

Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Toftevang

Dato og tidspunkt:	Torsdag den 13. november 2025, med start kl. 18:30.
Sted:	Mødelokale Restaurant, Lyngby Stadion, Lundtoftevej 53, 2800 Kgs. Lyngby.
Deltagelse:	74 af foreningens 136 medlemmer var repræsenteret, heraf 11 ved fuldmagt.
Øvrige deltagere:	Fra Advodan deltog advokat Hans Christian Færch samt ejendomsadministratorer Ole Hegnet Sørensen. Herudover deltog foreningens tekniske rådgiver Kim Harild, Rådgivende Ingeniørfirma A/S.

Generalforsamlingen blev afviklet med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering om tilstandsvurdering af tagkonstruktionen udført af Teknologisk Institut
3. Forslag om udskiftning af tage
Bestyrelsen stiller forslag om, at der udskiftes tage på samtlige af foreningens 4 blokke i perioden 2026-2027 for en samlet budgetramme på 52,1 mio.kr., og at projektet finansieres ved brug af 4,1 mio. kr. af foreningens opsavede midler samt ved optagelse af realkreditlån (med provenu af ca. 48 mio. kr.) med fast rente samt delvis indledende afdragsfrihed.

1. Valg af dirigent og referent

Foreningens formand, Jim Schultz, bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling.

Hans Christian Færch blev indstillet til og valgt som dirigent, og Ole Hegnet Sørensen som referent.

Dirigenten konstaterede uden indsigelser, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Der blev valgt 4 stemmetællere: Ole Steen Vogelius (75), Morten Frausig (1) Kevin Weng (129) samt Jørgen Olsen (40)

2. Orientering om tilstandsvurdering af tagkonstruktionen udført Teknologisk Institut og 3. forslag om udskiftning af tage

Formanden gennemgik i hovedtræk de konklusioner der var indeholdt i tilstandsrapporten udarbejdet af Teknologisk Institut (TI) med fokus på de estimerede restlevetider:

Blok 1 og 2:	0 - 5 år
Blok 3:	0 år
Blok 4:	0 - 3 år

og med yderligere forklaring om, at der også var konstateret udfordringer med for ringe ventilation og forekomst af skimmelvækst i varierende grad - nogle steder i mere kritisk grad, hvilket krævede yderligere undersøgelser, indsats og udbedring.

Med afsæt i TI-rapporten anbefalede formanden på bestyrelsens vegne, at generalforsamlingen traf beslutning om at igangsætte den foreslåede proces med udskiftning af samtlige tage over de kommende par år.

Et medlem fandt det ærgerligt, at repræsentanter fra TI ikke selv var til stede for at redegøre for rapporten, hvortil det blev oplyst, at TI var blevet spurgt, men ikke havde haft mulighed herfor. Herunder mente samme medlem ikke, at man kunne læse rapporten som en generel anbefaling om, at alle tagene skulle udskiftes her og nu, da der i rapporten var beskrevet mulighed for, at løbende tæt kontrol og vedligeholdelse kunne forlænge levetiden for i hvert fald 3 af blokkene. Kim Harild oplyste at han havde haft dialog med TI.

Der var spørgsmål til og diskussion om, hvad der var den totaløkonomiske bedste løsning for foreningen herunder evt. at bruge penge på yderligere vedligeholdelse/levetidsforlængelse af tage, der havde meget begrænset levetid og desuden kendte udfordringer med manglende ventilation og skimmelvækst.

Herunder var der en diskussion om definition af "utæt tag" contra utætte tagvinduer/inddækning/gennemførsler- samt om der reelt var (akut)risiko for følgeskader eller ej.

Kim Harrild forklarede, at man ved så lave restlevetider som 0-5 år normalvis ville se hen mod en totaludskiftning, som den mest oplagte løsning, foruden det ville være svært for enhver teknisk rådgiver at give en sikker prognose på eller garanti for, om det kunne være tilstrækkeligt (og betale sig) at følge nogle af tagene via årlig kontrol og eftergang/udbedring fra lift - nogle få år endnu.

På forespørgsel forklarede Kim Harild, desuden at skimmelsvamp ikke som sådan nedbryder bygningsdelene, men dog alligevel krævede videre tiltag for at undgå sundhedsrisici for beboerne øverst oppe. Det blev også forklaret, at der under en tagudskiftning ikke ville være risiko for asbest og partikler i lejlighederne, da asbestsaneringen ville foregå under et tæt og overdækket stillads med undertryk og luftsluser.

Det blev forklaret, at bygningsforsikringen dækker pludseligt opståede skader, men ikke (følge)skader der beror på manglende vedligeholdelse.

Der blev spurgt, om man i tagprojektet havde indtænkt eller overvejet samtidigt at få etableret bedre udsugning i boligerne. Kim Harild forklarede hertil, at etablering af centralsug p.t. ikke var en del af projektforslaget. Herunder da dette var et lidt større/selvstændigt projekt, da udsugning til køkkenerne bl.a. vil kræve separate kanaler og en række konstruktive ændringer, men at det selvsagt godt kunne undersøges nærmere, hvis man ønskede dette.

Et medlem fandt, man burde have undersøgt, om det var muligt at sælge tagetage og indrette nye boliger (på 3 sal), som kunne finansiere tagudskiftningen. Kim Harrild forklarede, at det var tvivlsomt om der var bærevne i bygningen til én yderligere etage (krævede en række undersøgelser) foruden bestyrelsen forklarede, at tagboliger jf. dens viden/erindring næppe var muligt i forhold til lokalplanen og bebyggelsesprocent.

Herefter blev der redegjort for forløbet af en forventet byggeproces, hvor tidsplan ville være:

Tagudskiftning af blok 3 og 4 i år 2026

Tagudskiftning af blok 1 og 2 i år 2027

Dirigenten redegjorde herefter for projektøkonomien i overensstemmelse med det udsendte materiale, herunder for:

Estimerede projektkostninger totalt	52,1 mio. kr.
Egenfinansiering (opsparede midler)	4,1 mio. kr.
Lånefinansiering	48,0 mio. kr.

Det blev yderligere redegjort for den foreslåede finansiering, hvorefter ca. halvdelen af foreningens lån (efter projektet gennemførelse) ville være med fast rente og afdrag, og halvdelen med fast rente og 10 års indledende afdragsfrihed - samt for hvorledes dette ville påvirke boligafgiften med de første stigninger hhv. 1. marts 2026 og den 1. marts 2027.

Det blev bekræftet, at man ville indhente flere tilbud på (realkredit)finansiering, hvis projektet ellers blev vedtaget.

Det blev vist en oversigt over de udgifter (ca. 0,5 mio. kr.) som foreningen indtil videre havde brugt på forundersøgelserne, herunder til TI, miljø- og skimmelpøver/rapporter, egen teknisk rådgiver, Harild samt Advodan. Et medlem fandt udgifterne for store – stillede spørgsmål til, om det lå indenfor bestyrelsens mandat.

Et medlem takkede bestyrelsen for at have indhentet den meget grundige tilstandsvurdering af tagene som gav et godt beslutningsgrundlag for at gå videre med projektet.

Flere tilkendegav, at foreningen burde nedsætte et udvalg som kunne arbejdede videre med at undersøge mulige besparelser (f.eks. på tagpap i stedet for den forudsatte eternitskiffer) og for bedre generel belysning af mulige alternativer.

Et medlem efterlyste, at man indhentede tilbud på bygherrerådgivning fra andre og større firmaer, da denne ikke fandt det betryggende, at der var en enkeltmandsvirksomhed der skulle stå for projektet.

En tilkendegav en mistanke om "kammerateri", en anden at denne ikke var tryk ved at overlade bestyrelsen kompetence til at hjemtage lån for op til 48 mio. kr. på det foreliggende grundlag.

Et medlem stillede kritiske spørgsmål til den del af forslaget, som indebar, at andelskronen skulle nedsættes med 5-6 %, dvs. fra 265 til 252 med henvisning til, at medlemmet havde vendt spørgsmålet med andre ejendomsmæglere/rådgivere, der havde oplyst, at en nedsættelse af andelskronen ikke var normal eller formålstjenligt i en situation som denne.

Dirigenten forklarede, at den foreslåede nedsættelse beroede på, at man havde haft foreningens valuar, Stad, til at vurdere/anslå, hvad ejendommens værdi ville være efter projektgennemførelse i en "andet lige beregning", hvor resultatet lød på 197 mio. kr. og at værdistigningen ved et nyt tag desværre ikke kunne modsvare den estimerede øgede gæld på 48 mio. samt brug af egen opsparing på ca. 4 mio. kr. Således at en bagvedliggende beregning af andelskronens nettopåvirkning (også efter brug af indregnet "buffer") gjorde, at man (uanset evt. fortsat brug af den "fastfrosne vurdering" med værditillæg), efter Advodans vurdering kunne komme i risiko for overprishandler, hvis man ikke foretog en nedjustering. Og at man i det lys havde anbefalet bestyrelsen en mindre nedsættelse som led i forslaget for at holde sig på den sikre del af vejen. Dirigenten oplyste, at denne ikke kunne garantere, at en uændret andelskrone på 265 ville være ulovlig

overpris jf. andelsboligforeningens § 5, da spørgsmålet i sidste ende var noget, som blev afgjort endeligt ved de civile domstole, hvis nogen (en køber) anlagde sag herom.

Fra forsamlingen blev der anmodet om et ændringsforslag på, at andelskronen skulle bibeholdes på 265 - uagtet at der gennemførtes et tagprojekt.

Der blev holdt 10 minutters pause, hvorefter dirigenten opsummerede, hvad generalforsamlingen skulle stemme om:

Først ændringsforslaget om, at andelskronen blev fastholdt uændret på 265 trods eventuel projektvedtagelse.

39 stemte for ændringsforslaget
25 stemte mod
10 stemte blank

Ændringsforslaget blev således vedtaget.

Dernæst satte dirigenten bestyrelsens hovedforslag (dog med fastholdt andelskrone på 265) til afstemning med oplysning om, at forslagens vedtagelse krævede kvalificeret 2/3 flertal jf. vedtægtens § 27 stk. 2.

33 stemte for
40 stemte mod
0 stemte blank,

(Hoved)forlaget blev dermed forkastet.

Herefter rundede formanden af og foreslog, at de interesserede beboerne nu - uden om bestyrelsen - fik nedsat et udvalg, som kunne arbejde frem mod at præsentere et nyt forslag til den kommende ordinære generalforsamling om, hvordan man kunne komme videre med tagene.

Generalforsamlingen blev hævet ca. kl. 21:15.

---o0o---

(Referatet er underskrives digitalt – underskrifterne kan ses på næste side)

Som bestyrelse

Jim Schultz
Pia Johansson
Per Hansen
Morten Frausig
Andreas Bruun
Jonas Mansoor

Som dirigent

Hans Christian Færch

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.”

Hans Christian Færch

Advodan Glostrup København A/S CVR: 28848706

SignerRole

På vegne af: ADVODAN Glostrup København som dirigent

Serienummer: c4483f1b-5fc8-4be8-bd2a-789a34104d4b

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-11-24 13:15:33 UTC



Per Hansen

ANDELSBOLIGFORENINGEN TOFTEVANG CVR: 65253828

SignerRole

På vegne af: A/B Toftevang

Serienummer: e672623e-8361-4e85-923e-adb6270aac06

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-11-24 13:24:50 UTC



Jonas Jaan Reinwald Mansoor

SignerRole

På vegne af: A/B Toftevang

Serienummer: 12632b6d-b298-473d-8d02-5336a9468937

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-11-24 18:18:47 UTC



Pia Johansson

SignerRole

På vegne af: A/B Toftevang

Serienummer: 47f59542-3e23-4e8c-b134-5d5b8004d2f4

IP: 194.255.xxx.xxx

2025-11-25 12:58:40 UTC



Andreas Bruun

SignerRole

På vegne af: A/B Toftevang

Serienummer: bruun97@hotmail.com

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-11-25 17:05:00 UTC

Jim Jorma Li Schultz

SignerRole

På vegne af: A/B Toftevang

Serienummer: 03f26e0c-6ea8-439b-96f0-abe17892772d

IP: 5.186.xxx.xxx

2025-11-26 06:40:34 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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.”

Morten Frausig

SignerRole

På vegne af: A/B Toftevang

Serienummer: 3a455e36-5a88-404c-92ab-34b9bfd9bbad

IP: 45.10.xxx.xxx

2025-11-26 15:49:39 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.