



## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Toftevang

---

Dato og tidspunkt:	25. april 2024, kl. 18:30.
Sted:	Frilandsmuseets Restaurant og Selskabslokaler
Deltagelse:	59 af foreningens 135 medlemmer var repræsenteret, heraf 9 ved fuldmagt.
Øvrige deltagere:	Advodan Glostrup København & Lyngby var repræsenteret ved advokat Hans Christian Færch og ejendomsadministrator Lonni Ewert.

---

*Dette referat gengiver alle beslutninger taget på generalforsamlingen,  
mens diskussioner og synspunkter kun gengives i begrænset omfang*

Generalforsamlingen blev afviklet med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
  2. Bestyrelsens beretning
  3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisorberetning samt godkendelse af årsrapporten.
  4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning af fastsættelse af boligafgiften
  5. Forslag
    - A) Ændring af vedtægternes § 12, stk. 1. vedr. forandringer af andel
    - B) Ændring af vedtægtens § 14 stk. 1, F. vedr. eksklusion
    - C) Etablering af strøm i garager
    - D) Mulighed for flere forældrekøb pr. andelshaver
    - E) Mulighed for midlertidig leje af carport eller garage
    - F) Ændring af periode for sen ladetid
    - G) Mulighed for lejere i bestyrelsen
    - H) Beboerlicens til gæsteparkering
    - I) Tilladelse til hundehold
    - J) Brug af fællesrum til andet end billard
    - K) Ophør af kollektiv TV Pakke
    - L) Ændring af husorden vedr. hundehold
  6. Valg af bestyrelse.
  7. Valg af revisor.
  8. Eventuelt.
-

## 1. Valg af dirigent og referent.

Foreningens formand, Jim Schultz, bød velkommen til årets generalforsamling.

Hans Christian Færch blev indstillet til og valgt som dirigent og Lonni Ewert som referent.

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

## 2. Bestyrelsens beretning.

Formanden gennemgik i hovedtræk den beretning, som var blevet sendt ud sammen med indkaldelsen:

- Der blev budt velkommen til de 9 nye andelshavere i foreningen
- Der var blevet afholdt 10 ordinære bestyrelsesmøder i løbet af 2023
- Den seneste valuarvurdering var kr. 171.600.000,00
- Der var i 2023 kommet nye parfumefrie vaskerier med sæbedosering.
- Der havde været eftersyn og reparation af tagrender og nedløbsrør.
- Der havde været vand i kælderen i blok 2 og 3, hvilket resulterede i at det var kommet pumper i kælderen samt at der i 2024 skulle laves dræn.
- Der var ved at blive etableret ladestandere ved blok 1 og 3.
- Der havde været fokus på nye eltavler og hovedbly,
- Der var igangsat undersøgelser vedr. tagudskiftning, da bl.a. tagvinduerne var møre og samlingerne ved udluftningerne tærede. Der var i den forbindelse blevet konstateret asbest i tagene, hvilket ville fordyre projektet.

Beretningen blev taget til efterretning.

Den udsendte skriftlige beretning er vedlagt som et bilag til referatet, hvortil der henvises.

## 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisorberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Dirigenten gennemgik årsrapport 2023 som viste et driftsoverskud på kr. 1.435.700, som efter afdrag på gæld og regnskabsmæssige afskrivninger gav et likviditetsoverskud på kr. 1.014.772,00. Et resultat der var væsentligt bedre end budgettet eftersom man ikke havde gennemført ekstraordinær vedligeholdelse (f.eks. asfaltering) i det omfang der var planlagt pga. koordineringshensyn med andre kommende arbejder.

Andelsværdien blev indstillet til uændret kr. 265.00 pr. andelsindskud og med fortsat anvendelse af den fastfrosne valuarvurdering fra 27. januar 2020 af kr. 159.000.000 og med en generalforsamlingsbestemt reserve på kr. 6.178.837.

Flere i forsamlingen spurgte til en begrundelse for forslaget om en uændret andelskrone, hvor bestyrelsen forklarede, at den på baggrund af de kommende renoveringsprojekter herunder særligt tagudskiftningen fandt det fornuftigt at fastholde en "hensættelse/buffer" af et vist niveau, således at andelskronen ikke nødvendigvis ville falde, når der skulle optages lån til tagprojektet.

Efter en kortvarig drøftelse valgte dirigenten at sætte årsregnskabet til afstemning som det første. Dette blev enstemmigt godkendt.

Forslaget om en andelskrone på kr. 265,00 blev herefter sat til afstemning og vedtaget, da 2 stemte imod, 3 stemte blankt mens resten stemte for.

#### 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning af fastsættelse af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgetforslaget for 2024 med en stigning i boligafgiften på 3 % pr. 1. juni 2024 og med særlig fokus på de afsatte midler af 2,4 mio. kr. til ekstraordinær vedligeholdelse.

Fra forsamlingen blev der særligt spurgt ind til det afsatte beløb på kr. 900.000,00 til nye dørtelefoner, både behov og udgiftens størrelse. Bestyrelsen forklarede, at der var blevet indhentet flere tilbud, hvor de 900.000 kr. var det dyreste uden man havde lagt sig fast på løsningen endnu, men at noget skulle gøres, da låsesystemerne var slidte, og der manglede nøglebrikker/reservedele, som var udgået af produktion. På baggrund af en debat om behov og forskellige løsninger foreslog formanden, at der blev nedsat et udvalg som kunne overtage arbejdet og fremlægge et eller flere konkrete forslag til dørtelefoner behandling på den næstkommende generalforsamling.

Jonas (34, 1. tv.), Adam (46 1. tv.) og Henry (40, 1. th.) meldte sig til udvalget, hvorefter dirigenten konstaterede, at de 900.000 kr. til dørtelefoner udgik af budgetforslaget for 2024.

Bestyrelsen gjorde afslutningsvis opmærksom på, at der i budgetforslaget en stigning i den faste vaskeri-opkrævning fra 85 kr. til 120 kr. pr. md. grundet stigende udgifter.

Budgetforslaget blev herefter godkendt med stort flertal.

#### 5. Forslag.

- A) Ændring af vedtægternes § 12, stk. 1. vedr. forandringer af andelslejligheder, stillet af bestyrelsen  
Dirigenten gennemgik forslaget som indholdsmæssigt hang sammen med forslag B, hvorfor de to blev sambehandlet. Det blev forklaret, at baggrunden for forslagene var, at ABF var kommet med en anbefaling om at få tilpasset vedtægtens bestemmelser om medlemmernes mulighed for og ret til at lave forandringer i egen lejlighed på baggrund af ny retspraksis herunder for klargøring/præcisering af ansvar for hændelige skader.

Dirigenten meddelte, at fremmødet ikke var tilstrækkeligt stort til en *endelig* vedtagelse, men at forslagene dog kunne *foreløbigt* vedtages, såfremt de kunne opnå 2/3 flertal blandt de fremmødte.

Da 57 stemte for, 1 stemte imod og 1 blank blev forslagene foreløbigt vedtaget, og vil blive genfremsat på førstkommende generalforsamling, hvor de kan endeligt vedtages, såfremt de igen opnår 2/3 flertal, - uanset hvor mange stemmer, der så her måtte være repræsenteret.

- B) Ændring af vedtægtens § 14, stk.1, F. Eksklusion, stillet af bestyrelsen  
Forslaget blev behandlet sammen med forslag A.

C) Etablering af strøm i garager, stillet af Per Hansen

Forslagsstiller motiverede for forslaget om at trække nye kabler til garager, og det blev herunder præciseret, at de el-lade-bokse som blev etableret ville få egen måler, således at det var den enkelte der afholdte udgiften til strøm.

Efter en kortvarig diskussion omkring bl.a. nødvendigheden af individuel lademulighed, blev forslaget sat til afstemning. 3 stemte for og resten imod, hvorfor forslaget blev forkastet.

D) Mulighed for flere forældrekøb pr. andelshaver stillet af Per Hansen

Forslagsstiller motiverede for vedtægtsændringen om, at andelshavere skulle være berettiget til at købe mere end en andelsbolig som forældrekøb. Forslaget gav anledning til en del diskussion og principielle synspunkter, herunder ift. hvordan vedtægtsens § 15 stk. 12 (om fremleje) skulle forestås.

Forslaget blev bragt til afstemning og forkastet. da alene én stemte for.

E) Mulighed for midlertidig leje af carport eller garage, stillet af Per Hansen

Forslagsstiller motiverede for forslaget i overensstemmelse med det udsendte materiale. Fra forsamlingen blev der bl.a. spurgt ind til om forslaget også kunne omhandle p-pladser. Bestyrelsen svarede hertil, at dette ville kræve en ændring af husordenen. Der blev også spurgt ind til hvem der skulle forestå administrationen af de midlertidige udlejninger og herunder håndhæve regelbrud.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning. 3 stemte for, 12 stemte blankt og resten stemte imod. Forslaget var hermed forkastet.

F) Ændring af periode for sen ladetid, stillet af Per Hansen

Forslagsstiller motiverede for det udsendte forslag. I forsamlingen var der delte meninger om varighed og (slut)tidspunktet for den sene ladetid (22-08), og hvor bestyrelsen tilkendegav, at det var vigtigt at have klare regler inden ladestanderne blev taget i drift også selvom der fortsat kun var få andelshavere der havde en el-bil

Da der ikke var flere spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning. 5 stemte for, 13 stemte blankt og resten stemte imod. Forslaget var hermed forkastet.

G) Mulighed for lejere i bestyrelsen, stillet af Per Hansen

Forslagsstiller motiverede for vedtægtsforslaget om, at lejere af andelshavere skulle være valgbare til bestyrelsen. Efter en kort diskussion blev forslaget bragt til afstemning og forkastet da alene én stemte for.

H) Beboerlicens til gæsteparkering, stillet af 26. st. th. og 26. 1. th.

Forslagsstillerne motiverede for det udsendte forslag og forklarede, at parkeringslicensen var aktuelt for dem der ventede på at få en P-plads. Forslaget gav anledning til livlig debat, herunder udtrykte flere irritation over nuværende løsning, hvor en del havde fået p-bøder. Bestyrelsen tilkendegav, at der i

foreningen nu engang var et begrænset antal p-pladser og herunder 13 gæsteparkeringspladser og såfremt der blev uddelt parkeringslicenser hertil, ville dem med licens spærre for andre/gæster, hvilket heller ikke var hensigtsmæssigt. Bestyrelsen oplyste, at de kommende parkeringssedler (via Q-park) ville blive ændret således at man skrev en dato på, og at de varende i 3 døgn.

Forslaget blev sat til afstemning og ikke vedtaget, da 11 stemte for og resten imod.

I) Tilladelse til hundehold, stillet af Emma Gyldenvang

Forslaget blev sambehandlet med forslag L stillet af Andreas Bruun om samme emne, og hvor sidstnævnte motiverede for forslagene i overensstemmelse med det udsendte materiale. Forslagene gav anledning til mange forskellige holdninger for og imod hundehold, hvortil bekymringer omkring støjgenner blev nævnt af flere.

Forslagene blev herefter sat til afstemning og *ikke* vedtaget, da 13 stemte for, 5 stemte blankt og resten imod.

J) Brug af fællesrum, stillet af Anita Knudsen

Forslagsstiller motiverede for det udsendte forslag om, at der blev åbnet op for, at fællesrummet kunne bruges til andet og mere end billard, herunder henset at det tidligere var besluttet at bruge 250.000 kr. på en renovering. Flere tilkendegav, at de først havde fået kendskab til rummet på forrige generalforsamling, og derfor gerne ville kende mulighederne for at bruge det. En nævnte, at det forekom at være en meget stor udgift til glæde for få personer.

Bestyrelsen forklarede, at den havde sat renoveringen i bero, da andre arbejder/projektet p.t. havde en højere prioritet samt at der ikke kunne udleveres nøgler dertil, da det ville kræve at alle fik nøgler til den respektive opgang. Det blev understreget, at alle var velkomne i fælleslokalet (også dem som ikke spillede billard), når det var åbent torsdage fra kl. 19-22, men at en anden og mere intensiv anvendelse umiddelbart ville kræve støjdemping og nærmere dialog med overboen, som der var indgået aftale med. Efter en længere debat om rummets potentielle anvendelse, blev det noteret, at bestyrelsen ville gøre det mere synligt for andelshaverne hvor og hvornår rummet kan bruges.

Dirigenten bragte ikke medlemsforslaget til afstemning med henvisning til, at der var en række uklarheder, herunder ift. støj og indgåede aftaler som ikke nødvendigvis tillod den i forslaget forudsatte anvendelse m.v. Dette med opfordring til yderligere klarlægning af rammevilkår for rummets brug og evt. genbehandling på en senere generalforsamling.

K) Ophør af kollektiv TV Pakke, stillet af Anita Knudsen og Heine Poulsen

Forslagsstiller motiverede for forslaget i overensstemmelse med det udsendte materiale.

Efter en drøftelse blev der nedsat et udvalg bestående af Jonas (34, 1.tv), Anita (12, st. th.) og Heine (12, 2. th.), der ville indsamle alternative IT/TV-tilbud og forelægge på den næste generalforsamling.

I forhold til spørgsmålet om, hvorvidt den nuværende kollektive/obligatoriske aftale om TV-pakke kunne bringes til ophør uden omkostninger for foreningen, havde bestyrelsesmedlemmet Per Hansen på

dagen for generalforsamlingen været i dialog med Fibia, der havde bekræftet, at dette kunne ske uden beregning samt at det herefter også fortsat var muligt at indgå individuelle aftaler. På denne baggrund og efter medlemsbegæring blev forslaget om ophør bragt til afstemning og vedtaget med stort flertal.

*\*Efterskrift: Fibia har efter generalforsamlingens afholdelse skriftligt oplyst, at en opsigelse af den kollektive TV-pakke dog medfører, at foreningen samtidigt frasiger sig muligheden for at købe fiber-anlægget. Da denne oplysning og vilkår ikke var kendt for generalforsamlingen - har bestyrelsen valgt ikke at op-sige TV-pakken på det foreliggende grundlag. Forholdet er under nærmere afklaring.*

L) Ændring af husorden vedr. hundehold, stillet af Andreas Bruun og Anne Jensen

Forslaget blev behandlet sammen med forslag I.

## 6. Valg af bestyrelse.

Bestyrelsen fik følgende sammensætning uden kampvalg:

Jim Schultz	Formand	2024-2026	Genvalgt
Pia Johansen	Kasserer	2023-2025	-
Per Hansen	Bestyrelsesmedlem	2023-2025	-
Morten Frausig	Bestyrelsesmedlem	2024-2026	Genvalgt
Jacob Jensen	Bestyrelsesmedlem	2024-2026	Nyvalgt

Som suppleanter blev følgende valg - også uden kampvalg:

Andreas Bruun	1. suppleant	2024-2025	Nyvalgt
Emmanuel Ongareno	2. suppleant	2024-2025	Nyvalgt

## 7. Valg af revisor.

RI Statsautoriseret revisionselskab blev genvalgt for foreningens revisor.

## 9. Eventuelt.

Følgende blev nævnt under eventuelt:

- Et medlem spurgte hvilken udbyder man forventede at bruge til ladestanderne. Bestyrelsen svarede, at det blev Clever.
- Et medlem nævnte, at der fortsat var støj fra vaskemaskinerne. Bestyrelsen oplyste, at der havde været service på uden anmærkninger, men at der ville blive set på det.
- Efter forespørgsel blev det nævnt, at de kommende parkeringsbilletter var bestilt, og at de nuværende billetter var gældende i overgangsperioden. Der ville blive meldt ud, når de nye billetter var modtaget og kunne afhentes hos viceværten.

Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede formanden for god ro og orden. Generalforsamlingen blev hævet kl. 21:10.

Som dirigent og referent

Som formand

\_\_\_\_\_  
Hans Chr. Færch

\_\_\_\_\_  
Jim Schultz

**Bilag:**

Bilag 1 – Bestyrelsens udsendte beretning

Bilag 2 – Forslag 5 A og B om vedtægtsændringer der blev foreløbigt vedtaget.

# 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.”

## Jacob Thamdrup Jensen

### SignerRole

Serienummer: 4a0190c4-6b18-49db-86d5-9a13f480ee6b

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-05-23 11:09:49 UTC



## Pia Johansson

### SignerRole

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

IP: 194.255.xxx.xxx

2024-05-23 11:18:10 UTC



## Hans Christian Færch

ADVOKATFIRMAET JOST JENSEN, THOMASEN & PARTNERE A/S CVR:  
28848706

### SignerRole

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-05-23 11:18:14 UTC



## Per Hansen

### SignerRole

Serienummer: cba686fe-39e7-4eca-8d7d-94031b1a4b2b

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-05-23 11:18:36 UTC



## Jim Jorma Li Schultz

### SignerRole

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-05-27 19:40:16 UTC



## Morten Frausig

### SignerRole

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

IP: 185.205.xxx.xxx

2024-05-28 17:15:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: DQ8JI-ABK7Z-5YZIX-UVXEI-EBEAE-4GI2Z

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>**. 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/validator**