

Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen, Tornebakken 47-85, 8240 Risskov, tirsdag den 28. februar 2006 kl. 19.00 i A-husets lokale 108 på Jellebakkeskolen.

Fremmødte: Christian (75), Benny (49), Helle (51), Nanna (53), Birgit (85), Gyde (81), Lisa (83), Thomas (47), Rolf (57), Lisa (71), Martin (63), Dorthe (61), Charlotte - lejer (65), Alice (69), Mette (55).

Afbud: Jørgen (77), Ann og Nicolai (79), Steen Ole (59), Per (67), Marie Louise og Jacob (73).

1. **Valg af dirigent:** Helle (51) meldte sig frivilligt.
2. **Valg af referent:** Nanna (53) meldte sig frivilligt.

3. **Bestyrelsens beretning.**

Lisa (83), aflagde bestyrelsens beretning (udsendt sammen med dagsordenen). Martin (63), havde spørgsmål til beretningen, som kunne besvares således: Hoffman anlægsgartnere renholder legepladsen, men vedligeholder ikke legeredskaber mm. Den nye erhvervsansvarsforsikring dækker aktiviteter på legepladsen, hvorimod bestyrelsens arbejde er dækket af foreningens hovedforsikring. Beretningen blev godkendt.

4. **Indkomne forslag.**

Der var udsendt forslag om en udvidelse af det eksisterende regelsæt "*Opsummering af regler for ejerforeningen Tornebakken 47-53*", som er et supplement til vedtægterne og godkendt på tidligere generalforsamling. Udvidelsen omfatter især regler omkring fornyelse og reparation af tag og tagvinduer, men også brug af hovedstien, til daglig kaldet brandstien, som i hele ejerforeningens levetid har voldt problemer. Særlig formuleringen omkring brug af stien havde generet flere nye beboere.

Der var enighed om at udskifte formuleringen omkring brandstien med et opsummerende regelsæt, som blev udsendt i referat fra generalforsamlingen i 2004. Dette regelsæt tillader begrænset af- og pålæsning, selvom landinspektør Viinholdt m.fl. i 1984 udtrykkeligt har tinglyst på matrikelnummeret (også gældende for senere ejere), at der ikke må køres på de to hovedstier. Ydermere har tidligere generalforsamlinger givet daværende bestyrelser bemyndigelse til at arbejde med bomløsninger, som dog ikke er gennemført, primært af hensyn til ejerforeningens ældre og gangbesværede beboere.

De øvrige forslag blev også bearbejdet på generalforsamlingen, og der var enighed om, at bestyrelsen indarbejder ændringerne og indkalder til ekstraordinær generalforsamling, hvor det udvidede regelsæt kan vedtages.

Benny (49) savnede regler om kviste til erstatning for tagvinduer. Kviste og kolde udestuer samt glaskarnapper har før været undersøgt af tidligere bestyrelser, og dette arbejde kan tages op igen. Ifølge tidligere referater fra generalforsamlinger kræver

f.eks. kviste, at bestyrelsen samarbejder med den anden ejerforening på matriklen, samt at en række andre faktorer nøje undersøges, f.eks. bebyggelsesgrad.

5. **Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2005.**

Regnskabet blev godkendt.

6. **Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2006.**

Her konstaterede Birgit (kasserer), at der manglede et punkt vedrørende renovering af legeplads, som var vedtaget på en tidligere generalforsamling. Et revideret budget sendes derfor ud med referatet fra generalforsamlingen.

7. **Valg.**

På valg var:

Kasserer – Birgit (85), genvalgt.

Bestyrelsesmedlem – Nanna (53), genvalgt.

Nyt bestyrelsesmedlem – Martin (63) blev foreslået og valgt.

Ny suppleant – Rolf (57) meldte sig frivilligt og blev valgt.

Bestyrelsen består desuden af Lisa (83), formand, og Gyde (81), bestyrelsesmedlem.

8. **Valg af revisor.**

Jacob (73) blev genvalgt.

9. **Eventuelt.**

Her blev følgende punkter taget op:

- **Hundeluftning.** Skriftlig indlæg fra Dorthe (61), der føler sig meget generet af hundeefterladenskaber på trekanterne ved stien ud til boligforeningen. Der var enighed om, at det var andre hundeluftere end ejerforeningens beboere, der var de største syndere. En mulig løsning er at gøre området mindre attraktivt ved at fjerne markstenene og opsætte lave, galvaniserede bomme som hegn langs kanten, i lighed med de hegn, som boligforening har sat op for at forhindre færdsel på græsarealer. Samme type hegn kunne iøvrigt bruges langs kanten af brandstien som en generel trafikregulering, der sigter på at skåne kantsten og græs.
- **Indsigelse** fra Steen Ole (59), uddelt til alle beboere, er taget ad notam. Indsigelsens indhold dækkes af punkt 4.
- **Overholdelse af regler.** Alice (69) ønskede reglerne om farve og fabrikat på maling (farve Grå Umbra af fabrikatet Bondex) overholdt på skure og plankeværk. Plankeværk ved nr. 75 ud til brandstien afviger i farve og fabrikat, selvom det er malet i 2005 under de gældende regler. En diskussion mundede ud i, at reglerne er til for at overholdes, og derfor skal plankeværket males om i 2006. Andre beboere, der har ikke har overholdt reglerne om farve og fabrikat, skal senest rette fejlen ved næste malerunde.
- **Snerydning.** Hoffman har i år ryddet sne på brandstien, når der er meget sne. Men det fritager ikke ejerforeningens beboere for at rydde for mindre mængder sne. Der har været ønske om en ny, mere retfærdig snerydningsplan for stien. Bestyrelsen måler stien op og udarbejder ny snerydningsplan. Vejlauget for Tornebakken indkalder desuden til møde om snerydning for 2006-2007, hvor snerydningsplanen revurderes, så der ryddes og saltes på f.eks. hele Tornebakken, også på stierne. Vejformand for Tornebakken, Vagn Jessen, aftaler traktorstørrelse for stierne, så de ikke belastes unødigt.

- **Parkering.** Der må ikke parkeres langs græsarealet foran skur til nr. 53. Flere beboere har haft problemer med at bakke ud, når der holder en bil parkeret dér.
- **Stigen** på legepladsen skal fornys, da den ikke længere er stabil. Så pas på, hvis du/I benytter den før udskiftning.
- **Hjemmeside for ejerforeningen.** Forslag fra Nanna (53) om at etablere en hjemmeside med login, hvor informationer som vedtægter, supplerende regler, forsikringsforhold, servitutter, referater, pligter, rettigheder, gode råd, etc. kan findes. Det kan råde bod på, at ejerforeningsmapperne, som for ca. 10 år siden blev udleveret til hvert hus, og som skulle følge huset og leveres videre til ny ejer, efterhånden er mangelfulde eller ikke-eksisterende. Forlaget blev godt modtaget, og bestyrelsen vil arbejde videre med det.
- **Sommerfest?** Med flere nye beboere er der måske basis for en sommerfest.
- **Flytning.** Mette (55) flytter 1. juni, sælger privat og modtager gerne henvendelser fra interesserede købere.
- **Fugtproblemer.** Der er konstateret fugtproblemer i flere huse, bl.a. i forbindelse med Velux vinduerne. Hvis et hus har fugtgener, kan det udbedres indefra. Det kræver adgang til skunke og loft, hvorfra der fjernes eventuel ombukket isolering, der blokerer for luftgennemstrømningen. Samtidig kan der isættes ventiler i undertag og i tegltag, evt. i gavle. Husene nr. 49, 51 og 53 har allerede foretaget denne udbedring.
- **Rotteinformation** vedlægges referatet, da der har være ubehagelige besøg af rotter i nr. 59 og 55.
- **Lavtskyllende toiletter.** Information om udskiftning til og brug af lavtskyllende toiletter er vedlagt referatet. Da vores kloaksystem er gammelt, og nu har fået et selvstændigt punkt på budgettet i form af kloaktømning, skal vedlagte information følges for ikke at tilstoppe kloakken unødigt.
- **Vandaflæsning.** Der er vandaflæsning søndag den 26. marts. Hvis du/I ikke er hjemme, aftal da med naboen eller bestyrelsen, hvordan aflæsningen kan foregå.

Bilag: Revideret budget
 Information om rotter
 Information om lavtskyllende toiletter