

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING
AFHOLDT DEN 13. APRIL 2016
EJERFORENINGEN TOFTEHAVEN, ENGTOFTEN 8-10, 8260 Viby J.**

Følgende var repræsenteret:

	Lejlighed	Fordelingstal
Lars Bjerre Jensen	10, st.lejl. 11	127
B.K.J. Danmark ApS	10, st.lejl. 8	127
B.K.J. Danmark ApS	10, st.lejl. 7	127
B.K.J. Danmark ApS	10, st.lejl. 6	127
Mathorne Ejendomme v/fuldmagt	10, st.lejl. 5	127
Mathorne Ejendomme v/fuldmagt	10, st.lejl. 4	127
Mathorne Ejendomme v/fuldmagt	10, st.lejl. 3	127
Lisbeth Petersen og Jette Nielsen	8 K, st.	228
Bo Østergaard Kristensen	8 H st.th.	219
Sebastian M. von der Wehl og Cecilia Dam Hartmeyer	8 G, st.tv.	219
Camilla Hammersholt Thygesen og Jakob Mark Pedersen	8 G, st.th.	228
Brian Broe Hansen	8 F, st.	228
Jesper Kjær	8 E st.	219
Anne Bøilerehaug og Lars Bisgaard	8 C, st.	228
Claus Thøger Jacobsen	8 B, st.tv.	219
Hanne og Steen Pedersen	8 B, st.th.	219
Lis og Torben Winther Jensen	8 A, st.tv.	219
Nicole B. Strande Schaloffsky	10,1. lejl.13	132
Niels Arne og Anita Jespersen Skree	10, 1. lejl. 9	127
Lenette Ellegaard Mortensen	8 H, 1.th.	219
Lucille Lykke	8 F, 1.	228
Micky og Malene Dall Hardt	8 E, 1.th.	219
Christopher Runz	8 D, 1.tv.	219
Christian Poulsen	8 D, 1.th.	228
Morten Østergaard Pedersen	8 A, 1.th.	228
Ialt ud af 10.000		<u>4.715</u>

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

Lisbeth Petersen 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 Lisbeth Petersen beretning gengives i sin helhed:

Kære beboere i Ejerforeningen Toftehaven

Så er der igen gået i år og det har været et år med mange udfordringer og aktiviteter i Engtoften 8 til 10. Jeg skal som konstitueret formand prøve her at redegøre for året som er gået. Jeg overtog formandsposten i aug.2015, da vi desværre måtte sige farvel til vor tidligere formand Annica og hendes familie. Der skal lyde en stor tak til både Annica og Kasper for deres store arrangement i de 8 år som de boede her på Engtoften 8-10. Det er helt deres fortjeneste, at vi i dag har så mange gode udendørsfaciliteter som vi har, og her tænker jeg ikke mindst på legepladsen. Som nævnt ovenfor har det været et travlt år for bestyrelsen med mange og større opgaver som jeg på bedste vis vil beskrive i denne beretning.

DANSK KABEL TV

Bestyrelsen eller rettere sagt Jesper Kjær (Jesper tilbød at hjælpe os, da det var ham, der i sin egenskab som daværende formand i 2010 havde forhandlingerne med Dansk Kabel TV omkring ændringerne i kontrakterne og var den som kendte sagen bedst) har i 2015 haft mange og lange forhandlinger med Dansk Kabel TV som udsprang sig af, at vi pludselig i maj 2015 modtog en inkassovarsel for manglende indbetaling af abonnement for bredbånd for de seneste 5 år. Kravet var på kr. 40.280,56. For at gøre en lang historie kort bliver der i 2010 ændret på aftalen med Dansk Kabel TV så ejerforeningen ikke længere skal betale abonnement og der fremover ikke vil være nogen økonomisk forbindelse mellem ejerforeningen og Dansk Kabel TV og der fremover kun vil være et økonomisk arrangement mellem brugerne og Dansk Kabel TV – *troede vi i hvert fald i den daværende bestyrelse* – men der viser sig så, at der kun er underskrevet en ny aftale og dette var på telefoni delen men der fandtes en særskilt kontrakt på bredbånd og denne var ikke ændret. Der indledtes forhandlinger med Dansk Kabel TV omkring eftergivelse af de opkrævede årlige abonnementer og omkring en løsning af hvordan ejerforening kan blive løst fra kontrakten på en sådan måde, at brugerne ikke kommer til at mærke noget til det. Det har været nogle lange og seje forhandlinger. Resultatet blev, at der blev indgået et forlig på kr. 12.500,00 til fuld og endelig afgørelse med Dansk Kabel TV og den tidligere indgåede kontrakt vil herefter ikke være gyldig. Derudover måtte ejerforeningen betale for udskiftning af en switch som var End of Life som det så fint hedder, når et teknisk udstyr har en sådan alder, at der ikke længere findes reservedele hertil. Med udskiftning er der sat endelig punktum i sagen med Dansk Kabel TV. Jeg vil her gerne slutte med at sige en kæmpe stor tak til Jesper Kjær for uden ham og hans viden, ville det have været meget svært at komme igennem denne sag.

VEDLIGEHOLDELSERAPPORT

Der er i 2015 blevet udfærdiget en 10 års vedligeholdelsesplan som er udført af rådgivningsfirmaet OBH Rådg. Ingeniører A/S. Rapporten er et vejledende værktøj til den vedligeholdelse som kan forventes de næste 10 år.

Rapporten fremhæver bygninger som værende i god stand og der er kun enkelte punkter som anbefales udbedret nu. Disse punkter er bestyrelsen allerede i gang med at indhente tilbud på og enkelte er allerede udbedret.

Det skal nævnes, at de priser som fremgår af rapporten alle er uden moms og som alle er vejledende. Vedligeholdelsesrapporten vil blive gennemgået senere under et særskilt punkt i dagsordenen.

UDENDØRSBELYSNING

Vores udendørsbelysning har siden dag 1 været vores store udfordring og dette har altid været kædet sammen med jordspottene. Der har gennem årene været adskillige elektrikere på sagen men problemet er aldrig blevet løst. Der har været lange perioder, hvor der har manglet lys. Der er noget der tyder på, at vi nu har fundet den rette til at løse vores problem. Vi fik kontakt med firmaet SROGroup ved Niels Christensen og det første han kunne konstatere var, at der kunne måles fejl på samtlige kabler og at der ikke fandtes noget diagram over, hvordan det var sat sammen. Der var derved ikke muligt, at finde ud af, hvilke sektioner der

hørte til hvilke lamper. Så det første der blev gjort, var at framontere samtlige ledninger for derefter med hjælp fra Jette at monterer dem enkeltvis igen samtidig med, at det blev dokumenteret, hvilke sektioner der hørte til hvilke lamper. Jette har nu udfærdiget tegninger og beskrivelse af ledningsnettet, så fremtidige elektrikere kan se, hvordan det virker.

Der blev også fundet fejl som bl.a. bestod i, at der i parklampe var 2 løse ledninger som ikke var påsat muffe, hvilket var en medvirkende årsag til at skabe de periodiske fejl. Det blev samtidig konstateret, at jordspottede var årsagen til at relæerne slog fra. Vi valgte derfor at frakoble jordspottene. Hvis fejlen på jordspottene skal lokaliseres, betyder det, at der skal en større opgravning til som ment vil kunne løbe op i et beløb mellem 25.000,00 og 30.000,00 kr. og selv om man der finder fejl, kan det ikke garanteres, at der ikke i fremtiden vil opstå problemer, da de jordspot som blev anvendt ved byggeriet ikke er af den bedste kvalitet. Det er også blevet nævnt tidligere, af de elektrikere som vi har haft kontakt med, at jordspot er problematisk. Det er derfor bestyrelsens mening at spottene ikke skal tilkobles igen.

MARKISE

Vi har haft et enkelt tilfælde, hvor der desværre var blevet opsat en markise som ikke var efter de forskrifter, der tidligere er blevet vedtaget på en generalforsamling. Dette skyldtes udelukkende, at beboeren ikke var blevet informeret omkring reglerne for facaderne. Dette får bestyrelsen til at opfordre alle som sælger deres lejligheder samt til alle udlejere, at huske at videregive både vedtægter og husorden til de nye beboere. Misforståelsen er udbedret.

GARTNER

Der er en aftale med en anlægsgartner og som bestyrelsen løbende er i dialog med omkring vore ønsker til hvordan vi gerne vil have holdt de grønne arealer. Gartneren står som udgangspunkt for græsslåning, hækkklipping og gødning og ukrudtsbekæmpelse i græsplænerne. Samtidig er der en ordning med gartneren omkring bortkørsel af affald, da der jo stadig er problemer med, at ikke alle beboerne overholder reglerne omkring, at de selv skal bortskaffe det affald som ikke hører under almindelig husaffald og papir som kan komme i vore containere.

Bestyrelsen har i 2015 måtte bede gartneren tage nogle ekstra opgaver pga. at der ikke har været hænder nok på havedagene til at vi kunne nå at renholde alle grønne arealer.

SNERYDNING

Det er bestyrelsens opfattelse at vinterbekæmpelsen fungerer godt, der har været enkelte punkter som vi har været i dialog med firmaet omkring og de har været meget lydhør overfor vore henvendelser. Der bliver udført glatførebekæmpelse ud fra meldinger fra metrologisk institut/vejrtjenesten omkring risiko for glatte veje og fortove.

AFFALD OG HENSTILLING AF CYKLER M.M.

Som alle tidligere år må jeg igen nævne, at vi har lidt problemer med, at der bliver henstillet affald i skrælleskurene som ikke hører hjemme der. Her må kun komme det affald som vore containere er beregnet til og som kan komme deri. Her vil jeg også henstille til, at hvis du skulle komme til en container som er fuld, så prøv lige at kikke i nabo skuret, det kunne jo være at der var plads. Det er nemlig sådan, at hvis låget ikke kan lukkes er skrællemændene ikke forpligtet til at tømme containeren og det koster en bod hver gang. Vi har også problemer med at det henstilles alt mulig affald ved siden af flaskecontaineren som vi så må betale gartneren for at fjerne. Vi skal huske, at vi hver i sær er forpligtet til at fjerne vort eget affald og jeg må indrømme, at jeg f.eks. ikke forstår, at når man kan transportere et juletræ hjem at man så ikke også kan sørge for at bortskaffe det igen. Det er vel ikke rimeligt at naboen skal betale for at bortskaffe dit juletræ. Dernæst skal jeg igen, som nævnt i de sidste mange års beretninger, henstille til at beboerne respekterer, at cykler skal i cykelstativerne eller i kælderen og ikke henstilles op af facaderne samt at der ikke må stå havemøbler og lign. på flisegangarealerne.

Til slut skal jeg igen gøre opmærksom på, at det ikke må stilles genstande i kælderen udenfor kælderrummene og at der slet ikke sættes noget foran vinduet for enden af midtergangen, da det er flugtvej som altid skal holdes fri af hensyn til beboernes sikkerhed.

FORSIKRINGSSAGER

Der har været et par tilfælde med vandskader både udenfor og indenfor. Vi havde i foråret 2015 en lækage på en vandledning mellem blokkene 8D – 8G og har haft 2 tilfælde af vandgennemtrængning gennem loftet i 8K og 8A. Jeg må sige, at bestyrelse i alle tilfælde er yderst tilfredse med den forsikringsmæssige behandling af disse sager, da der er ydet fuld erstatning fra vort forsikringsselskab og dette uden tidskrævende arbejde fra bestyrelsens side. Vi har alle tilfældende kontaktet vores mægler som så har taget sig af resten. Det er en kæmpe hjælp for bestyrelsen, ikke selv at skulle være i dialog med forsikringsselskabet.

LÅSESYSTEM I YDREDØRE

Der har været nogle problemer med låsene i ydredøre, hvor beboerne lige pludselig ikke har kunnet låse deres dør op. I den forbindelse vil bestyrelsen her gerne gøre opmærksom på, at det er ejernes ansvar at vedligeholde låsene med smøring.

Da vi har et unikt låsesystem, som blev vedtaget af bygherrerne, er der kun et firma som kan servicere vore låse. Det er **Sikker Danmark** som har en **vagt tlf. 70205520** og skal bruges i forbindelse med problemer. Bestyrelsen vil sørge for, at der forefindes info til låsesmeden både på opslagstavlen i kælderen og på vores hjemmeside.

SKILTNING

Der har fra flere sider været henvendelser omkring skiltning. Det er svært at finde den rigtige adresse i blokkene og der har været forespurgt, om det kunne være muligt, at der blev opsat skilte på blokkene. Bestyrelsen er i gang med at finde et løsningsforlag og vil opsætte skilte på gavlene ud mod parkeringspladsen.

Dette var ordene og jeg vil til slut takke de øvrige bestyrelsesmedlemmer for deres indsats i det forgangne år og for de mange og konstruktive diskussioner som har været.

Der skal sidst men ikke mindst lyde en tak til beboerne som jo er en stor del af det, at Engtoften 8-10 er et godt sted at bo.

Lisbeth Petersen

På vegne af bestyrelsen – Ejerforeningen Toftehaven.

Et medlem gav udtryk for, at snerydningen ikke havde været helt perfekt, hvortil der blev svaret, at bestyrelsen gerne ville have besked, når det ikke var i orden.

Det blev aftalt, at administrator i sin velkomstskrivelse skulle have en henvisning til ejerforeningens hjemmeside.

Det lys der ikke virker, vil snarest blive bragt i orden.

3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Christian Krøyer gennemgik årsregnskabet for 2015.

Der blev spurgt ind til udgiften til snerydning, hvortil det blev bemærket, at en del af udgiften reelt henhørte til 2014, men var fremkommet for sent til at indgå i regnskabet for 2014.

Det blev oplyst, at der var lavet en treårig aftale på olieringen af det udvendige træværk og afrensning af ruderne bagefter. Aftalen dækker årene, 2014, 2015 og 2016.

På forespørgsel blev det oplyst, at advokathonoraret på kr. 2.200,00 vedrørte sagen med Dansk Kabel TV, som Jesper Kjær fik klaret, og der vil ikke komme flere udgifter i denne sag.

Regnskabet blev godkendt og egenkapitalen kr. 290.879,00 overføres til næste år.

4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Den af OBH-gruppen udarbejdede vedligeholdelsesplan var blevet udsendt.

Generelt er ejendommene i god stand, men der er enkelte ting, som der skal ses nærmere på. Vedligeholdelsesplanen er et godt arbejdsredskab for bestyrelsen, som vil tage de mest trængende opgaver op til videre behandling og beslutning på senere generalforsamlinger efterhånden som bestyrelsen føler behov herfor.

Umiddelbart er den største opgave maling af facaden, som er en tilbagevendende begivenhed, som bestyrelsen vil følge nøje.

Der var en del diskussion om vedligeholdelsesplanen, som også i et vist omfang var af negativ karakter, men som arbejdsredskab for bestyrelsen blev planen taget til efterretning.

5) Forslag

- a. Ændring af gebyr for udeblivelse ved havedag.

Bestyrelsen foreslår, at gebyret fremover hæves til kr. 400,00.

Efter nogen diskussion blev forslaget vedtaget, idet der var flertal for forslaget.

- b. Indkaldelse til generalforsamling via mail.

Forsamlingen var enige i, at det var en god ide, men forslaget skal medtages som et punkt på dagsordenen til vedtægtsændring på dette område.

Det blev nævnt, at det kunne være en ide med opslag om generalforsamlinger, havedage o.l., så man måske på denne måde kan få flere til at deltage – hertil oplyste bestyrelsen, at det har været gjort i hvert fald de sidste 6 år.

6) Forelæggelse af budget til godkendelse

Christian Krøyer gennemgik udkastet til budget for 2016 med en beløbsramme på kr. 450.000,00.

Budgettet var genstand for en del diskussion, idet der allerede er brugt en del penge til Dansk Kabel TV og udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen m.m. ekstraudgifter i størrelsesordenen kr. 100.000,00, som man dog endte ud med at acceptere som et underskud i regnskabet for 2016.

Således foranlediget blev budgettet vedtaget med uændrede indbetalinger til fællesudgifter til følge.

7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Lisbeth Petersen blev valgt for en toårig periode.

8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Alexander Lange Madsen blev valgt for en toårig periode.
Morten Ø. Pedersen blev valgt for en etårig periode.
Pia Thøger Jacobsen – på valg i 2017.
Micky Dall Hardt blev valgt for en toårig periode.

9) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Niels Arne Jespersen Skree og Christopher Runz blev valgt.

10) Valg af revisor

Brian Johansen genvalgtes som revisor.

11) Eventuelt

Der blev givet udtryk for en god håndtering af cyklerne.

Der må gerne fremover ved generalforsamlingens start foretages en præsentation af bestyrelsen, så alle er klar over bestyrelsens sammensætning.

Der blev takket for god kommunikation på nettet m.m.

Det vil være fint, hvis også de sidste sender deres mailadresse til christian@dkejendom.dk.

Generalforsamlingen blev hævet ca. kl. 21.30.

Som dirigent:


Christian Krøyer

Som referent:

Anette Dueholm

