

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
AFHOLDT DEN 17. APRIL 2018  
EJERFORENINGEN TOFTEHAVEN, ENGTOFTEN 8-10, 8260 Viby J.**

---

**Følgende var repræsenteret:**

<b>Ref. nr</b>	<b>Lejlighed</b>	<b>Fordelingstal</b>
3-4	10, st.lejl. 11 v/fuldmagt	127
14-2	8 K, st.	228
15-6	8 H, st.tv. v/fuldmagt	219
16-6	8 H, st.tv.	219
17-4	8 G, st. tv	219
18-6	8 G, st. th	228
19-4	8 F, st	228
21-2	8 E, st. th	219
26-2	8 B, st. th	219
27-2	8 A, st. tv.	219
29-4	10, 1. lejl. 13	132
31-4	10, 1. lejl. 11	127
38-6	10, 1. lejl. 4	127
43-2	8 H, 1. tv v/fuldmagt	219
45-4	8 G, 1. tv	219
48-6	8 E, 1. tv	219
49-6	8 E, 1. th	219
50-6	8 D, 1. tv	219
55-4	8 A, 1. tv	219
56-6	8 A, 1. th	219
Ialt ud af 10.000		<u>4.053</u>

Fra Dueholm & Krøyer, Ejendomsadministration deltog Anette Dueholm og Karina Post.

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.

Karina Post blev valgt som referent.

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

Formand Lisbeth Petersen beretning gengives i sin helhed:

#### **Indledning**

Kære ejere og beboere i Ejerforeningen Toftehaven.

Så er tiden kommet til den årlige generalforsamling og jeg vil på bedste vis redegøre for de udfordringer og aktiviteter som bestyrelsen har arbejdet med i det forgangne år. Det har igen været et år med diverse udfordringer og en del arbejde for bestyrelsen men heldigvis er alle opgaverne blevet løst på den bedst mulige måde.

## **Bestyrelsen**

Vi har, måtte sige farvel til bestyrelsesmedlem Nina Runz, da hun er flyttet fra Toftehaven og i stedet indtrådte suppleant Jacob Mark Pedersen.

## **Vedligeholdelsesplan**

Der blev sidste år vedtaget, at facaderne skulle males i 2017, det var Vejrguderne så ikke helt enig med os i og murværket blev ikke tørt nok til at kunne male på. Det er meget vigtigt, at det er gennem tørt for at minimere risikoen for afskalning. Maling af facaderne krævede også en større renovering af fugerne og dette arbejde er fuldført. Maling af facaderne kan derfor gå i gang lige så snart murværket er tørt.

Der har igen i år været et enkelt tilfælde, hvor der er dryppet vand ned gennem loftet i en lejlighed og der har været sat forskellige undersøgelser i gang men desværre uden at kunne lokalisere, hvorfra vandet kommer.

## **Parkeringspladser**

Vi havde på sidste generalforsamling fremme, at der var problemer med, at der ikke var parkeringspladser nok. Bestyrelsen lavede i den forbindelse en undersøgelse af om hvorvidt der var mange uvedkommende som benyttede vores parkeringsplads og det viste ikke at være tilfældet. Der blev redegjort for hvordan parkeringspladserne var beregnet i forbindelse med byggeriet og her fremkom der desværre forkerte oplysninger. Ved byggeriet opførelse er der beregnet 1,5 plads til de 3 værelseslejligheder og 1 plads til de 2 værelseslejligheder. Det blev sidste år fastsat at samtlige lejligheder max. måtte have 2 biler holdende. Denne beslutning ønsker vi fra bestyrelsen at fastholde og at tilgodese alle bedst muligt men det gør også, at vi må henstille til alle om at overholder dette. Samtidig vil vi gerne henstille til alle, at der parkeres indenfor de afmærkede båse, da det jo ellers hurtigt kan komme til at betyde, at der mistet en plads eller 2.

## **Gartner**

Vi løb sidste sommer ind i nogle problemer omkring aftalen med OT Anlæg – der var lidt udfordringer omkring forventningerne fra kontraktunderskriveren og så den aftale som reelt var indgået med firmaet. Det har bestyrelsen så lært af og vi har i år lavet et skriftligt oplæg som udførligt beskriver, de opgaver som vi ønsker udført. Der blev ud fra dette oplæg indhentet tilbud og der er nu indgået aftale med SL Anlæg i Mårslet omkring pasning af vore udendørs arealer for den kommende sæson.

## **Fældning af træer**

Der har gennem de sidste par år været ytre ønske om fældning af de store træer forenden af legepladsen og langs med skel i bunden af grunden. Det har været meget svært at finde ud af om vi måtte gøre dette og har derfor fået vores grund kortlagt af en landmåler.

Landinspektør Aakjær har skemalagt og afmærket skel til vore naboer på Lundshøjvej.

Det viste sig bl. a. det store kastanjetræ står i skel og vi kan derfor ikke hverken beskære eller fælde dette træ uden godkendelse af ejerne af de 2 grunde som støder op til.

Bestyrelsen har konkluderet at det er formålsløst at gå i dialog med naboen omkring dette, da der i alle årene har været en meget negativ holdning fra deres side både omkring legepladsen og der er flere gange blevet gjort opmærksom på, at vi ikke måtte røre træerne.

## **Havedag**

Vi har i det forgangne år haft et par vellykkede havedage, hvor der blev ydet en kæmpe arbejdsindsats af de mange fremmødte, men hvor der også har været mulighed for at få snakket lidt på kryds og tværs og har haft tid til lidt hyggeligt samvær. Jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke for det arbejde som I har ydet til gavn for alle beboerne i Toftehaven. Jeg kan kun opfordre til at møde op til vore Havedage for udover arbejdet har vi det faktisk rigtig hyggeligt.

### **Fjernelse af spot**

Jordspottene er nu fjernet og der er lagt fliser, så der er ingen synlige spor efter spottene. Vi takker Jesper Winther for indsatsen. Alle ledningerne i jorden er forsvarligt splejset af vores el-installatør.

### **Skiltning**

Der er blevet opsat et skilt på husgavlen over bygningerne og lejlighedsnumre som gerne skulle hjælpe gæster, pakkeleverandører o. lign. til bedre at kunne finde rundt i området. Samtidig er der blevet opsat et skilt ved indkørslen som fortæller at dette er privat område og håber dermed, at det begrænser risikoen for, at parkeringspladsen benyttes af personer som ikke har noget med Toftehaven at gøre.

### **Aura**

Der er i det forgangne år blevet indlagt Fibernet fra Aura i hele området. Det var ikke alle lejligheder som ønskede at skifte til Aura men det blev forberedt til samtlige lejligheder, således at tilslutning er enkelt i det øjeblik, der kommer nye som ønsker at benytte Aura. Det er ikke noget som bestyrelsen har været involveret i, det er udelukkende Jette Nielsen som har været koordinator på dette noget tidskrævende projekt.

### **Dansk Kabel TV**

Der har igen i år kommet info om nye tiltag fra Dansk Kabel TV som kan komme til at koste ejerforeningen penge og ud fra dette har bestyrelsen fremsat forslag til opsigelse af denne aftale under pkt. 5 i dagsordenen.

### **Affaldscontainer**

Aarhus kommune vedtog i 2017 et nyt affaldssystem, hvilket betød at samtlige husstande i Aarhus skulle have nye affaldsbeholdere. De nye affaldscontainere blev opsat i efteråret og dette har medført, at vi alle skal sortere vort affald på en anden måde. Det nye affaldssystem har også betydet, at vi kunne opsigte aftalen med Ribe flaskecentral og ikke længere skulle have en separat flaskecontainer stående.

### **Bebyggelsen Engtoften 12**

Der er kommet henvendelse fra flere beboer i 10er blokken omkring gener fra udendørsbelysningen i det nye byggeri på Engtoften 12. Bestyrelsen har foretaget henvendelse til bygherre og ejer af byggeriet men vi kan desværre ikke gøre noget, da belysningen overholder de krav der er for området.

### **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 og derfor heller ikke tilladt opbevarer andet så som havegrill og havestole på gangarealer ud for 10er lejlighederne.

**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 2017.

Der spørges til om det højere elforbrug, måske kan skyldes håndværkerne som har arbejdet på ejendommen eller om det er ventilationen som er blevet justeret af Bravida i 2017. Det aftales at der holdes øje med elforbruget.

Regnskabet blev godkendt. Resultatet overføres til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 263.278,00.

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

Der fremlægges følgende projekter til udførelse i 2018:

- Gummi-fugerne i nr. 10 skal skiftes.
- Maling af facaden, når vejret tillader det – det blev vedtaget ved GF 2017, men vejret tillod ikke at arbejdet blev udført i 2017.

Der blev spurgt til, om der er andre der har lugtgener fra bruseafløbet – det tyder på at der kun er et problem i en lejlighed.

Der spørges til hylende ventiler i dørene. Jesper Winther forklarer, at lyden kun kan fjernes helt hvis alle i ejendommen lukker deres ventiler op på en gang. Lyden skyldes det sug, som ventilatorerne giver. Det kan desværre ikke ændres, da det styres centralt.

Jesper Winther fortæller, at nye gummifuger i dørene måske kan afhjælpe, dette ligger inde under ejernes egen vedligehold.

Det samme gælder for hængsler i dørene, de skal smøres, dette ligger også inden for ejernes egen vedligehold.

### **5) Forslag**

1. Indkaldelse til generalforsamling m.m. på mail.

Lisbeth fremlagde en kort redegørelse for punktet, hvorefter punktet blev sat til afstemning.

Det blev vedtaget med 100% flertal af de fremmødte.

Herefter vil henvendelser fra administratoren foregå via mail, herunder indkaldelse til generalforsamling samt fremsendelse af referat fra generalforsamlingen. De ejere der ikke har mail, vil stadig modtage informationer pr. post.

2. Opsigelse af aftale med Dansk Kabel TV.

Lisbeth fremlagde en redegørelse for hvorfor bestyrelsen havde stillet forslaget og derefter overgik punktet til afstemning.

Det blev vedtaget med 100% flertal af de fremmødte.

Herefter vil bestyrelsen arbejde på en opsigelse af Dansk Kabel TV. Opsigelsen træder i kraft den 01.12.2018.

Herefter kan hver enkelt ejer selv vælge, og indgå aftale om levering af net/tv forsyning til egen lejlighed.

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

Anette Dueholm gennemgik udkastet til budget for 2018 med en beløbsramme på kr. 538.500,00.

Budgettet blev vedtaget med uændrede indbetalinger til fællesudgifter til følge.

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

Lisbeth Petersen blev enstemmigt genvalgt - på valg i 2020

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

Simon Schmidt – på valg i 2020

Micky Dall Hardt blev genvalgt – på valg i 2020

Mathias Hansen - på valg 2019

Jacob Mark Thygesen – på valg 2019

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

Nadia Pedersen og Jesper Winter blev valgt.

## **10) Valg af revisor**

Morten Østergaard Pedersen blev genvalgt som revisor.

## **11) Eventuelt**

- a) Der er sommerfest den 15. juni for 8-10. Der opfordres til, at man tilmelder sig via Facebook: "Ejerforeningen Toftehaven"
- b) Der spørges til om der er en vicevært på ejendommen. Det er der ikke. Der opfordres til at spørge på Facebook, hvis man har spørgsmål vedr. ejendommen. Det kan være at nogen har oplevet eller oplever det samme.
- c) Der bliver spurgt med henvisning til formandens beretning, om andre træer kan beskæres. Bestyrelsen vil se på dette.
- d) Der spørges til røgalarmerne, hvorledes de slukkes efter de er gået i gang – og der ikke er brand. Jesper Winter fortæller at det kan kun gøres ved at lufte ud, så at evt. røg kan komme ud af lejligheden. Røgalarmerne er koblet til 230V og kan derfor ikke umiddelbart trækkes ud og afmonteres. Jesper Winter anbefaler, at man åbner et vindue når man starter emhætten, det giver et bedre sug
- e) Hvis ejerne ønsker en ny eller en ekstra nøgle, kan den bestilles hos Dueholm og Krøyer. Nøglen sendes direkte til ejeren og opkrævningen sker sammen med førstkommande opkrævning af fællesudgifter.
- f) Glasfacaderne, status er at håndværkerne kommer når vejret bliver mere tørt, da de skal stå på stiger og af sikkerhedsmæssige årsager kan det kun ske i tørt vejr.

Beslagene skal skiftes og flyttes, og det skal ske inden facaden bliver malet.

- g) Der er nogen steder hækplanterne ikke har det så godt. Det diskuteres om det er til førstkommende havedag disse skal udskiftes eller om det er udenfor sæson, og at man så skal vente til november for at give hækplanterne de bedst mulige vækstbetingelser. Der opfordres til at beboerne/ejerne giver hækplanterne lidt ekstra omsorg, så at de ikke går ud. Det kan muligvis være svært for planterne at få næring nok under altanerne, og derfor skal de måske hjælpes på vej.
- h) Der opfordres til at holde området fri for affald og andre efterladenskaber som f.eks. efter hunde. Der vil komme et opslag på Facebook samt på opslagstavlerne.
- i) Der gøres opmærksom på at hunde og katte ikke må være til gene for andre beboer/ejere.
- j) Der er en del effekter i kælderen. Disse vil blive fjernet på havedagen, såfremt de ikke er mærket med navn.

Mødet sluttede kl.ca. 20.15

Som dirigent:

  
\_\_\_\_\_  
Anette Dueholm

Som referent:

  
\_\_\_\_\_  
Karina Post