

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
AFHOLDT DEN 16. APRIL 2015  
EJERFORENINGEN TOFTEHAVEN, ENGTOFTEN 8-10, 8260 Viby J.**

---

**Følgende var repræsenteret:**

	<b>Lejlighed</b>	<b>Fordelingstal</b>
Lisbeth Petersen og Jette Nielsen	8 K, st.	228
Bo Østergaard Kristensen	8 H st.th.	219
Camilla Hammersholt Thygesen og Jakob Mark Pedersen	8 G, st.th.	228
Jesper Kjær	8 E st.	219
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
Michelle Sejrup Berg	10, 1. lejl. 4	127
Bent Peter Nielsen	8H, 1.tv.	219
Line Gissel	8 E, 1.th.	219
Christopher Runz	8 D, 1.tv.	219
Kasper Vad Pedersen – ved fuldmagt	8D, 1.th.	<u>228</u>
Ialt ud af 10.000		<u>2.822</u>

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

Annica Ulbjerg 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 Annica Ulbjergs beretning gengives i sin helhed:

**Kære beboere i Ejerforeningen Toftehaven.**

Det seneste bestyrelsesår er ved at rinde ud, og et nyt er på vej.

I denne anledning, har jeg udfærdiget en formandsberetning for året der er gået.

Formandsberetningen er en opsummering af de forskellige aktiviteter der har været i ejerforeningens bestyrelse for bestyrelsesåret 2014/15.

Samtidig vil en del af de problemstillinger bestyrelsen har behandlet også blive nævnt i beretningen.

Herunder også nogle af de problemstillinger, bestyrelsen blandt andet påregner at komme til at beskæftige sig med i det kommende bestyrelsesår.

### **Hyppigere brug af ejerforeningens hjemmeside**

Bestyrelsen har i dette bestyrelsesår anvendt ejerforeningens hjemmeside til oplysning om en del af de tiltag vi har beskæftiget os med.

Det påregnes, at bestyrelsen fremadrettet vil anvende hjemmesiden i langt højere grad.

Alle beboere opfordres derfor til løbende at holde øje med nyheder på ejerforeningens hjemmeside:

[www.toftehaven.dk](http://www.toftehaven.dk)

### **10 årig vedligeholdelsesplan**

Ejerforeningens bygninger er ikke længere omfattet af den 5-årige vedligeholdelsesgaranti.

Der vil i fremtiden komme en del vedligeholdelsesarbejde på bygningerne, som vil være nødvendige at foretage.

Det vil af tidsmæssige årsager og økonomiske hensyn ikke være realistisk, at forvente alle vedligeholdelsesarbejder udført indenfor en kort årrække.

Derfor har bestyrelsen dette bestyrelsesår haft fokus på at få indhentet tilbud på en tiårig vedligeholdelsesplan for bygningerne i ejerforeningen.

Det er lykkedes at indhente tilbud fra flere ingeniørfirmaer, der er kompetente til opgaven.

Af disse tilbud er to valgt ud til fremlæggelse på ejerforeningens generalforsamling den 16-04-2015.

### **Afskallende maling på bygninger**

Problematikken omkring afskallende maling har igennem flere bestyrelsesår været et tilbagevendende tema. Ingen har desværre haft held til, at finde ud af, hvad der er årsag til problemet.

Bestyrelsen har i forbindelse med indhentning af tilbud på en 10 årig vedligeholdelsesplan, anført overfor ingeniørfirmaerne, at det ønskes undersøgt af disse, hvad årsagen til afskalning er, samt deres anbefaling til udbedring heraf.

### **Oprettelse af fast håndværkerliste**

Bestyrelsen har i dette bestyrelsesår arbejdet på, at få oprettet en fast håndværkerliste til brug af ejerforeningen eller ejerforeningens beboere.

Listen er oprettet ved, at der er indhentet tilbud hos forskellige faggrupper, der kan blive anvendelige i ejerforeningen.

Dette har muliggjort en god timepris ved de forskellige håndværkere, men samtidig også at der efterhånden er etableret kontakt til nogle håndværkere som bestyrelsen har tiltro til.

Såfremt man som beboer ønsker at anvende en af de håndværkere, som bestyrelsen har truffet aftale med, kan kontaktoplysninger mm. udleveres ved kontakt til bestyrelsen på: [bestyrelsen@toftehaven.dk](mailto:bestyrelsen@toftehaven.dk)

### **Energimærkninger**

Vore Energimærkninger udløb i dette år.

Det er et krav at der foreligger energimærkninger på ejendommen. Der er derfor indhentet nye energimærkninger på ejendommene i ejerforeningen.

### **Ny snerydningsaftale**

Vi har i år prøvet kræfter med en ny snerydningsaftale.

Der har været en enkelt henvendelse omkring utilfredshed med ordningen.

Bestyrelsen har overordnet set været tilfreds med ordningen.

Bestyrelsen modtager dog altid gerne input til hvordan en given ordning kan gøres bedre.

### **Ny gartner**

Bestyrelsen har desuden i år indhentet tilbud på en ny gartner. Gartneren har været i gang hele forår, sommer og efterår 2014 i ejerforeningen.

Bestyrelsen har også her modtaget forslag og ønsker fra enkelte beboere til, hvordan de gerne ser at gartneropgaven løses.

Bestyrelsen har hver gang taget kontakt til gartneren, og forhørt sig om, om det har været muligt at få indfriet forespørgslerne.

I det næste bestyrelsesår vil der blandt andet være fokus på, at gartneren ser på ukrudt i plænerne, der nogle steder på ejerforeningens grund er et problem.

### **Udendørs belysning i ejerforeningen**

Der har i en årrække været problemer med den udendørs belysning i ejerforeningen hver gang vejret bliver fugtigt.

Bestyrelsen har desværre ikke haft held med at få afklaret fuldt ud, hvad der er den præcise årsag til problemet.

Bestyrelsen er i øjeblikket i kontakt med en elektriker, der undersøger de forskellige udendørs lamper og kabler i et forsøg på at finde en løsning.

I vil alle blive holdt løbende informeret om sagen.

### **Oliering af døre og vinduer - 3 årig plan**

Med hensyn til oliering af døre og vinduer i ejerforeningen, har bestyrelsen fået udfærdiget en treårig aftale for oliering.

Dette for at sikre, at oliering årligt iværksættes på de tidspunkter hvor det er nødvendigt, og at det således ikke årligt er nødvendigt først at bruge tid på, at indhente et nyt tilbud førend oliering kan iværksættes.

### **Fugning ved den toværelses blok, Engtoften 10**

En del af gummifugerne ved svalegangen ved ejerforeningens toværelses blok var udtjente dette bestyrelsesår.

Dette medførte at der var bekymring omkring fugt ved vægge m.m.

Alle fuger ved den toværelses blok er derfor udbedret dette år.

Det er en del af den 10-årige vedligeholdelsesplan, at der skal tages stilling til, hvornår det samme gør sig gældende for gummifugerne ved reposerne på de øvrige blokke.

### **Beboervejledning på hjemmeside**

Bestyrelsen har dette år fået en del henvendelser fra beboere omkring indvendigt vedligehold i lejlighederne. Det skal påpeges, at indvendigt vedligehold i lejlighederne, som overvejende hovedregel påhviler den enkelte ejer af lejligheden.

Da byggeriet i sin tid blev opført, blev alle ejere udleveret en beboervejledning for vedligehold af blandt andet lejlighedens indvendige materialer og installationer.

Det påhviler de ejere, der sælger deres lejlighed, at sørge for at den nye ejer kommer i besiddelse af beboervejledningen.

Ikke desto mindre, er bestyrelsen blevet opmærksomme på, at videregivelse af beboervejledningen ikke altid bliver husket.

Bestyrelsen har derfor taget konsekvensen heraf, og lagt hele beboervejledningen tilgængelig på ejerforeningens hjemmeside.

Beboervejledningen kan således findes under 'Om Ejerforeningen Toftehaven' – 'vigtige dokumenter'- 'Beboervejledning'.

### **Smørevejledning på hjemmesiden**

Bestyrelsen har dette efterår modtaget en del henvendelser omkring døre og vinduer, der binder.

Det skal understreges, at det er vigtigt, at beboerne husker at smøre hængsler på døre og vinduer, da disse ellers tørrer ud, og binder.

De fleste beboere har ved at smøre deres døre og vinduer kunnet afhjælpe generne.

Såfremt en beboer efter at have smurt sine døre og vinduer fortsat oplever gener, opfordres den pågældende beboer til, at rette henvendelse til bestyrelsen.

### **Rensning af glasoverdækning ved repos**

Glasoverdækningerne ved førstesalslejlighedernes repos i de treværelses blokke i ejerforeningen er i år blevet rensset.

## **Eftersyn af ventilationsanlæg på bygninger**

Ventilationssystemerne i ejerforeningen er igen i år blevet eftersat.

## **Mærkning af cykler**

Bestyrelsen har gennem dette bestyrelsesår modtaget henvendelser omkring cykler der umiddelbart virker 'herreløse' og optager plads ved ejerforeningens cykelstativer og i ejerforeningens kælder.

Bestyrelsen har derfor iværksat mærkning af cykler.

Dette med henblik på, at bortskaffe evt. efterladte cykler i ejerforeningen.

Der er omdelt sedler i alle beboeres postkasser herom.

## **Ejerforeningens årlige havedage**

Som noget nyt, har bestyrelsen vedtaget at de årlige havedage placeres henholdsvis den første weekend i maj samt den første weekend i september.

Dette for at lette planlægning for alle beboere i forhold til deltagelse.

Havedagene er ikke blot et godt tiltag for at få ejerforeningen klargjort til sommer og efterår. Havedagene er ligeledes et godt tiltag for det sociale sammenhold ejerforeningens beboere imellem.

Bestyrelsen håber derfor på, at alle beboere, hvis muligt, har lyst til at støtte op om og deltage i de årlige havedage i ejerforeningen.

## **Plantning af hække**

Bestyrelsen har dette år sørget for, at der igen er blevet plantet nye hækplanter der hvor andre hækplanter var gået ud.

## **Affald/storskrald**

Bestyrelsen er gentagne gange i dette bestyrelsesår blevet gjort opmærksom på, at det er et problem, at der ofte ikke bliver bestilt afhentning af storskrald.

Bestyrelsen har vurderet, at det er skæmmende for ejerforeningen når der ophobes store mængder af storskrald ved indgangen til ejerforeningens parkeringsplads.

Bestyrelsen har forsøgt flere tiltag for at komme problemet i forkøbet. Herunder opsætning af skilte om den storskraldsordning der er etableret i Århus kommune, samt gjort opmærksom på denne ordning på ejerforeningens hjemmeside.

På ejerforeningens hjemmeside under 'Links' kan alle beboere finde et link til bestilling af storskrald i Århus kommune.

I de perioder hvor problemet har været størst, har ejerforeningens gartner, mod betaling, bortskaffet storskraldet.

Dette er dog en løsning der koster os alle, hvorimod Århus kommunes ordning er gratis.

Bestyrelsen skal derfor henstille til, at alle beboere der placerer storskrald, også selv sørger for at bestille bortskaffelse heraf.

## **Nyhedsbreve**

Som noget nyt har bestyrelsen vedtaget at der indimellem udsendes nyhedsbreve fra bestyrelsen.

Nyhedsbrevene er især tiltænkt de perioder i et bestyrelsesår hvor der er særligt travlt i bestyrelsen, eller der er anden vigtig information, der ønskes viderebragt til beboerne fra bestyrelsen.

Dette bestyrelsesår har været en forsøgsordning for projektet med nyhedsbreve.

Det skal dog understreges, at jeg som bestyrelsesformand udelukkende har modtaget positive tilbagemeldinger på tiltaget. Jeg vil derfor bestræbe mig på, at bestyrelsen hyppigere får udsendt nyhedsbrevene i det kommende bestyrelsesår.

Nyhedsbrevene vil blive udsendt på ejerforeningens hjemmeside.

## **Oprettelse af facebookside til ejerforeningen**

Ejerforeningen Toftehaven har fået en lukket gruppe på Facebook.

Dette for at styrke det sociale sammenhold blandt ejerforeningens beboere, og for at gøre det lettere for beboerne at kommunikere med hinanden uanset hvor de befinder sig. Gruppen hedder "Ejerforeningen toftehaven" og der findes et link til siden på ejerforeningens hjemmesides forside.

Gruppen er kun for beboere og ejere af lejlighederne på Engtoften 8-10.

### **Oprettelse af nabo hjælpsnetværk**

Der er blevet oprettet et nabo hjælpsnetværk for beboere i ejerforeningen Toftehaven.

Indtil videre er både formand og næstformand medlemmer af netværket.

Bestyrelsen opfordrer alle beboere til at tilmelde sig nabo hjælpsnetværket, så vi kan hjælpes ad med at holde øje med hinandens boliger, især i ferieperioderne.

Såfremt man ønsker at være medlem af netværket kan der rettes henvendelse herom til bestyrelsen på [bestyrelsen@toftehaven.dk](mailto:bestyrelsen@toftehaven.dk)

### **Problematik med Post Danmark**

I det seneste år, har vi gentagne gange oplevet, at Post Danmarks cykelbude kører på græsset foran postkasserne, i stedet for, at benytte stierne mellem bygningerne.

Bestyrelsen skal nævne, at der gentagne gange er rettet kontakt til Post Danmark om problemet, men at dette desværre ikke har haft den ønskede virkning.

Cykelfærdslen er specielt et problem i de våde perioder, hvor græsset og jorden er våd, og derfor køres op. Der har derfor været opsat en art afskærmning de steder, hvor problemet har været størst.

Bestyrelsen er dog opmærksom på, at afskærmningen hverken er en specielt køn eller holdbar løsning, og der arbejdes derfor på, at etablere en permanent afskærmning, der visuelt passer ind i bebyggelsen, og samtidig ikke besværliggør græsslåning på områderne.

### **Hundevedtægter**

I de seneste år, er der kommet en del hunde til i ejerforeningen.

Bestyrelsen er grundlæggende imødekommende for alle de nye hunde.

Der er dog en del beboere der har henvendt sig til bestyrelsen vedrørende løse hunde, og hundeejere der ikke samler op efter deres hund, når den har besørget på ejerforeningens område.

Bestyrelsen udfærdigede derfor i begyndelsen af bestyrelsesåret nogle vedtægter for hundehold i ejerforeningen.

Samtlige hundeejere har generelt været utroligt gode til at henholde sig til vedtægterne. Bestyrelsen takker mange gange herfor.

Til de beboere, der eventuelt ikke skulle have læst vedtægterne, kan disse findes på ejerforeningens hjemmeside under 'Om ejerforeningen Toftehaven' - 'Vigtige dokumenter' - 'Regler for hundehold i ejerforeningen Toftehaven'.

### **Nedsættelse af festudvalg**

Der blev i det forgangne år nedsat et festudvalg i ejerforeningen.

Dette på baggrund af, at vores ejerforening har nogle flittige beboere, der år efter år har stået for planlægning af den årlige sommerfest.

Det vedtoges derfor at disse beboere skulle udgøre ejerforeningens festudvalg. En opgave som de pågældende beboere heldigvis gerne påtog sig.

Festudvalget fungerer uafhængigt af bestyrelsen. Udvalget har desuden deres egen post i ejerforeningens årlige budget, da der årligt doneres 1000 kr. af ejerforeningen, som bidrag til forskellige arrangementer.

Herudover må påregnes en mindre egenbetaling fra de enkelte beboere, såfremt man ønsker at deltage i festudvalgets arrangementer.

Festudvalget har efterfølgende iværksat et par gode tiltag, hvoraf et af dem er blevet opslået på hjemmesiden.

Desværre har tilslutningen til blandt andet festudvalgets julearrangement ikke været så god.

Bestyrelsen opfordrer, af hensyn til sociale sammenhold i ejerforeningen, alle beboere til at deltage i de arrangementer festudvalget planlægger, hvis det er muligt.

Især den årlige sommerfest har tradition for at være en stor succes.

### **Tak for et dejligt bestyrelsesår!**

Afslutningsvis vil jeg takke hele bestyrelsen for et godt og konstruktivt bestyrelsesår.

Bestyrelsesarbejdet er frivilligt arbejde, og jeg påskønner jer alle for den ihærdige indsats I hver især har bidraget med.

Jeg vil samtidig benytte lejligheden til, at takke beboerne i ejerforeningen Toftehaven for en grundlæggende lyst til, at bidrage positivt til ejerforeningen.

Herunder skal der lyde en stor tak til Jette Nielsen for et flot arbejde med ejerforeningens hjemmeside.

Ejerforeningen Toftehaven er et godt sted at bo, og et rart sted at være!

Lad os sammen arbejde for, at forbliver på denne måde.

Jeg vil sluttelig huske at nævne, at såfremt man som beboer har spørgsmål til bestyrelsen, kan der rettes henvendelse på bestyrelsens mailadresse: [bestyrelsen@toftehaven.dk](mailto:bestyrelsen@toftehaven.dk)

Bestyrelsen bestræber sig altid på, at alle henvendelser besvares, og gerne inden for rimelig tid.

Med håb om et godt kommende bestyrelsesår

Annica Ravn Uldbjerg Nielsen

På vegne af bestyrelsen – Ejerforeningen Toftehaven

På forespørgsel blev det oplyst, at den tidligere snerydder ikke var der mere, fordi han ikke fremsendte fakturaer på arbejdet indenfor en rimelig tid – han ville selv bestemme, hvornår fakturaerne skulle sendes, hvorfor han er udskiftet med et andet firma, som i øvrigt er billigere.

Græsslåningsaftalen går på et vist antal pr. sommer – det har tidligere været påtalt. Bestyrelsen vil bede om, at græsslåningen fremover sker lidt oftere, og måske i den ene del lidt oftere end i den anden. I år vil græsset blive behandlet for ukrudt og mos. Giften som anvendes på plænerne er ikke skadelig for hunde og mennesker.

Afskalninger på væggene vil det ingeniørfirma som foreningen har kontakt til se på i forbindelse med vedligeholdelsesplanen – nogle steder er det tørt andre steder er det fugtigt, men fugten kommer ikke nede fra.

Der var en del diskussion om hunde der gør, så småbørn ikke kan sove – reglerne skal overholdes og det er hundeejeren der har ansvaret for at reglerne overholdes.

Beretningen blev efter lidt yderligere diskussion godkendt.

### **3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse**

Christian Krøyer gennemgik årsregnskabet for 2014.

Der blev spurgt ind til snedkerudgiften på kr. 29.309,00, som dækker over døre som er udskiftet, da de er gået til – ikke på grund af ejers egen skyld – det drejer sig om 1 hoveddør og 2 terrassedøre.

De døre der er i dag kan ikke skaffes længere, og der er ikke garanti for, at der ikke kan komme flere udskiftninger, men risikoen er forsøgt mindsket ved at der er lavet en olieringsplan for dørene.

Regnskabet blev godkendt og egenkapitalen kr.254.383,00 overføres til næste år.

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

Formanden sagde at der er indhentet tilbud på dette fra rådg. Ingeniører og bestyrelsen arbejder videre hermed.

### **5) Forslag**

Bestyrelsen foreslår, at der laves permanent afskærmning på udvalgte græsarealer for at forhindre postbuddet i at krydse disse på deres cykler og ødelægge vores græsplæner – f.eks. ved kantsten, kampesten eller bøgehæk.

Efter lidt diskussion blev man enige om, at bestyrelsen indhenter tilbud på noget som helst ikke kræver efterfølgende vedligeholdelse. Den billigste løsning vælges.

Pia og Claus Thøger Jacobsen foreslår, at udeblivelse fra minimum en havedag fremover skal koste kr. 500.00.

Fremover faste havedage, nemlig 1. weekend i maj og september. Der var enighed om at fortsætte med kr. 300.00 for ikke at deltage i 1 af havedagene.

Lysproblemet.

Jette Nielsen redegjorde for at relæet står af på jordspots under trappen og problemet er svært at lokalisere. Første step vil være opgravning under trappen, som vi håber vil kunne løse problemet. Det andet el-problem at relæet står af ved udvendige lamper på grund af fugt/kondens. Der måles fejl på stort set alle ledninger, vist med undtagelse af to.

Nabohjælp

Der er redegjort for dette i beretningen, der vil komme klistermærker på dørene, alle mailadresser skal lægges ind på facebook, så man kan foretage en kædereaktion, hvis der opstår problemer med indbrud eller mærkelige personer i området.

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

Christian Krøyer gennemgik udkastet til budget for 2015 med en beløbsramme på kr. 450.000,00.

Budgettet blev vedtaget med uændrede indbetalinger til fællesudgifter til følge.

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

Annica Ravn Ulbjerg Nielsen – på valg i 2016.

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

Lisbeth Petersen – på valg i 2016.

Nicole B. Strande Schaloffsky blev valgt for en toårig periode.

Karsten Kristensen – på valg i 2016.

Pia Thøger Jacobsen blev valgt for en toårig periode.

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

Niels Arne Jespersen Skree og Jette Pedersen blev valgt.

## **10) Valg af revisor**

Brian Johansen genvalgtes som revisor.

## 11) Eventuelt

Lisbeth Petersen redegjorde for, at elektrikerer har startet et nyt koncept. Hvis nogen af ejerne skal have lavet noget hos sig selv og han får arbejdet, vil han give 5% på regningen, men således at de 5% tilfalder ejerforeningen

Det store byggeri på hjørnet af Chr. X's Vej og Enghavevej blev drøftet.

Line Gissel vil gerne have noget mere fælles, evt. drivhus eller bede o.l. – hun arbejder videre med det.

**Der er ønsket om, at al korrespondance, herunder indkaldelse til generalforsamlinger o.l. sker på mail, hvorfor mailadresser gerne bedes oplyst til Jette Nielsen og administrator på [christian@dkejendom.dk](mailto:christian@dkejendom.dk).**

På forespørgsel var der enighed om, at dummy-kameraer var en god ide.

Generalforsamlingen blev hævet ca. kl. 21.30.

Som dirigent:

Som referent:

Christian Krøyer

Anette Dueholm