

06-03-2017

Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen, Tornebakken 47-85, 8240 Risskov, tirsdag den 28. februar 2017 kl. 19.00 på adressen Tornebakken 51.

Fremmødte: Cecilie (49), Michael (51), Nanna og Niels (53), Morten (55), Rolf (57), Simon (63), Lisa (83), Birgit (85).

Afbud: Inger (59) Dorthe (61), Jane (73).

1. **Valg af dirigent:** Ikke nødvendigt.

2. **Valg af referent:** Nanna (53).

3. **Bestyrelsens beretning.**

Michael (51) fremlagde bestyrelsens beretning, som var omdelt sammen med dagsorden og regnskaber. Beretningen blev godkendt af de fremmødte.

4. **Indkomne forslag.**

Ingen. Der var indleveret spørgsmål til generalforsamlingen, og disse blev behandlet under punkt 9. Eventuelt.

5. **Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2016.**

Regnskabet blev godkendt af de fremmødte.

Underskuddet i 2016 regnskabet skyldes gentagne kloakrensninger i weekender samt udgifter til snerydning, som fremover bliver betalt over kontingentet til vejforeningen.

6. **Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2017.**

Budgettet blev godkendt af de fremmødte. Kontingentforhøjelsen på 100,- sættes ind på vedligeholdelseskontoen, så vi sparer op til ejerforeningens andel af evt. fremtidige udskiftninger af lysegrå sternbrædder og mørkegrå remme i forbindelse med udskiftning af tagrender. Tagrender betales af ejerne. Se nyhedsbrev fra 2016 samt information på hjemmesiden herom.

7. **Valg.**

På valg:

Formand – Michael, modtog ikke genvalg og går ud af bestyrelsen. Tak til Michael for 4 års godt formandskab!

Ny formand – bestyrelsesmedlem Morten (55) accepterede valget som ny formand.

Nyt bestyrelsesmedlem – Lisa (83) indtrådte som nyt bestyrelsesmedlem, da Michael udtræder.

Bestyrelsesmedlem – Simon (63), modtog genvalg.

Suppleant – Cecilie (49) indtrådte som ny suppleant.

8. **Valg af revisor.**

Revisor – Niels (53) blev genvalgt.

9. **Eventuelt.**

Forbedring af trappenedgang Beboerne i rækken nr. 55-61 spørger, om det er muligt at gøre trappen med slisker mere sikker for ældre besøgende, fx at lave et ekstra trin i bredden hen mod endehusets mur. Det skulle være muligt, forudsat at ejeren i nr. 61 synes, at det er i orden.

Opsætning af skilte med privat parkering I 2012 besluttede bestyrelserne for vores to ejerforeningerne, der har fælles ansvar for P-pladsen, at opsætte skilte med privat parkering ved indkørslerne. Dette skete ikke, da vores naboejerforening fik andet, mere presserende at se til. Den nye bestyrelse vil genoptage arbejdet med skiltene, da der fortsat er mange udefrakommende, bl.a. hundeluftere og gæster fra andre bebyggelser, der optager P-pladser.

WAOO fibernet Beboerne i nr. 49 havde haft kontakt med WAOO, der henviste til ejerforeningen. Ejerforeningen gav i 2013 WAOO lov til at forberede for fibernet ved at tillade nedgravning af fiber i stien. Dette har WAOO betragtet som en ejerforeningsaftale, selvom ejerforeningen i 2013 ikke kunne mønstre den 1/3 af ejerne, som en tilslutning ville kræve. Derfor blev det op til den enkelte ejer at aftale installation. Bestyrelsen har siden generalforsamlingen kontaktet WAOO, og det viser sig, at WAOO i 2017 har åbnet op for, at den enkelte ejer kan få en individuel aftale med bedre hastighed end den oprindelige fællesaftale. Siden 2013 har 2 ejere opsagt deres WAOO aftale pga. dårlig trådløs forbindelse. En tredje WAOO bruger er tilfreds.

Henvendelse omkring plankeværk og brugshaver Beboer i nr. 69 havde i et brev, formuleret som spørgsmål til bestyrelsen, bedt om stillingtagen til plankeværk, regelsæt og fællesarealer med ønsket om skriftligt svar. Da spørgsmål og svar har relevans for alle beboere, vedlægges brevet med spørgsmålene, og svarene gives her i referatet.

Svar på spørgsmål vedrørende plankeværk og regler om vedligeholdelse

Bestyrelsen skal gerne opdatere regelsættet med diverse dimensioner på plankeværk og også skure, som muligvis snart kan trænge til reparation, men dette skal gøres ved, at der stilles forslag til revidering af gældende regler, som så vedtages på en kommende generalforsamling. Det kan ske i 2018. Indtil da, må bestyrelsen henstille til ejerne, at man tager mål af det plankeværk, som adskiller husene (de kraftige, vandrette planker), og af de brædder, som skurene er opført med, og benytter de originale dimensioner og materialer til reparationer eller nyopførelser.

De gange bestyrelsen har påtalt, at den anvendte maling af plankeværk og skure var et forkert fabrikat, har ejerne efterkommet påtalen senest ved næste malerunde, som er hvert 7. år. Malingen, som alle plankeværk, skure, hegn og låger **skal** males med, er Grå Umbra Bondex, som kan fås hos Starck, P.O. Pedersensvej. Dette gælder også for hegn og låger, der i dag står umalede. Da bestyrelsen for nogle år siden tilsluttede sig, at et plankeværk skulle udbedres til de korrekte dimensioner, forhindrede genboen, at ejeren kunne udføre arbejdet, da det ville kræve, at man gik ind i genboens brugshave.

Generelt om overholdelse af vedtægter og regelsæt

Det kræver godt naboskab og enighed at overholde regelsæt og vedtægter. Så man må nødvendigvis give hinanden lov til at betrede brugshaver for i fællesskab at udskifte fx plankeværk.

Siden ejerforeningen blev stiftet for over 30 år siden, har skiftende bestyrelser sørget for et vist spillerum for den enkelte ejers ønsker og kreativitet. Alligevel har alle husrækker afvigelser fra ejerforeningens regelsæt på den ene eller anden måde, det være sig antenner, fordøre, hegn, låger til sti eller små hegn mellem husene. Dette gælder også spørgeren. Nogle ejere har bedt bestyrelsen om tilladelse, andre har ikke. Hvis bestyrelsen skulle kræve alle afvigelser udbedret, ville det gælde alle ejere i et eller andet omfang. Det er ikke bæredygtigt og giver ikke mening at udskifte nye hoveddøre, funktionsdygtige ældre plankeværk og låger for regelsættes skyld. **I stedet henstiller bestyrelsen til, at alle ejere fremover overholder vores fælles regelsæt, når der skal udskiftes eller bygges nyt, samt når træværk males.**

Læs ejerforeningens regler og vejledninger på www.tornebakken47-85.dk. Hvis materialer mm. ikke kan fremskaffes i original form, eller der opstår tvivl, så kontakt bestyrelsen, da nye materialer eller ændringer har betydning for alle ejere.

Svar på spørgsmål vedrørende fællesarealer

Hvis beboerne ønsker det, kan der stilles forslag om, at beslutningen om de udvidede brugshaver ud mod stien til Vejlbj Toften godkendes på en kommende generalforsamling.

Det fremgår af en beretning til generalforsamlingen i 2000, at bestyrelsen har givet accept til ændringerne ud mod Vejlbj Toften. Beretningen blev husstandsomdelt og gav ikke anledning til indsigelser på generalforsamlingen i 2000 eller i årene efter.

Alle ejere, også spørgeren, fik i 1990erne udleveret en 'husmappe' med og til brug for informationer vedr. ejerforeningen, herunder vedtægter, regler, beretninger, referater af generalforsamlinger og nyhedsbreve. Denne mappe skulle vedligeholdes og gå i arv til næste ejer. I erkendelse af, at dette ikke altid skete, oprettede ejerforeningen i 2006 hjemmesiden www.tornebakken47-85.dk, sådan at information vedr. ejerforeningen kan tilgås her.

De første pryd- eller brugshaver blev indført, da de første beboere flyttede ind for over 30 år siden og anlagde haverne i enighed og fællesskab, men ikke udmålt på millimeter. Brugshaverne svarer til de haver, der findes nu, på nær haverne ud til stien mod Vejlbj Toften, som blev udvidet omkring år 1999-2000.

Forhistorien bag udvidelsen af brugshaverne er den, at beboerne i mange år, og før brug af anlægsgartner, i fællesskab stod for vedligeholdelsen af fællesarealerne. Beboerne ud mod stien til Vejlbj Toften kæmpede med et bælte af efterhånden ustyrligt hybenrosekrat, der var svær at vedligeholde, og som ødelagde asfalten på stien. For at sikre vedligeholdelsen af dette fællesareal og uden at pålægge de øvrige beboere mere fælles vedligeholdelse, tog et flertal i den daværende bestyrelse den beslutning at lade 'krattet' indgå i haverne ud mod stien. Ikke alle beboerne ud mod stien ønskede denne udvidelse med ekstra anlægsarbejde og vedligehold til følge, men accepterede den. Man kan sige, at beboerne ud mod stien gennem årene har gjort de øvrige beboere en tjeneste ved at 'passe' fællesarealer, så at opkræve leje virker ikke rimeligt. Udvidelsen skete for omkring 17 år siden, og de nuværende beboere har intet haft med den at gøre.

Spørgsmål til bestyrelse/generalforsamling:

I opsummering af reglerne fundet på hjemmeside står der:

Vedr. plankeværk

Plankeværk skal have samme udseende (vandrette brædder) som plankeværk mellem husene.

I tillæg til normalvedtægten står der:

De enkelte ejere har pligt til at holde bygningerne i sømmelig stand og er pligtige til at efterkomme henstillinger fra bestyrelsen om fornøden vedligeholdelse og istandsætning indenfor den af bestyrelsen angivne frist.

Spørgsmål:

Bestyrelsen bedes definere den præcise bredde på brædderne der skal benyttes til hegn samt hvilken udformning og dimensioner der skal bruges til hegnet, således at der bruges ens træværk og hegn samt samme højde, i hele ejerforeningen.

Der er gjort opmærksom på at der er hegn der ikke lever op til de gældende regler i ejerforeningen. Dette er godkendt fra bestyrelsen og påtalt til ejer, men intet er sket endnu, hvilket er 1 ½ år siden dette først blev påtalt.

Såfremt der findes uoverensstemmelser med disse regler bedes en officiel frist udstedt for udbedring. Såfremt denne frist ikke overholdes bør der tages kontakt til håndværker som udbedreren evt. uoverensstemmelse for ejers regning. Vedtægterne er vel ment som ens - og gælde for alle, der er en del af denne ejerforening?

Vedr. fællesarealer

Hver ejer ejer ca. 92 m2 ejerlejlighed i to etager (plus skur) og ikke andet. Lejlighederne deler ét matrikelnummer og er bygget sammen i rækker med 3 eller 4 ejerlejligheder. Alle arealer uden om lejlighederne er i princippet fællesarealer (parkeringsplads, grønne arealer og haver), som beboerne ejer i fællesskab. Beboerne i ejerforeningen har givet hinanden lov til at bruge størsteparten af fællesarealerne som private arealer i form af indhegnede terrasser og haver. Fortovene foran husene er ikke omfattet af denne private brugsret. Dvs. at når vi sælger/køber huse i ejerforeningen, sælger og køber vi 92 m2 ejerlejlighed i to etager (plus skur) med adgang til fællesarealer.

Spørgsmål:

Hvornår er der truffet beslutning om at nogle haver måtte udvide deres andel af fællesarealerne til privat formål beliggende ud til fællesarealer. F.eks. de lejligheder der ligger ud mod stien mod Vejlbj Toften? Er dette sket ønskes kopi fra pågældende generalforsamling. Såfremt dette ikke er godkendt på generalforsamling bør en permanent løsning godkendes på en generalforsamling og det er naturligt at denne aftale om leje af fællesarealer indeholder en fast leje til ejerforeningen, da de har større privat andel af fællesarealerne end andre. Ligeledes skal det sikres at de ikke er mulighed for at kunne vinde hævd på fællesarealet.

Ønskes skriftligt svar.

Med venlig hilsen

Alice Villumsen, nr. 69.