

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING
AFHOLDT DEN 19. APRIL 2017
EJERFORENINGEN TOFTEHAVEN, ENGTOSTEN 8-10, 8260 Viby J.**

Følgende var repræsenteret:

	Lejlighed	Fordelingstal
Lars Bjerre Jensen	10, st.lejl. 11	127
Lisbeth Petersen	8 K, st.	228
Gitte Wengel	8 H, st.tv	219
Camilla Hammersholt Thygesen og Jakob Mark Pedersen	8 G, st.th.	228
Brian Broe Hansen	8 F, 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
Dorte Hoffmeiser & Søren Dibbern	10,1. lejl. 2	127
Lenette Ellegaard Mortensen	8 H, 1.th.	219
Nanna m.O. Frederiksen & Christian A. Stæhr	8,G, 1.th	228
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
Mathias Emil Hansen	8,A, 1.tv	228
Morten Østergaard Pedersen	8 A, 1.th.	228
Ialt ud af 10.000		<u>3.743</u>

Fra Dueholm & Krøyer, Ejendomsadministration deltog Anette Dueholm og Rie Hermansen.

Lisbeth Petersen bød velkommen.

Generalforsamlingen blev foretaget som følger:

1) Valg af dirigent og referent

Anette Dueholm blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Rie Hermansen blev valgt som referent.

2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Formand Lisbeth Petersen beretning gengives i sin helhed:

Indledning

Kære beboere i Ejerforeningen Toftehaven.

Endnu et år er gået og det er tid til afholdelse af den årlige generalforsamling for Ejerforeningen Toftehaven. Jeg vil på bedste vis redegøre for de udfordringer og aktiviteter som bestyrelsen har arbejdet med i det forgangne år. Det har været et år med mange og store opgaver for bestyrelsen og der har været langt mange timer i at løse disse opgaver på bedst mulig måde. Og ingen tvivl om at vedligeholdelsesplanen har været den mest tidskrævende.

Vedligeholdelsesplan – ekstraordinær generalforsamling

Bestyrelsen har, med stor hjælp fra Micky og hans erfaring indenfor området, udarbejdet en vedligeholdelsesplan for de næste 30 år og derud fra, lagt et budget for de anslåede udgifter. Vedligeholdelsesplanen blev fremlagt på en ekstraordinær generalforsamling den 17. januar 2017 sammen med en forhøjelse af fællesudgifterne og begge dele blev vedtaget med 100 % ja stemmer. Ved at vi kikker så langt ud i fremtiden, er der en længere opsparingstid til de store opgaver og vi kunne derfor begrænse stigningen i fællesudgifterne.

Vedligeholdelsesplanen vil blive taget op til revidering på generalforsamlingen i 2018 og dermed også det nuværende budget. Den første store opgave som er påkrævet i henhold til vedligehold, er maling af facader. Her har bestyrelsen brugt rigtig meget tid på at finde den mest optimale løsning på maling af facaderne og hvordan det skulle gøres i forhold til at begrænse afskalning fremover. Der vil blive fremlagt forslag til godkendelse under pkt. 4 i dagsordenen.

Parkeringspladser

Der er kommet mere pres på vore parkeringsarealer og bestyrelsen har også fået henvendelser omkring manglende parkeringsplads. Disse har været behandlet på bestyrelsesmøder og der vil under punktet eventuelt bliver redegjort for, hvilke tiltag bestyrelsen har tænkt igangsætte. Men det er nok naturligt, at der på enkelte tidspunkter kan forekomme mangel på p-pladser alene af den grund, at der i dag er, mange lejligheder som har 2 biler og dertil kommer jo også gæster. Der er ved byggeriet beregnet 1,5 plads pr. lejlighed. Det kan komme til at betyde, at hver husstand ikke kan råde over mere end 2 faste på p-pladser, så hvis husstanden i forvejen har 2 biler og måske derudover en firmabil eller andet køretøj kan det blive nødvendigt at finde en anden løsning til den 3. bil.

Gartner

Der er blevet lavet kontrakt med ny gartner i år om vedligeholdelse af vore udendørsarealer. Kontrakten er indgået med O.T. Anlæg. Prismæssig er der ikke nogen ændring men der har været lidt utilfredshed med hyppigheden af græsslåning og det håber vi nu bliver bedre.

Fjernelse af spot

Efter at jordspottene sidste år blev frakoblet udendørsbelysningen har vi heldigvis haft en væsentlig mere stabil belysning. Der er nu lagt op til at jordspottene helt fjernes og bestyrelsen har fået tilsagn fra et par beboer bl.a. Jesper Winther som gerne ville være behjælpelige hermed. Det vil blive gjort ved lejlighed.

Skiltning

Efter bestyrelsen havde modtaget henvendelse om, at det var svært at finde rundt i husnumrene, har vi nu fået lavet er skilt som skulle give et bedre overblik. Skiltet er blevet opsat på husgavlen ud mod parkeringspladsen og det skulle gøre det nemmere for fremmede som f.eks. fragtfirmaer og pizzabude, at kunne finde de rigtige lejligheder.

Strømuttag i kælder ved vinduet.

Efter det nogle gange i forbindelse med håndværker besøg havde været lidt problematisk med strøm, er der nu opsat et strømuttag ved siden af vinduet i kælderen. Det er således nu muligt at føre strømkabler ud af vinduet.

Ventilation i kælder

Der er blevet lavet udluftningsventiler i vinduet og døren for at udligne det undertryk som opstod dernede. Dette har også mindsket den generende hysten som nogle lejligheder har været plaget af. Der er samtidig blevet opsat ventiler på ventilationsindtagene, dette var faktisk en mangel fra byggeriet færdiggørelse. Dette skulle formindske strømforbruget til ventilationssystemet.

Aura

Der kom en henvendelse fra Aura i sensommeren 2016, hvor de tilbød at indlægge fibernet i alle

lejligheder, hvis der kunne skaffes minimum 18 abonnenter. Det var en henvendelse som ikke kunne ligge i bestyrelses regi pga. aftalen med Dansk Kabel TV men der var så en beboer (Jette) som gerne ville være kontakt person og ad den vej kom der gang i projektet. Der er lagt et kæmpe arbejde i dette projekt og nu er det næsten færdigt. Det har været frivilligt, hvem der ville være med, men Aura ville gerne forberede det i alle lejligheder, så det fremover bliver nemt, med nye tilslutninger.

Dansk Kabel TV

Der har været lidt udfordringer i forhold til Dansk Kabel TV. I 2015 blev der indgået en aftale med Dansk Kabel TV, hvori det blev aftalt at ejerforeningen skulle betale for den nye switch og derefter ikke have nogle udgifter til Dansk Kabel TV. Til trods for denne aftale fik ejerforeningen alligevel en regning på kr. 1.610,00 sidste år, hvor en tekniker havde været ude at konstatere, at der var et defekt kabel mellem Dansk Kabel TV's server og en lejlighed. Regningen var kun for, at konstaterer fejlen og ikke for udbedring, dette skulle ejerforening betale for derudover. Jeg fik efter nogle samtaler med Dansk Kabel TV, krediteret beløbet men blev også gjort kraftig opmærksom på, at det var ejerforeningens ansvar. Den pgl. lejlighedsindehaver valgte en anden internetudbyder og der blev derfor ikke mere ud af denne sag. Ud fra denne oplevelse er bestyrelsen rigtig glad for Auras tilbud på indlæggelse af fibernet, da der er noget der tyder på, at det bliver en skrue uden ende med Dansk Kabel TV.

Det tilbagevendende

Sidst men ikke mindst de sædvanlige tilbagevendende problemer som er en gentagelse hvert år. Det gælder skrælleskure, henstilling af cykler, opmagasinering i kælderen udenfor kælderrummene og foran vinduet.

Skrælleskurene: HUSK at affald skal i de dertil egnede containere og skulle en container være fyldt så prøv lige at kikke i nabo skuret. Vi skal jo huske på, at det koster ekstra, at få tømt hvis låget ikke kan lukkes. Så skal jeg endnu engang sige, at det IKKE tilladt at sætte affald i skurene udenfor containerne. Det er den enkelte ejer/beboers eget ansvar, at komme af med det affald som ikke retmæssigt kan komme i containerne.

Cykler: Det er IKKE tilladt at henstille cykler op af bygninger eller på gangarealerne, vi skal huske at gangarealerne er fællesareal.

Kælderen: Der er til alle lejligheder et kælderrum og jeg skal igen på det kraftigste gøre opmærksom på, at det IKKE er tilladt at have nogen former opmagasinering udenfor disse aflukkede kælderrum. Det er fuldstændigt uansvarligt, når nogen henstiller diverse indbo foran vinduet for enden af kældergangen, da dette er den eneste flugtvej i kælderen udover døren og det kan i yderste konsekvens sætte folks liv i fare. Der vil blive opsat skilte som gør opmærksom på, at vinduet er flugtvej og samtidig, vil der blive gjort opmærksom på, at hvis der bliver hensat genstande her, vil de blive fjernet uden yderligere varsel.

Til slut vil jeg gerne takke bestyrelsen for de mange timer der har været lagt i det forgangne år og der skal også lyde en stor tak til Jette (vores lille vicevært) for det store arbejde hun gør for Ejf. Toftehaven og for den store hjælp hun er for bestyrelsen.

Lisbeth Petersen
Formand

3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Anette Dueholm gennemgik årsregnskabet for 2016.

Der blev spurgt ind til størrelsen på udgiften til porto, hvortil det blev forklaret, at der ikke i vedtægterne er tinglyst mulighed for at sende indkaldelser mv. pr. mail.

Der blev spurgt til udgiften teknisk rådgivning kr. 37.500,00, her blev der oplyst, at udgiften er udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for ejerforeningen.

Regnskabet blev godkendt. Resultatet overføres til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 327.293,00.

4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

a. Maling af facader.

Micky Dall Hardt fremlagde forslaget, som var fremsat af bestyrelsen. Bestyrelsen havde indhentet flere tilbud, men var endt med tilbuddet fra en tidligere benyttet håndværker, som man havde været tilfreds med på tidligere arbejder.

Fugerne er blevet gennemgået og de fuger som er med i tilbuddet vil blive udskiftet. Gammel maling vil blive fjernet og facaderne vil efterfølgende blive malet.

Soklerne vil blive malet 2 gange. Prisen på tilbuddet er kr. 450.000,- incl. moms + kr. 50.000,- incl. moms for udskiftning af ekstra fuger som ikke er med i tilbuddet.

Malingen som bruges vil være den samme maling som er brugt tidligere, mode hvid.

Om arbejdet går i gang før eller efter sommerferien afhænger af vejret.

Bestyrelsen foreslår, at man tager kr. 250.000,00 fra grundfonden og resten af udgiften som løbende vedligeholdelse.

Der blev stemt om forslaget, som blev enstemmigt vedtaget.

5) Forslag

a. Ændring af gebyr og regler for havedag.

Bestyrelsen foreslår, at gebyret skal være på kr. 400,00 pr. lejlighed. Det vil sige, at hvis samme person ejer flere lejligheder, skal der betales for den/de lejligheder, hvor der ikke møder en repræsentant op til mindst en havedag. Ejeren kan kun repræsentere en lejlighed pr. havedag men det er selvfølgelig fuld gyldig, hvis lejerne deltager på havedagene eller der møder en anden repræsentant for lejligheden.

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

6) Forelæggelse af budget til godkendelse

Anette Dueholm gennemgik udkastet til budget for 2017 med en beløbsramme på kr. 438.500,00.

Budgettet er tidligere godkendt på en ekstraordinær generalforsamling, med ændring af fællesudgifterne pr. 1. april 2017.

Budgettet blev vedtaget med uændrede indbetalinger til fællesudgifter til følge.

7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Lisbeth Petersen - på valg i 2018.

8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Alexander Lange Madsen – på valg i 2018.

Micky Dall Hardt – på valg i 2018.

Nina Runz blev valgt for en toårig periode.

Mathias Hansen blev valgt for en toårig periode.

9) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Nanna Pedersen og Jacob Mark Pedersen blev valgt.

10) Valg af revisor

Morten Østergaard Pedersen blev valgt som revisor.

11) Eventuelt

Der blev orienteret om følgende:

- a) Der er bestilt vvs mand til, at udføre eftersyn af varme- og vand installationerne i alle lejlighederne. Efterfølgende vil der blive udleveret en rapport til hver enkelt ejer.
- b) Efter at et glasværn er faldet ned fra en altan, er der bestilt glarmester til at gennemgå alle glasværn. Glasværnet som adskiller lejlighederne vil også blive eftersat.
- a) Der er flere som oplever, at de ikke kan få en parkeringsplads når de kommer hjem. Det blev oplyst, at der er tinglyst 1 ½ parkeringsplads pr. lejlighed og da der efterhånden er flere lejligheder som har 2 biler, er der ikke altid parkeringspladser nok. Bestyrelsen vil uddele parkeringstilladelser i en periode for at se om der eventuelt holder biler på parkeringspladsen som ikke tilhører folk som bor i Engtoften.
Der blev gjort opmærksom på, at skiltningen vedr. PRIVAT PARKERING kunne være bedre.
- b) Der er indgået kontrakt med O.T. anlæg om pasning af udenomsarealerne. Aftalen er indgået for et år.

Det blev oplyst, at brandalarmerne er udløbet i marts måned 2017. Hvis man ønsker, at være med i en fælles ordning med køb og montering vil der blive rundt delt en skrivelse, da en beboer gerne ville være behjælpelig med dette.

Der blev oplyst, at punkterede ruder er en udgift for ejerforeningen.

Der var ønske om, at få opsat en rampe til kælderen.

Som dirigent:


Anette Dueholm

Som referent:


Rie Hermansen