuldmagt. Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig. Der er ikke beslutningsdygtig i forhold til vedtægtsændringer.

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

2. Bestyrelsens beretning – v/formand Jim Schultz

Jim Schultz fik ordet og bød velkommen til de nye medlemmer.

Bestyrelsesformanden indledte sin beretning med at henvise til den allerede i forvejen fremsendt formandsberetning og startede i øvrigt med at byde de nye beboere hjertelig velkommen i andelsboligforeningen. Herefter orienterede han på bestyrelsens vegne om status i relation til kloakarbejdet.

Han opfordrede tillige andelsboligforeningens medlemmer om at benytte den nyanlagte petanquebane, så det ikke kun var Tordenskjolds soldater, der benyttede sig af den.

Der har ikke været mange møder i bestyrelsen igennem 2020/2021, men på de, der har været, har det dog været et gennemgående tema at drøfte de problemer, der foreligger med de forskellige vurderinger, der foreligger fra forskellige vurderingsforretninger i forbindelse med salg og overdragelse af andelsboligforeningens lejligheder.



Det var bestyrelsens faste fortsæt, at der skal etableres et færre antal firmaer, og der skal udarbejdes retningslinjer for disses arbejder med overdragelse af andelsboliger, således at et mere ensartet handlegrundlag fremkommer.

På konkret forespørgsel oplyste formanden, at der i henseende til vandledningsnedgravningen/reoveringen vil blive foretaget en opgravning fra blok 1 til og med skraldespandsområdet.

Det er rettelse af en fejl Vestforbrænding lavede dengang de lavede fjernvarme. De bøjede vandledninger, hvorved der kan ligge vand i ledningerne, som ikke kan komme videre. Det er langt om længe lykkedes at få Vestforbrænding til at anerkende, at regningen skal betales af dem, og det vil således være uden udgift for andelsboligforeningen. Arbejdet varer til 1/6-2022.

Herefter var der forespørgsel fra salen om, hvad der var baggrunden for, at foreningen fortsat holdt på den nuværende ejendomsvurdering, og formanden kunne heroverfor oplyse, at årsagen til dette var ganske simpel, idet man ikke havde kunnet nå at få etableret et andet vurderingsgrundlag.

Endeligt blev det fra en af de fremmødte fremhævet, at hun ofte havde set, at petanque banen blev brugt som sandkasse, hvilket formanden oplyste, at den ikke var beregnet til, og det vil naturligvis blive taget med i næstkommende nyhedsbrev.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

Beretningen der var udsendt sammen med indkaldelsen lød således:

Indledning:

Beretningen omhandler bestyrelsesarbejdet i AB Toftevang matrikel nr. 12Q m.fl. i perioden mellem sidst afholdte ordinære generalforsamling den 21. september 2021 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 9 boliger, de fleste andelsboliger er blevet solgt til 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 21. september 2021. Formand Jim Schultz var ikke på valg. Næstformand Ulrich A. Mortensen var ikke på valg. Kasserer Pia Johansson var på valg og blev genvalgt. Sekretær Per Hansen var på valg og blev genvalgt. Bestyrelsesmedlem Camille Søgaard var ikke på valg. Birthe Christensen blev valgt som første suppleant. Morten Frausig blev valgt som anden suppleant. I løbet af året er næstformand Ulrich A. Mortensen

fraflyttet Toftevang. Bestyrelsesmedlem Camille Søgaard blev næstformand. Suppleant Birthe Christensen blev bestyrelsesmedlem.

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 2023
Per Hansen, sekretær. På valg i 2023
Camille Søgaard, bestyrelsesmedlem. På valg i 2022
Birthe Christensen, suppleant. På valg i 2022
Morten Frausig, suppleant. På valg i 2022

I henhold til vedtægterne ser valg af bestyrelse til den ordinære generalforsamling i 2022 således ud.

Jim Schultz, formand. På valg i 2022
Camille Søgaard, næstformand. På valg 2022
Pia Johansson, kasserer. På valg i 2023
Per Hansen, sekretær. På valg i 2023
Birthe Christensen, bestyrelsesmedlem. På valg i 2022
Morten Frausig, suppleant. På valg i 2022

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 5 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 2021.

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 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 uforudsete vedligeholdelsesarbejder gennemføres.

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

I 2021 blev man færdig med at strømpesforer kloakken, som det største projekt i 2021. Ellers har legepladsen fået et løft.

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 2021/22.

/Bestyrelsen

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. 2.625.317 og regnskabet balancerer med kr. 27.473.499.

Erik anførte, at de fleste poster i regnskabet var som forventet. Dog havde man brugt næsten 1,3 mill. mindre på kloakarbejderne end forventet.

Et par beboere var utilfredse med, at man ikke kunne "følge" de realiserede tal anført i budgettet direkte til regnskabet.

Erik forklarede, at budgettet bliver udarbejdet i samarbejde med bestyrelsen langt før revisor får tallene, og man kan derfor ikke på forhånd se, hvordan revisor vil specificere regnskabet. Samtidig har revisorerne i år valgt en anden specifikation end tidligere, idet der er kommet en ny "Vejledning i årsregnskaber for andelsboligforeninger".

Tallene i regnskabet er dog de samme, men som sagt anført under forskellige sammentællinger og overskrifter mv.

Erik lovede, at man næste år vil bestræbe sig på at få sammenlignelige tal.

Til slut blev nøgletallene fra regnskabet og det udsendte "Bilag 4" nævnt, herunder med særlig bemærkninger til bl.a K1 – K3.

Der var herudover ikke særlige bemærkninger til regnskabet der herefter sammen med "Bilag 4" blev godkendt.

I forbindelse med godkendelse af andelskronen blev det foreslået, at andelskronen blev pristalsreguleret. Da der imidlertid ikke var stillet forslag om dette, kunne der ikke stemmes om det, og andelskronen godkendtes herefter til det af bestyrelsen foreslåede kr. 250,00. Det blev også foreslået, at man vedlagde en liste over de enkelte lejligheders anden, så man selv kunne beregne værdien af andelen.

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. De fleste poster i budgettet for 2022 er sammenlignelige med regnskabet for 2021, dog reguleret i forhold til kendte ændringer.

Fra forsamlingen blev der spurgt ind til bl.a. posten "brandsikring". Bestyrelsen svarede, at man efter branden i Brønshøj har gennemgået tagetagen og fundet, at nogle loftslemme burde udskiftes.

Der var også bemærkninger til posten "Tagbeklædning", idet en mente, at det hastede med at få gjort noget ved taget. Der er afsat kr. 1 mill. til afholdelse i 2023, der dog kun dækker delvise reparationer.

5. Forslag v/

Se bilag 1 – 12

Indledningsvis bemærkes, at der som tidligere nævnt er anmodet om, at alle afstemninger foregår skriftligt.

Bilag 1.

Ændring af vedtægtens § 22, stk. 2. Overdragelse af lejlighed.

Indstilling:

Bestyrelsen indstiller til, at det i vedtægterne præciseres at el- og VVS-rapporter skal være anmærkningsfrie inden overdragelse.

Ny formulering

"Inden der kan ske overdragelse, skal "sælger" få foretaget el- og VVS-rapporter som er anmærkningsfrie. Rapporterne skal foretages af det firma som bestyrelsen har udvalgt. El- og VVS-rapporterne skal tillægges overdragelsesaftalen".

Dennis spurgte om der var nogen bemærkninger. Der var ingen bemærkninger, men Dennis forklarede så, at han var betænkelig ved teksten, og han henstillede til bestyrelsen at tilføje efter "anmærkningsfrie":

"for så vidt angår installationer som andelshaveren har ansvaret for"



Bestyrelsen godkendte, at man kunne godkende ændringsforslaget.

En andelshaver spurgte, om det overhovedet ville have nogen virkning. Dennis bekræftede, at man efter ændringen ville stå bedre.

En beboer spurgte, i hvilket omfang man havde ansvar for fejl overført fra tidligere beboere. Dennis forklarede, at man ikke skulle udbedre, hvis der var noget overført fra tidligere ejer.

Omkring valg af firma forklarede bestyrelsen, at der i dag kommer rapporter med meget forskelligt indhold og kvalitet. Derfor ønsker bestyrelsen rapporterne udarbejdet af ét firma, så man ikke får så forskellige rapporter som nu.

Der er tale om en vedtægtsændring. For at blive endelig godkendt kræves der, at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer for forslaget. Da der imidlertid er mødt færre end 2/3 kan forslaget ikke endelig vedtages. Såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget er det foreløbig godkendt, og kan endelig godkendes på en efterfølgende ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Der stemmes således om følgende formulering:

"Inden der kan ske overdragelse, skal "sælger" få foretaget el- og VVS-rapporter som er anmærkningsfrie, for så vidt angår installationer som sælgeren har ansvaret for. Rapporterne skal foretages af det firma som bestyrelsen har udvalgt. El- og vvs-rapporterne skal tillægges overdragelseaftalen".

Herefter gik man til afstemning. Der var 58 for, 2 imod og 1 ugyldig stemme. Forslaget er således foreløbig godkendt, og skal herefter endelig godkendes på en ny generalforsamling.

Bilag 2.

Emne til drøftelse eller beslutning:

Tilføjelse af vedtægt § 11, stk. 8. Fællesareal.

Indstilling:

Bestyrelsen indstiller til, at der tilføjes følgende i vedtægterne.

§ 11, stk. 8. Fællesareal

Af hensyn til ejendomsfunktionærens arbejde på græsplæner og øvrige fællesarealer, samt for at sikre at arealerne fremstår pæne og ryddelige, er det ikke tilladt at opsætte blomsterkummer, have-møbler, havegrill eller andre private effekter på fællesarealerne.

Ligeledes er det ikke tilladt at plante buske, træer og lignende eller at opsætte skilte.

Der var ingen bemærkninger til forslaget.

Herefter gik man til afstemning. Der var 39 for, 21 imod og 1 ugyldig stemme. Forslaget har således ikke opnået 2/3 af de afgivne stemmer, og er således ikke vedtaget.

Bilag 3

Emne til drøftelse eller beslutning:

Ændring af vedtægt så beslutningen om afholdelse af arbejdsdag bliver skrevet ind i vedtægterne.

Indstilling:

Bestyrelsen indstiller, at § 11, stk 7. "Fælles arbejdsdag", tilføjes vedtægterne.



§ 11, stk. 7. Fælles arbejdsdag:

Fælles arbejdsdag holdes to gange om året. Den første weekend i maj og den første weekend i september. Formålet med arbejdsdagene er at vedligeholde fællesarealer samt nedbringe/minimere omkostningerne til vedligeholdelse.

Bestyrelsen indkalder til fælles arbejdsdag. Der er mødepligt på en af de to dage som er fastsat af bestyrelsen. Udeblivelse medfører en opkrævning på 250,00 dkk, som opkræves over huslejen.

Man skal deltage en hel dag som er fra 10:00-13:00.

Andelshavere over 70 år kan – hvis de ønsker der- blive fritaget for fælles arbejdsdag, vederlagsfrit.

Fra andelshaverne blev det foreslået, at også folk med fysisk- og psykisk handecap bør fritages. Dette blev godkendt.

Der blev spurgt til, om det var ok, at bare 1 af beboerne var over 70. Det blev bekræftet. Omkring datoen blev det nævnt, at første weekend i maj ofte er en konfirmationsweekend.

Pia forklarede om de forhold de havde taget hensyn til ved valg af dage. Men der var ikke tænkt på konfirmationer. Dagene er bl.a. valgt som lige/ulige, forår/efterår og udenfor feriesæson.

En anden foreslog at man burde have mere tid, og at 3 timer var for lidt. Forslaget blev sat til afstemning, men uden ændring af tiden. Forslaget lyder herefter således:

§ 11, stk. 7. Fælles arbejdsdag:

Fælles arbejdsdag holdes to gange om året. Den første weekend i maj og den første weekend i september. Formålet med arbejdsdagene er at vedligeholde fællesarealer samt nedbringe/minimere omkostningerne til vedligeholdelse.

Bestyrelsen indkalder til fælles arbejdsdag. Der er mødepligt på en af de to dage som er fastsat af bestyrelsen. Udeblivelse medfører en opkrævning på 250,00 dkk, som opkræves over huslejen.

Man skal deltage en hel dag som er fra 10:00-13:00.

Andelshavere over 70 år kan – hvis de ønsker der- blive fritaget for fælles arbejdsdag, vederlagsfrit. Det samme gælder personer med fysisk- psykisk handicap.

Der er tale om en vedtægtsændring. For at blive endelig godkendt kræves det, at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer for forslaget. Da der imidlertid er mødt færre end 2/3 kan forslaget ikke endelig vedtages. Såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget er det foreløbig godkendt, og kan endelig godkendes på en efterfølgende ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Herefter afstemning. Der var 56 stemmer for og 5 imod. Forslaget er således foreløbig godkendt, og skal herefter endelig godkendes på en ny generalforsamling.

Bilag 4

Emne til drøftelse eller beslutning:

Ladestandere til elbil

Indstilling:

Bestyrelsen indstiller, at der etableres strøm til 74 ladestandere i Toftevang i 2022.

I den forbindelse beder bestyrelsen om lov til at optage et lån op til dkk 2.0 mio.

Bemærkninger:

Bestyrelsen vil gerne have gravet ledningerne ned rundt i Toftevang, så man gør det før der bliver lagt asfalt. Toftevang ejer ledningerne.

Det er kun gravearbejdet der skal laves. Så kan man løbende tilføje ladestanderne.

Bestyrelsen lægger op til at hvis man ønsker en ladestander, så betaler man et depositum til foreningen for standeren.

Det er foreningen som indgår aftalerne med ladestander firmaet og elselskabet. Toftevang har fået et tilskud på dkk 150.000 fra staten, som skal bruges i 2022

Det blev nævnt, at 74 ladestandere var alt for meget. Man kunne lave nogle enkelte parkeringspladser med standere, og så måtte man flytte bilen, når den var tilstrækkelig opladt.

Bestyrelsen nævnte, at der ikke etableres 74 ladestandere, men at der sørges for, at der er kapacitet til det. Foreningen betaler kun for udlægning af kabel. Beboere, der ønsker ladestander, må selv installere og betale for den. Men så er der kabel til stede til at etablere, så man ikke skal grave igen og igen. Nedlægning af kabel vil ske alle de steder, hvor der er mulighed for at udnytte det. Der skaffes el ved tilslutning direkte til transformerstationen.

Der gives tilladelse til optagelse af lån, men der optages kun såfremt det bliver nødvendigt.

P.t. må man ikke lade biler op i Toftevang, og det er det bestyrelsen ønsker at ændre.

En beboer oplyste, at det var dumt at bruge penge på det nu. Der er i øjeblikket ingen el-biler, derfor er det p.t. ikke smart. Og hvordan er forholdene om 10 år, kan man til den tid måske lade op på 10 minutter på en tank, og så er det unødvendigt.

Andre mente, at det er nok med 6 – 8 pladser, og så må man lade i 3 timer. Og prisen er alt for høj pr. lade-mulighed. Og desuden er der mange lader op på arbejdspladserne.

Der blev stemt om forholdet. Der var 25 for, 33 imod og 2 blanke. Forslag er således ikke vedtaget.

Bilag 5

Emne til drøftelse eller beslutning:

Anlæggelse af 7 nye parkeringspladser mellem blok 2-3

Indstilling:

Bestyrelsen indstiller, at der anlægges 7 nye parkeringspladser mellem blok 2-3.

Bemærkninger:

Der er mangel på parkeringspladser og gæsteparkeringspladser i Toftevang. Efter bedet er fjernet er der blevet plads til at man kan lave parkeringspladser, som der tidligere har været tale om.

Der er kommet et tilbud på dkk 300.000

Et par nye beboere nævnte, at hun altid kunne finde plads. Modsat nævnte Bimmer, at der er mangel på gæsteplads. Andre var imod, at man fjernede natur foran blokkene for at få asfalt ind. Det er ikke hensigtsmæssigt. Og for 7 pladser.

Det blev nævnt, at der i Toftevang er 19 gæsteplads og 100 øvrige.

Herefter gik man afstemning. Der var 13 for, 45 imod og blanke 3. Forslaget er ikke vedtaget.

Bilag 6

Emne til drøftelse eller beslutning:

Udskiftning af vandværk i kældrene

Indstilling:

Bestyrelsen indstiller, at koldtvandsrørene i kældrene udskiftes i 2023.

Bemærkninger:

Vandrørene i kældrene er gamle og kalket til. Så for at få tryk på vandet og for at undgå løbende reparationer, ønsker bestyrelsen at udskifte rørene.

Der er kommet et tilbud på dkk 1.500.000

En beboer mente, at det var meget nødvendigt, men hun mente vist rørene i lejlighederne. Bimmer forklarede at der har været mange problemer med diverse stophaner og rør.

Herefter gik man afstemning. Der var 58 for, 3 imod. Forslaget er således endelig vedtaget

Bilag 7

Emne til drøftelse eller beslutning:

1. Ekstra nøgle til kælderen/skure

Begrundelse: Når man bor to/flere i en lejlighed i Toftevang er det rart, at alle kan have en kælder-nøgle og dermed også adgang til de forskellige skure.

Bestyrelsens bemærkede, at man umiddelbart burde man have fået 2 nøgler ved overdragelsen, men ellers kan man købe ekstra hos viceværten.

Forslagsstiller trak herefter forslaget.

3. Rydde ud i cykler

Igen ser vi rigtig mange cykler som står inde i diverse skure. Måske er det på tide at få ryddet lidt op igen?

Det er et forhold, der jævnlig bliver gennemført. Viceværten er i øjeblikket i gang, og der sættes klisterbånd på hjulene. De cykler der ikke har fjernet klisterbåndene, bliver fjernet og hensat i kælderen. Herefter afleveres de til politiets auktioner.

Der er en tendens til, at man bare lader sin cykel stå, når man flytter. De mærkater der sidder på nogle cykler, er fra mange år tilbage. Man regner nu kun med klisterbånd, og fjerner kun dem, hvor klisterbåndet ikke er fjernet. Der er ikke regler om antal cykler pr lejlighed.

Dennis foreslog: "Det foreslås at cykler med mærkater, der ikke er fjernet indenfor de seneste 3 måneder, bliver fjernet." Hertil bemærkede bestyrelsen, at det gør viceværten allerede".

Forslagsstiller trak herefter forslaget.

Bilag 8

Emne til drøftelse eller beslutning:

1. Vaske/pusleplads til biler og cykler gerne med el-udtag til støvsuger.



2. Forbud mod henstilling af cykler/el-køretøjer og indkøbsvogn ved husmur og foran opgange og altaner.

3. Flere p-pladser / cykelskure, evt på de gamle tørrepladser mod lokalbanen. (Projekt til kommende fælles arbejdsdage)

Ad. 1

Pia nævnte, at man formentlig ikke må vaske biler på området af hensyn til forurening. En anden forklarede, at man engang havde vedtaget en vandhane til vask af cykler. Der har været pusleplads ved blok 2 til cykler.

El-udtag er der flere steder.

Forslagsstiller trak herefter forslaget.

Ad. 2

Det er svært med plads, derfor bliver der parkeret under altaner. Der bør af hensyn til de handicappede være plads til el-handicap-vogne, der således godt må have lov at holde foran døren.

Hvis cyklerne skal væk fra murene skal der etableres flere cykelskure. Bestyrelsen har tænkt på, at skurene oppe mod toget kunne rives ned, men man må ikke fjerne skurene uden tilladelse fra kommunen.

Det foreslås, at man sletter el-køretøjer fra forslag 2. Omkring cykler, så kan man parkere dem i kælderrum. Man kunne også købe cykelstativer til opsætning ved f.eks. skraldegården. Der blev også spurgt til, hvem der er "betjent", såfremt der indføres forbud.

Herefter gik man til afstemning. Der stemmes således om:

"Forbud mod henstilling af cykler og indkøbsvogne ved husmur og foran opgange og altaner".

Herefter afstemning. Der var 17 for, 41 imod og 3 blanke. Forslaget er ikke vedtaget.

Ad. 3

En beboer vil være ked af at tørrepladsen forsvinder. En anden mener, at man kunne stille nogle enkelte cykelstativer rundt omkring, så det ikke fyldte så meget. En anden mente at det er rart med aflåste skure.

Bestyrelsen nævnte, at man har tænkt på forholdet med skure, men det er problematisk med skure op mod banen, idet det er svært at få tilladelse. Bestyrelsen efterlyser forslag fra beboerne, så man havde nogle ideer at arbejde ud fra.

Det er svært i dag at få cykler op og ned ad sliskerne. En anden mente man kunne inddrage nogle p-pladser. En tredje mente, at man kunne opsigte lejen af nogle af skurene så der blev plads til cykler.

En nævnte, at man kunne bruge containere, så skal man ikke have tilladelse. Eller man kunne inddrage en p-plads ved transformeren. Eller man kunne lave halvtage med god belysning. Men det er formentlig heller ikke lovligt.

Bimmer foreslog at man nedsatte en arbejdsgruppe der kunne melde sig og udarbejde en plan.

Forslagsstilleren trak herefter forslaget.



Bilag 9

Emne til drøftelse eller beslutning:

Tilføjelse til husordenen punktet "Vaskekældre":

Farvning af tøj i foreningens maskiner er ikke tilladt, da farverester i maskinerne kan give afsmitning ved efterfølgende vaske.

Uddybning:

Jeg har oplevet kraftig blå misfarvning ved vask i vaskeriet i blok 4. Jeg har læst, at andre har haft tilsvarende oplevelser.

Forslagsstiller havde ingen yderligere bemærkninger.

Herefter afstemning. Der var 57 for, 1 imod og 2 blanke. Forslaget er vedtaget.

Udvidelse af muligheder for cykelparkering i aflåst overdækket rum.

Uddybning:

Allerede inden cykelsæsonen er brudt ud, er der kaos i cykelskuret ved parkeringspladsen mellem blok 3 og 4. Jeg har været rundt og kikke, og det ser ud til at være et generelt problem, at der mangler plads til cykler. Heldigt at flere og flere vælger et miljørigtigt befordringsmiddel, men det kræver plads. Mange cykler er elcykler eller andre cykler i højere prisklasse, der bør opbevares overdækket og bag lås.

Muligheder kan være:

Hvis der stadig er ledige skralderum, inddrages disse til cykelparkering. I forbindelse med dette bør slisker i trapperne forbedres, så det er lettere at få cyklerne op og ned fra kældrene. Samtidig kan beboere, der ikke jævnligt anvender deres cykel, opfordres til at anvende cykelkældrene.

Ledige garager ændres til fælles cykelskure.

Der åbnes mulighed for at alle kan leje en garage. Cykelejere kan ved sådant et lejemål selv arrangere at dele udgiften til leje med andre, der ønsker det.

Der opføres nye cykelskure. Jeg ved ikke, om der kan opnås byggetilladelse til dette.

Forslaget blev trukket.

Bilag 10

Emne til drøftelse eller beslutning:

Foreningen udskifter gastørretumblerne med nye energibesparende tørretumblere, som kører på strøm.

Mulige fordele:

1. Det er sandsynligvis en økonomisk god forretning, særligt når prisen på gas er høj.
2. Elektriske tørretumblere støjer meget mindre, og netop støj plager de beboere over vaskerierne. Støj er også et argument for ikke at tillade vask efter kl. 19, så det kan være at dette kan føre til udvidet vasketid og/eller tørretid til glæde for de beboere, som må ønske det.
3. Moderne elektriske tørretumblere kan fås med kondensator og varmegenindvinding, hvilket mindsker energiforbruget meget. Dette sparer CO2.
4. Ved ikke at bruge gas er foreningen ikke med til at øge efterspørgslen på gas i EU, og derfor er foreningen heller ikke med til at øge indtjeningen hos de krigsførende magter, som det danske samfund ikke ønsker at handle med.



Der var ingen bemærkninger udover "det er en rigtig god ide". Men kan man få tumblere på el. Der er forslag om eventuel varmpumpemulighed.

En spurgte, hvordan støjniveauet er fra tumblerne. En anden, at det ikke var nødvendigt at udskifte, for fra 2023 kan man få gas fra Nordsøen. Omkring støj blev det forklaret, at både vaskemaskiner og tumblere støjer. Det blev også foreslået, at man kunne etablere solfangere på taget til drift af maskinerne. Den nuværende gaspris er jo et argument til at få udskiftet fra gas til el. Der er indenfor det seneste år kommet ny gastumbler, og den kostede omkring kr. 50.000.

Herefter afstemning. Der var 29 for, 24 imod 7 blanke. Forslaget er således vedtaget.

Bilag 11

Emne til drøftelse eller beslutning:

Hermed forslag om etablering af fortov langs blok 3.

Eftersom bilisterne svinger ind langs blok 3 for at undgå vejbump og farten tit overstiger de 15 km/t ville det give mening at sikre forgængerne.

Det er jo nok ikke beboerne, der kører for stærkt, men det er alligevel farligt. En forslag, at man kunne forlænge bumpene.

Herefter afstemning. Der var 10 for, 49 imod og 1 blank. Forslaget er ikke vedtaget.

Hermed forslag om at etablere parkeringspladser mellem blok 2 og blok 3.

Parkeringspladserne kan være enten erstatning for parkeringspladserne langs blok 3 eller som ekstra pladser.

Parkeringspladserne skal ligesom langs blok 2 pakkes ind i levende hegn og ad den vej skjules for plænen og legepladsen.

Forslaget blev trukket.

Hermed med forslag om opgradering af Carporte og garager.

På generalforsamlingen 2013 blev der vedtaget en stigning af leje for ovennævnte, med lovning om at denne skulle bruges til reovering af disse. Det er 9 år siden nu.

Derfor er det måske nu det er tid til at begynde på dette.

For carportenes vedkomne er mange af de bærende søjler ved at ruste op. En sammenstyrtning kan ingen vel være interesseret i. For garagerne gælder nogle det samme, bare med murværket.

Forslagsstilleren gentog sin begrundelse.

Bimmer siger, at der løbende foretages vedligeholdelse. En mente, at der falder støv ned på bilerne. Det menes at være kondens fra tagpladerne. Men hvad skal man gøre ved det? Kondens i carporten kan afhjælpes med opsætning af filt. Også skurene trænger.

Man enedes om at tilføje "Skure" i forslaget der stemmes om.

Herefter afstemning. Der var 41 for, 15 imod og 3 blanke. Forslaget er således vedtaget.

Hermed forslag om mere beplantning i Toftevang.

Dette kunne være bede med flerårige blomsterne planter.
Tættere beplantning langs stien mod Nærumbanen.
Beplantning der ikke behøver pleje i de tomme blomsterkummerne foran opgangene.

Eller nedsættelse af en gruppe der kan finde løsninger på et grønnere og blomstrende Toftevang.

Forslagsstiller argumentere for forslaget og mente, at der bliver mindre og mindre grønt.

Forslaget blev sat til afstemning. Der var 53 for, 6 imod 1 blank. Forslaget er vedtaget.

Bilag 12

Emne til drøftelse eller beslutning:

Forslag 1.

Etablering af et haveudvalg med midler til at plante flere træer, buske og planter i de grønne områder

Vi ønsker, at der kommer flere træer, buske og planter i vores fælles grønne områder, især på de store græsplæner, i AB Toftevang, da det vil have flere gode effekter:

- Giver mere spændende, hyggelige, flotte og varierede udearealer, hvor man også vil kunne sætte bænke op, som beboerne vil kunne benytte sig af.
- Giver forskellige skyggeområder på varme dage (som vi får flere af), hvilket er godt for både planter, bygningen og os :-)
- Øger biodiversiteten så flere spændende fugle og insekter kan trives. Lyngby Tårnbæk Kommune er også med i konkurrencen om at blive Danmarks "vildeste" kommune :-)
- Flere træer og buske giver også jorden bedre mulighed for at absorbere vand ved eventuelle skybrud eller måneder med meget nedbør.

Vi drømmer om at starte et lille Haveudvalg for alle beboere, der har lyst til at deltage. Haveudvalget vil søge om et budget af foreningen med det formål at skabe et spændende udeareal med flere træer, buske og planter i vores fællesarealer.

Vi er ved at hente et tilbud fra en dygtig landskabsarkitekt, som vi kender, med forskellige prisklasser og løsninger. Man kunne stemme om, at der bliver nedsat et budget på (Fx. 30.000 kr), som et haveudvalg kunne råde over til fornyelse af græsplænerne.

Forslagsstiller forklarede sine ønsker om at få gjort området med "rekreativt" med mulighed for skygge. Forslagsstiller kender nogle fagfolk, der kan komme med input til, hvad der kan gøres. Bestyrelsen bifalder forslaget og håber, at forslagsstiller også vil deltage i udførelse af ideen.

Borde og bænke flyttes hver gang de bruges, og der er ingen der sætter dem tilbage. Hårdt arbejde for viceværten.

Beløbet kr. 30.000 er anslået, og man kan selvfølgelig sætte beløbet efter forventningerne. Det er ikke personer forslagsstillerne kender, men nogen forslagsstiller kan gå ind for. Og det er ikke sort arbejde.

Der blev stillet spørgsmål til, om man ved at stemme for, også stemmer for de 30.000. Det svarede Dennis bekræftende på.



Det er et ønske at få udarbejdet et professionelt stykke arbejde, og man kan jo efter at have set planen beslutte, om man vil have professionelle til at udføre det, eller man vil lade beboerne udføre arbejderne efter den opstillede plan.

Herefter afstemning. Der var 44 for, 9 imod 2 blanke. Forslaget er vedtaget.

Forslag 2.

Etablering af flere og bedre cykelparkeringsmuligheder Vi ønsker, at der kommer flere cykelpladser i form af cykelstativer og afmærkede områder til cykler udendørs samt at der etableres mere plads i cykelskurene ved oprydning, regler for, hvor mange cykler man må have stående eller flere cykelskure.

Lige nu er det nærmest umuligt at få plads til sin cykel i vores cykelskure. Desuden er der heller ikke lavet plads til cykler udendørs. Sammenlignet med, hvor meget plads og parkeringsmuligheder bilerne har i vores fælles områder, vil det være rimeligt, at cyklerne får flere parkeringsmuligheder.

Forslagsstiller Trak forslaget.

6. Valg af formand, kasserer og revisor

Formand Jim Schultz er på valg. Ønsker genvalg
Kasserer Pia Johansson er ikke på valg.
Revisor er villig til genvalg.

Der var ingen modkandidater til hverken Bimmer eller revisor, så begge genvalgte.

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

Næstformand Camilla Søgaard er på valg. Ønsker genvalg
Bestyrelsesmedlem Birthe Christensen er på valg. Ønsker genvalg
Sekretær Per Hansen er ikke på valg.
Suppleant Morten Frausig er på valg. Ønsker genvalg.

Der var ikke nogen modkandidater, så alle er genvalgt. Herudover stillede Ib Jørgensen efter opfordring op til den manglende suppleantpost.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jim Schultz – genvalgt 2022
Næstformand Camilla Søgaard - genvalgt 2022
Kasserer Pia Johansson – valgt 2021.
Bestyrelsesmedlem Birthe Christensen – genvalgt 2022
Sekretær Per Hansen – valgt 2021

Suppleanter
Morten Frausig
Ib Jørgensen

8. Eventuelt

Parkeringsforhold. Folk kommer og parkerer deres bil og lægger en blå mærkat, hvorefter de går i centret. Det må være misbrug.

Bimmer har 2 ting. Han håber at folk accepterer parfumefrit vaskeri. Og også en stor tak til Pia,



som laver et kæmpearbejde i bestyrelsen. Hertil applaus fra medlemmerne. Resten af bestyrelsen fik også en klapsalve.

En fortalte at han har parfumefri vaskemiddel på lager, og det bruger han indtil han ikke har mere. P-firmaet kommer ofte, men gør ikke noget på stedet. Men vi betaler ikke for p-vagterne, de tjener kun på bøderne.

En fortalte, at han har skægkræ. Der er lavet abonnement med Mortalin, og derved vil alle lejligheder kunne få besøg. Henvendelse til viceværten.

Kunne man aftale til næste år, at man rejser sig når man siger noget. Så kan hørehæmmede lettere høre.

Herefter var der ingen yderligere spørgsmål.

Bimmer opfordrede til, at man kom ned i bestyrelseslokalet med forslag, så bestyrelsen kunne behandle det.

Herefter afsluttedes generalforsamlingen. Kl. 2145.

Som referent:

Som dirigent:

Som bestyrelse:

Formand Jim Schultz
Næstformand Camilla Søgaard
Kasserer Pia Johansson
Bestyrelsesmedlem Birthe Christensen
Sekretær Per Hansen

PENNEO

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

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

Birthe Davidsen Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-025647083786

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-18 07:48:29 UTC

NEM ID 

Pia Johansson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Toftevang

Serienummer: PID:9208-2002-2-384294007168

IP: 194.255.xxx.xxx

2022-05-18 07:52:48 UTC

NEM ID 

Jim Jorma Li Schultz

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Toftevang

Serienummer: PID:9208-2002-2-088281642628

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-05-18 09:18:18 UTC

NEM ID 

Per Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Toftevang

Serienummer: PID:9208-2002-2-596138193419

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-22 11:25:07 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

2022-05-25 19:01:10 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SC7GC-SDYXX-UT4P8-HQJTE-Z3UKA-1YCX

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 tidsstemplet 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>. 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>