

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING
AFHOLDT DEN 10. MAJ 2011
EJERFORENINGEN TOFTEHAVEN, ENGTOFTEN 8-10, 8260 Viby J.**

Til stede var:

	Lejlighed	Fordelingstal
Lars Bjerre Jensen	10, st. lejl. 11	127
Ulrik Heitmann Jensen	10, st. lejl. 9	127
B.K.J. Danmark ApS	10 st. lejl. 6, 7 og 8	381
Mathorne Ejendomme	10, st. lejl. 3, 4 og 5	381
Lisbeth Petersen og Jette Nielsen	8 K, st.	228
Bo Østergaard Kristensen	8 H st.th.	219
Rikke Faurholt	8 F st.	228
Jesper Kjær	8 E st.	219
Claus Thøger Jacobsen	8 B, st.tv.	219
Hanne og Steen Pedersen	8 B, st.th.	219
Kim Spring	8 A, st.tv.	219
Nicole B. Strande Schaloffsky – v/fuldmagt	10, 1.lejl. 13	132
Mette Louise Georgio	10, 1. lejl. 12	127
Niels Arne og Anita Jespersen Skree	10, 1, lejl. 9	127
Bent Peter Nielsen	8 H, 1.tv.	219
Gulay Topcu	8 H, 1.th.	219
Morten Møller	8 G, 1.tv.	219
Morten Sørensen	8 G, 1.th.	228
Lucille Lykke	8 F 1.	228
Mads Korsholm	8 E, 1.tv.	219
Christopher Runz	8 D, 1.tv.	219
Ialt ud af 10.000		<u>4.504</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.

Anette Dueholm blev valgt som referent.

2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Formand Jesper Kjær sagde i beretningen, at udendørsbelysningen havde været ude af drift i en periode og det tog lang tid at få det udbedret. Kabler er skiftet, så problemet skulle være løst.

Renovationsvæsenet har kontaktet os om overfyldte papirbeholdere og skraldespande. Der er brugt meget tid på det, og det er ikke fordi der er for lidt kapacitet, men man fylder/overfylder de yderste spande, medens de inderste måske er gabende tomme. **Spandene bliver ikke tømt, hvis de er overfyldte.**

Det koster os ekstra penge hver gang vi skal have en ekstra tømning af skraldespande, og åbne spande giver også mulighed for besøg af rotter o.s.v.

Retssagen mod Skanska om maling af facaderne er den 19/11 2010 afgjort med, at ejerforeningen Toftehaven har fået tilkendt kr. 230.000,00 med tillæg af renter fra sagen blev anlagt. Den 1/12 2010 meddelte Skanska at de ikke ville anke dommen, og pengene blev indbetalt til ejerforeningen.

Ejendommens forsikring vil stige ekstraordinært med kr. 6.500,00 årligt til ca. kr. 43.500,00 + indeks regulering og afgifter.

Telelet har etableret ny internetforbindelse til bebyggelsen med fibernet med nye og bedre hastigheder og bedre priser uden omkostninger for ejerforeningen.

Vinduerne vil også i år blive behandlet med olie, men denne gang af et nyt firma – malerfirmaet, der har malet facaderne.

Der har været afholdt havedage og på den seneste er der plantet hæk mellem ejerforeningen og den sydlige nabo.

Legepladsen og fællesarealet er helt færdigt og alle har kunnet besigtige det meget flotte resultat.

Der er lavet ny sti og ny plads til flaskecontainer.

Der opfordres til at man altid foretager oprydning efter sig og fjerner sine ting fra fællesarealerne, så vi kan passe godt på fællesarealerne, stiller cykler de rette steder, og også havemøbler m.m.

Der har været forskellige episoder med meget støj, desværre fra udlejede lejligheder. Så det er vigtigt, at udlejer ikke beskriver stedet som ungdomsboliger!

Der er nu udarbejdet ny folder om at være beboer og hvordan vi gerne vil bo med hinanden, en folder som også indeholder regler for storskrald m.m. – folderen medfølger dette referat, men ligger også på hjemmesiden, ligesom folderen lægges i postkasserne.

Der var stor ros til bestyrelsen for håndteringen af retssagen.

På opfordring lovede bestyrelsen at tage alvorligt fat i de beboere, som ikke overholder god ro og orden. Der var også en opfordring til at kontakte politiet i de meget grelle tilfælde.

Efter lidt lidt yderligere diskussion blev beretningen godkendt.

3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Christian Krøyer gennemgik årsrapporten for 2010.

I forbindelse med revisors gennemgang af årsrapporten er enkelte tal blevet flyttet rundt, hvorfor en ny årsrapport blev runddelt på generalforsamlingen – ikke fremmødte vil modtage et eksemplar sammen med referatet.

Det blev aftalt, at kr. 40.000,00 af egenkapitalen overføres til den nyoprettede grundfond, der primært er tænkt som en opsparing til maling af ejendommen, som forventes at skulle ske hvert 7. år.

Det er besluttet at afsætte kr. 40.000,00 hvert år til grundfonden.

Regnskabet blev herefter godkendt og den resterende egenkapital kr. 291.592,00 overføres til næste år.

4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Formanden kom igen ind på, at vinduerne i år skal olieres, i hvilken forbindelse der var en henstilling om, at maleren holdes op på, at olien kun kommer på trærammerne og ikke på glasset.

Omkring gamle skader kan det firma som tidligere har foretaget olieringen kontaktes.

Pr. 1/11 2011 skal der være 5 års gennemgang af byggeriet.

Da nu de første fem år er gået vil det være passende at få udarbejdet en egentlig vedligeholdelsesplan med et skøn over vedligeholdelsesopgaver for de næste ca. 10 år og med angivelse af skøn over de udgifter der er forbundet hermed.

De frostsprængninger der er kommet gennem de seneste to vintre bør også medtages i vedligeholdelses-Planen.

5) Forslag

A. Hel eller delvis udlodning af ca. kr. 239.000,00 indgået fra vundet retssag mod Skanska.

Forslaget består af tre muligheder, hvor det første er udlodning af hele beløbet til den enkelte ejer, det andet er udlodning af halvdelen af beløbet til den enkelte ejer og det tredje hvor hele beløbet beholdes i ejerforeningen.

Inden afstemningen var der enighed om, at beløbet reduceres til kr. 230.000,00, da dette beløb er det ejerforeningen netto har modtaget.

Dirigenten orienterede om, at forslaget krævede kvalificeret flertal, hvorfor det ikke kunne vedtages på denne generalforsamling, idet der ikke var fremmødt tilstrækkeligt antal medlemmer for at kunne opnå det tilstrækkelige antal stemmer, men såfremt et af forslagene uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Den herefter foretagne afstemning gav følgende resultat:

For forslag 1 om udlodning af hele beløbet stemte 20 med et samlet fordelingstal på 3.492
For forslag 2 om udlodning af halvdelen af beløbet stemte 1 med fordelingstal 228
For forslag 3 hvor hele beløbet beholdes i ejerforeningen stemte 4 med et samlet fordelingstal på 784.

Der er således tilslutning til forslag 1 om udlodning af hele beløbet fra mindst 2/3 af de repræsenterede såvel efter antal som efter fordelingstal, hvorfor dette forslag af bestyrelsen vil blive bragt frem på en ekstraordinær generalforsamling, som vil blive indkaldt snarest muligt.

B. Bestyrelsen udvides fra 4 til 5 medlemmer

Forslaget skal tages som udtryk for, at der er et ønske om flere hænder til at klare opgaverne og at styrke demokratiet.

Der var enighed om at tilslutte sig forslaget.

C. Forslag om mærkning og evt. bortskaffelse af cykler m.v.

Der var lidt diskussion om måden punktet skulle løses på, men der var enighed om at tilslutte sig det principielle i forslaget.

Bestyrelsen vil finde en fornuftig løsning og sørge for en varsling heraf til ejerne.

6) Forelæggelse af budget til godkendelse

Christian Krøyer gennemgik budgettet for 2011 lydende på kr. 420.000,00 i ejerforeningsbidrag.

Som anført under pkt. 3 er det vedtaget, at der fremover skal overføres kr. 40.000,00 årligt til grundfonden. I tilslutning hertil blev det i forbindelse med behandlingen af budgettet vedtaget, at der fremover skal opkræves ekstra kr. 40.000,00 årligt til grundfonden.

Der var forslag om, at der forhandles en bedre rente.

Snerydning blev diskuteret, idet der ønskedes en bedre løsning.

Bestyrelsen arbejder på en bedre løsning.
Beløbet til snerydning anført i budgettet ændres til kr. 50.000,00.

Budgettet blev godkendt således at fællesudgifterne bevares uændrede, men at der som nævnt opkræves kr. 40.000,00 til grundfonden i forhold til fordelingstal. Første opkrævning pr. 1. juli 2011.

Kopi af det vedtagne budget vedlægges referatet.

7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Formand Jesper Kjær - på valg i 2012.

8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Morten Sørensen – på valg i 2012.
Lisbeth Petersen blev genvalgt for en etårig periode.
Annica Ravn Ulbjerg Nielsen og Christopher Runz blev nyvalgt for en toårig periode.

9) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Steen Pedersen og David Kiær Nielsen blev valgt til suppleant til bestyrelsen.

10) Valg af revisor

Brian Johansen genvalgtes som revisor.

11) Eventuelt

Den forestående fem års gennemgang af byggeriet blev drøftet og bestyrelsen ville gerne høre, om der kunne være stemning for, at et firma evt. engageres til at hjælpe foreningen og de enkelte ejere med at få klaret opgaven bedst muligt. Det samme firma kunne så også benyttes i forbindelse med udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan.

En vejledende håndsoprækning viste, at der er bred tilslutning til at man laver en aftale med dette firma, som også tidligere har været behjælpelig i Toftehaven.

Bestyrelsen vil orientere alle beboere herom evt. med hjælp fra administrator.

Sluttelig blev det anført, at generel oprydning ikke blot er bestyrelsens opgave, men en opgave for alle.

Generalforsamlingen blev hævet ca. kl. 22.00.

Som dirigent:

Som referent:

Christian Krøyer

Anette Dueholm