

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING
AFHOLDT DEN 2. APRIL 2019
EJERFORENINGEN TOFTEHAVEN, ENGTOFTEN 8-10, 8260 Viby J.**

Følgende var repræsenteret:

Ref. nr	Lejlighed	Fordelingstal
14-2	8 K, st.	228
15-6	8 H, st.tv.	219
16-6	8 H, st.tv.	219
18-6	8 G, st. th	228
19-4	8 F, st	228
26-2	8 B, st. th	219
38-6	10, 1. lejl. 4	127
40-2	10, 1. lejl. 2	127
45-4	8 G, 1. tv	219
48-6	8 E, 1. tv	219
49-6	8 E, 1. th	219
52-4	8C, 1	228
50-6	8 D, 1. tv	219
55-4	8 A, 1. tv	<u>219</u>
Ialt ud af 10.000		<u>2.918</u>

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

Lisbeth Petersen bød velkommen, og konstaterede at der aldrig i de 13 år hun har siddet i bestyrelsen, har været så få fremmødte.

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:

BERETNING TIL GENERALFORSAMLING DEN 02. APRIL 2019

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.

Bestyrelsen

Jeg udtræder af bestyrelsen efter denne generalforsamling, da jeg har solgt min lejlighed og derfor ikke længere kan være medlem af bestyrelsen.

Vedligeholdelsesplan

2018 blev året, hvor det lykkedes at få malet facaderne og dette med et godt resultat. Det viste sig,

at der enkelte steder måtte en reovering af fuger til inden der kunne males og at der var en del sokler som skulle repareres men ved samarbejde mellem håndværkerne fik de også dette til at gå op i en højere enhed.

Der er blevet repareret en del gummifuger omkring vinduespartierne og der er flere på vej lige så snart vejret tillader.

Gartner

Vi har i 2018 haft aftale med SL Anlæg omkring pasning af udendørsarealer og det har vi været godt tilfredse med og har derfor forlænget denne aftale til 2019. Det er samme firma som varetager vores vinterbekæmpelse som også har fungeret tilfredsstillende og til en meget favorabel pris.

Renovering af udendørsområder

Bestyrelsen vedtog i efteråret, at der skulle gøres noget ved græsarealerne for gavlen af blokkene overmod 10ér blokken. Denne beslutning havde 2 formål både at flytte nogle cykelstativer for derved at frigive et par parkeringspladser mere, da der jo til tider er nogle udfordringer der men også for at løse nogle problemer med vandpytter og at disse græsarealer altid blev beskadiget af posten, når der blev kørt med deres meget tunge cykler hen over græsset. Dette arbejde er udført nu dog mangler cykelstativerne men det kommer.

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.

Dansk Kabel TV

Vi har med udgangen af 2018 opsagt vores samarbejder med Dansk Kabel TV som blev vedtaget på sidste generalforsamling. Dansk Kabel TV har nedtaget deres udstyr i kælderen.

Naboen Engtoften 12

Bestyrelsen har haft en del dialoger både i form af møder og mails med det firma som er ansat som vicevært og med bygherren omkring hækkklipping. De var ikke særlig samarbejdsvillige med hensyn til fordeling af opgaven vedligeholdelsen af hækken. Det lykkedes til sidst at få en aftale i stand som er blevet, at vi påtager os opgaven hvert 2. år og de ligeledes.

Det tilbagevendende

Sidst men ikke mindst de sædvanlige tilbagevendende problemer som er en gentagelse hvert år. Det gælder skrælleskure, henstilling af cykler samt henstilling af effekter uden for 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. Pap containeren er KUN til rent og tørt pap og ikke til

mælkekartoner, pizzabakker o. lign. Samtidig skal jeg gøre opmærksom på, at de beholdere som er opsat til batterier KUN må bruges til brugte batterier og ikke anden elektronik affald så som ledninger m.m.

Der findes et ganske udmærket tilbud i Aarhus kommune som hedder STORSKRALD og der ligger en vejledning både på Ejerforeningens hjemmeside og på Aarhus kommunes hjemmeside, hvordan man benytter denne ordning.

Cykler: Det er IKKE tilladt at henstille cykler op af bygninger eller på gangarealerne, vi skal huske at gangarealerne er fællesareal og derfor ikke tilladt at bruge disse til henstilling af andre effekter. Det er selvfølgelig tilladt at have en blomsterkrukke eller lignende stående ved døren men ikke effekter som forstyrrer brugen/passagen på gangstierne.

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 skal dog siges, at det er blevet bedre på det sidste men ikke helt i mål. 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. Vi skal samtidig gøre opmærksom på at kælderen heller ikke er værksted og der selvfølgelig ikke må finde aktiviteter sted som kan genere beboerne i form af støj og lugtgener. Der henstilles også til at cykler kun placeres i det dertil indrettede rum og ikke ned langs gangene.

Til slut vil jeg gerne takke bestyrelsen for et godt og konstruktivt samarbejde i det forgangne år og der skal igen i år lyde en speciel tak til Jette (vores lille vicevært) for det store arbejde hun gør for Ejf. Toftehaven og for den store hjælp hun er for bestyrelsen. Som tidligere nævnt er dette min sidste beretning og jeg vil gerne benytte lejligheden for at takke af efter 13 år i bestyrelsen for Ejf. Toftehaven, det har været nogle år med mange spændende udfordringer og en stor glæde ved at se, hvad der er blevet udrettet.

Lisbeth Petersen
Formand

3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Anette Dueholm gennemgik årsregnskabet for 2018. Dog skulle beløbet til forsikringspræmien nedsættes og der blev udleveret revideret regnskab. Det nye regnskab medsendes referatet.

Der bliver spurgt til forskellen mellem budget 2018 og det faktiske beløb i regnskabet – der henvises til referat fra Generalforsamling 2017 samt note i regnskab 2018. Det er malerarbejde, der har været udsat tidligere, som blev gennemført i 2018.

Regnskabet blev godkendt. Resultatet overføres til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 359.139,00.

4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Der er ikke planlagt store projekter i 2019. Der er planlagt, at der skal udskiftes nogle gummifuger.

- Der bliver spurgt til epoxy belægningen på altanerne, da nogen syntes at altanerne ser slidte ud/har malerpletter. Det oplyses, at epoxy ikke kan holde som udendørsbelægning. Der er ikke umiddelbart nogen løsning. Der bliver udtrykt bekymring for betonen, hvis man går i gang med slibning. Det visuelle udtryk på den enkelte lejligheds altan, er for så vidt ikke noget fællesskabet tager sig af, men det kan fremlægges som et forslag til en generalforsamling, om det er noget bestyrelsen ønsker at gå ind i.
- Via Facebook kan der eventuelt ske erfaringsudveksling, således at man kan dele, hvilke tiltag man kan gøre for at forskønne belægningen på altanen.
- Der bliver spurgt til overdækning af cykelparkeringen. Det har været til overvejelse, men bestyrelsen har vurderet at omkostningerne ved overdækningen ikke står mål med gevinsten.
- Der er et ønske om et gelænder på gavlen ned til kælderens. Det vil bestyrelsen arbejde videre med.

5) Forslag

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

- dette punkt er en erindring om, at ejer kan vælge at få tilsendt så meget som muligt fra administrator via mail.

Der ud over er der ikke indkommet nogle forslag.

6) Forelæggelse af budget til godkendelse

Anette Dueholm gennemgik udkastet til budget for 2019 med en beløbsramme på kr. 538.356,00.

Budgettet blev vedtaget med uændrede indbetalinger til fællesudgifter til følge.

7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Lisbeth Petersen går af efter 13 år som medlem af bestyrelsen og 5 år som formand, i forbindelse med hendes salg af lejligheden i Toftehaven.

Mathias Emil Hansen blev valgt - på valg i 2020

8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Simon Schmidt – på valg i 2020

Micky Dall Hardt – på valg i 2020

Jacob Mark Thygesen – på valg 2021

Martin Attermann – på valg i 2021

9) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Kathja Rasmussen og Jesper Pedersen blev valgt.

10) Valg af revisor

Lisbeth Petersen blev valgt som revisor.

11) Eventuelt

- a) Der bliver spurgt til ekstra nøgler. De kan bestilles hos administrator.
- b) Bestyrelsen oplyser, at den afgående formand fra foreningen, har modtaget blomster, vin og gavekurv som tak for den store indsats hun har ydet for foreningen igennem de 13 år hun har været med i bestyrelsen.
- c) En beboer udtrykker stor tak til formanden og bestyrelsen for det store arbejde, og for at ejerforeningens område ser præsentabelt ud.
- d) Den afgående formand bemærkede, at det begrænsede fremmøde gør det vanskeligt at tage beslutninger på generalforsamlingen.
 - Det blev bemærket, at det også kan tages som udtryk for at ejerne finder foreningen så velfungerende at det ikke er nødvendigt at møde op.
 - Der bliver spurgt om forslag til, at få flere til at møde frem til generalforsamlingen.
 - En beboer mener, at det måske kan hjælpe, at minde hinanden om det når man møder hinanden i området, samt skrive det på Facebook.
- e) Det oplyses at festudvalget er aktivt og arbejder på nye aktiviteter
- f) Havedagen er som altid 1. lørdag i maj samt 1. søndag i september.
- g) Der bliver spurgt til parkeringssituationen. Bestyrelsen kan melde tilbage, at der tilsyneladende ikke er så mange problemer med at finde en ledig p-plads, og at tidligere problemer for tiden syntes løst. Genopstår problemet, vil bestyrelsen se på det til den tid.
 - Der opfordres til, at man parkerer hensigtsmæssigt, således at andre også kan parkere.
 - Det foreslås at der sendes oplysninger ud til beboer, således at lejere også kan være opmærksom på parkeringsforholdene.
 - Der foreslås staldutter i belægning til at afmærke p-båse. Bestyrelsen vil se på dette.

Mødet sluttede kl.ca. 20.00

Som dirigent:


Anette Dueholm

Som referent:


Karina Pos