

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
AFHOLDT DEN 1. APRIL 2008  
EJERFORENINGEN Toftehaven, Engtoften 8-10, 82600 Viby J.**

---

**Til stede var:**

	<b>Lejlighed</b>	<b>Fordelingstal</b>
B.K.J. Danmark ApS – Brian Johansen	10 st. lejl. 6, 7 og 8	381
Lisbeth Petersen og Jette Nielsen	8 K, st.	228
Ellen K. Baymler	8 H st.tv.	219
Inger Wæhrens Winther	8 H st.th.	219
Rikke Faurholt	8 F st.	228
Jesper Kjær	8 E st.	219
Pernille Bertelsen og David Nielsen v/fuldmagt	8 C st.	228
Malika Pedersen	8 B st.th.	219
Mette Louise Georgio	10, 1.lejl. 12	127
Niels Arne Skree	10 1. lejl. 9	127
Kathrine Tilma	8 K 1.	228
Mette Rohde	8 H 1.th.	219
Lucille Lykke og Channe Lykke	8 F 1.	228
Torben D. Madsen og Helle Harbo	8 D 1.tv.	219
Maiken Toft og Brian Kimose	8 D 1.th.	228
Søren Feldt Jacobsen og Sandra Dahl	8 C 1.	228
Maria B. Laursen og Christopher Harrison	8 B 1.th.	219
Ialt ud af 10.000		<u>3.764</u>

Fra Dueholm & Krøyer, Ejendomsadministration deltog Anette Dueholm og Christian Krøyer.

Jesper Kjær bød velkommen.

Generalforsamlingen blev foretaget som følger:

**1) Valg af dirigent og referent**

Christian Krøyer blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

Anette Dueholm blev valgt som referent.

**2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år**

Jesper Kjær indledte beretningen med at nævne, at han var indtrådt som formand, idet Henrik Mathorne havde valgt at trække sig i februar.

Ellers havde året budt på mange spændende ting, herunder var der skiftet administrator bl.a. på grund af gode referencer og en god pris havde man valgt Dueholm & Krøyer.

Arbejdsdagen i ejerforeningen havde haft et pænt fremmøde. Det var blevet en god grill dag og så er det jo billig arbejdskraft. Bestyrelsen vil gerne opfordre til, at det gentages i 2008.

Herefter blev problemerne med udenomsarealerne nævnt, idet det blev fremdraget, at der snarest vil blive lavet en prøvemontering af glaspartierne ved altanerne, som så skal godkendes af bestyrelsen. Der er lavet nye regnvandsrønder ud for de store blokke, og der har været nogen diskussion om løsningen på den lange blok, hvor prisen andrager kr. 55.000,00 + moms. Der er tvivl om hvem der skal bære udgiften. Der er nu monteret cykelstativer, så fremover må cykler KUN stå i cykelkælderen og de nye cykelstativer. Der ser ud til at gå bedre med affaldshåndteringen, men husk ikke at smide storskrald, og man må også gerne bøje sig og samle op, hvis noget ligger og flyder. Affald skal i spandene og ikke ligge andre steder. Det er i bestyrelsen besluttet, at der skal etableres en trappe op til vejen mod Lidl. Bestyrelsen har maler og tilbud klar på maling af vinduer, hvilket vil blive igangsat i løbet af et par måneder. Udendørsbelysningen har taget lang tid at få færdiggjort og jordspots er stadig ikke fungerende, men på egen gruppe.

Malingen af facader har bestyrelsen været noget uklar på, da man lige har hørt, at facaderne godt kan stå uden maling, men det er naturligvis en sag der skal godkendes af beboerne og Bygningsinspektoret m.v. Omkring parkeringen blev det nævnt, at man skal huske ikke at holde foran gangene, da det giver problemer ved flytninger og ved evt. ambulancebesøg o.s.v.

I begyndelsen af året har det vist sig, at der til grund for leverancen af telefoni og internet er oprettet en kontrakt med TELELET, som ingen beboere har haft kendskab til. Det vil sige, at Frederiksberg Ejendomme, efter at lejlighederne er solgt, har indgået en aftale med TELELET, hvorefter ejerforeningen skal betale for leje og service af det til grund liggende anlæg, hvilken udgift på årsbasis andrager kr. 40.000,00.

Det er selvsagt et problem, idet beløbet for det første ikke er oplyst til de enkelte købere endsige medtaget i det budget som lå til grund for ejerforeningens opstart eller det budget, der blev godkendt på sidste års ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen har af hensyn til de tilsluttede brugere valgt at betale under protest, men har overbragt sagen til Frederiksberg Ejendomme, som man mener må være ansvarlig, og dermed den der må bære udgiften. Det bør overvejes om ejerforeningen skal opsige aftalen, når man nu er blevet bekendt med at aftalen eksisterer.

Fællesarealerne er hidtil blevet vedligeholdt efter regning, men bestyrelsen undersøger nu, om man skal indgå en fast aftale herom.

Mod slutningen blev det i beretningen kort nævnt at regnskabet viser, at udgiften til el har været væsentlig højere end budgetteret, hvilket vil blive undersøgt nærmere, og det nye budget er udvidet med en post omkring udgiften til TELELET.

Beretningen sluttede med en opfordring til at udvise lidt omsorg for tingene og huske på, at alle er ejere og ikke bor til leje.

Herefter var der spørgsmål til beretningen:

Der blev forespurgt om spørgsmålet med TELELET var blevet drøftet med Frederiksberg Ejendomme, hvilket bestyrelsen kunne bekræfte.

Der blev stillet spørgsmål om, hvor mange der mon benyttede TELELET, men da fremmødet ikke kunne siges at være repræsentativt, kunne spørgsmålet ikke med rimelighed besvares.

Rustudtrækningen i betontrapperne blev fremdraget, og bestyrelsen kunne bekræfte, at der er taget hånd om sagen.

Det diskuteredes om vinduerne skulle males eller have olie og om man kunne opretholde garantien, hvis ikke man ikke foretog den behandling, som er foreskrevet og så ofte som foreskrevet.

Behandlingen ville beløbe sig til ca. kr. 50.000,00 pr. gang, og i starten skulle der behandles 2-3 gange om året.

Der blev ikke truffet nogen beslutning, men bestyrelsen arbejder videre hermed.

Også spørgsmålet om den lovede behandling af facaderne blev diskuteret, idet der var forskellig opfattelse af, om det var en god ide at male facaderne, eller lade dem stå ubehandlede – der er fordele og ulemper ved begge muligheder – bestyrelsen arbejder videre med spørgsmålet, som måske kan kræve en ekstraordinær generalforsamling.

### **3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse**

Christian Krøyer gennemgik årsrapporten for 2007.

Elforbruget til den udvendige belysning har været foruroligende højt og har været gennemgået af bestyrelsen for om muligt at kunne konstatere fejl eller andet, hvilket indtil videre ikke har ført til noget. Umiddelbart ser det ud som beløbet blot har været budgetteret for lavt. Bestyrelsen lovede at undersøge nærmere, om forbruget kan være korrekt.

Lisbeth Petersen oplyste, at beløbet på kr. 32,00 under indtægter stammer fra flaskeindsamling.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt og egenkapitalen overføres til næste år.

### **4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse**

Med udgangspunkt i den på sidste års generalforsamling fremlagte vedligeholdelsesplan blev problemerne med vinduerne drøftet. Bestyrelsen arbejder med sagen, og der lægges op til, at arbejdet hermed udføres af en maler, evt. efter samråd med en sagkyndig.

Storskrald er et stort problem, som der gerne skal findes en løsning på.

Der er problemer med affald, idet nogle spande er mere end fyldte, medens andre ikke er fulde. En til to spande bør flyttes, så der kommer en bedre fordeling.

P-pladserne lige uden for trappen er et stort problem. Der må ikke parkeres ud for gangene. Bestyrelsen vil holde øje med dette og sætte sedler i bilerne, hvis de holder forkert parkeret.

Det ser ud til at andre benytter ejerforeningens P-pladser. Det foreslås at der opsættes skilt med privat parkering.

### **5) Forslag**

#### **TELELET – Internet og telefoni**

Da forslaget var blevet behandlet under pkt. 2 Bestyrelsens beretning skred man hurtigt til afstemning, idet temaet gik på, om man skulle afbryde samarbejdet med TELELET, eller man skulle fortsætte samarbejdet uagtet, at man ikke fra starten havde været bekendt med det underliggende aftaleforhold.

Afstemningen som blev foretaget skriftligt førte til, at 18 stemmer med et samlet fordelingstal på 3.545 stemte for at samarbejdet skal afbrydes og en stemme med et fordelingstal på 219 stemte for at samarbejdet skal fortsætte.

Samarbejdet skal herefter ophøre, idet bestyrelsen på et passende tidspunkt tager initiativ til, at de foreliggende kontrakter opsiges.

## **6) Forelæggelse af budget til godkendelse**

Christian Krøyer gennemgik budgettet for 2008 lydende på kr. 420.000,00 i ejerforeningsbidrag.

Der var forslag om, at forsikringen også skulle omfatte glas og kummeforsikring, hvilket ikke kunne godkendes.

Bestyrelsen undersøger om forsikringen omfatter svamp og insektskade.

Det blev bekræftet, at udgiften til maler er med under posten vedligeholdelse.

Budgettet blev godkendt og stigningen i fællesudgifter vil blive iværksat fra 1. juni 2008, således:

Fordelingstal 127	ny aconto kr. 444,50 pr. måned
Fordelingstal 132	ny aconto kr. 462,00 pr. måned
Fordelingstal 219	ny aconto kr. 766,50 pr. måned
Fordelingstal 228	ny aconto kr. 798,00 pr. måned

## **7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år**

Til formandsposten var der to forslag, nemlig Bent Peter Nielsen og Jesper Kjær.

Jesper Kjær blev enstemmigt valgt.

## **8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen**

Efter en kort præsentationsrunde af kandidaterne til bestyrelsen, blev følgende valgt:

Torben D. Madsen – der er bygningsingeniør

Bestyrelsen består herefter af

Jesper Kjær, formand	(på valg i 2010)
Lisbeth Petersen	(på valg i 2009)
Inger Wæhrens	(på valg i 2009)
Torben D. Madsen	(på valg i 2010)

## **9) Valg af suppleanter til bestyrelsen**

Maiken Toft og Katrine Tilma blev valgt til suppleanter til bestyrelsen.

## **10) Valg af revisor**

Revisionsanpartsselskabet Abel & Jørgensen blev genvalgt.

## 11) Eventuelt

Det drøftedes at opsætte hæk ved parkeringspladsen, så græsset ikke bliver trådt ned – evt. en busket hæk.

Der er problemer med katte i kælderens, og de smutter også ofte ind i stuerne – husk at lukke døren ind til kælderen.

Der ser noget rodet ud på flere altaner, så der henstilles om, at foretage oprydning.

Det kan være vanskeligt at finde frem til de enkelte beboere, hvilket er et problem – måske der kan foretages en bedre skiltning evt. på gavlene.

Der er stadig problemer med løsgående hunde – der opfordres på det kraftigste til, at hunde føres i snor.

Det drøftedes med egen hjemmeside med domænenavnet TOFTEHAVEN.DK. Referater o.l. kan hentes løbende på hjemmesiden eller på Email.

Bestyrelsen lovede at arbejde videre med en el spareplan.

Bestyrelsen har taget fat om problemerne med udsugningen, som de arbejder videre med.

Det er selvsagt ikke tilladt at cykle på græsplænen.

Sluttelig var der en henstilling om ikke at smide cigaretskodder, så de ligger og flyder.

**De ejere, som udlejer lejligheder, skal sørge for, at lejerne kender gældende regler for ejerforeningen Toftehaven.**

Generalforsamlingen blev hævet ca. kl. 21.15.

Som dirigent:

Som referent:

Christian Krøyer

Anette Dueholm