

26-02-2019

Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen, Tornebakken 47-85, 8240 Risskov, tirsdag den 26. februar 2019 kl. 19.00 på adressen Tornebakken 83.

Fremmødte: Steffen (47), Michael (51), Estrid (55), Dorthe (61), Ida (67), Lisa (83).

Afbud: Inger (59), Kirsten (75), Jørgen (77), Gyde og Flemming (81)

1. **Valg af dirigent:** Lisa (83).

2. **Valg af referent:** Steffen (47).

3. **Bestyrelsens beretning.**

Steffen (47) fremlagde bestyrelsens beretning, som var omdelt sammen med regnskaber og indkomne forslag. Bemærkninger til bestyrelsens beretning kan findes under punkt 9 i referatet. Beretningen blev godkendt af de fremmødte.

4. **Indkomne forslag.**

Tre forslag var omdelt sammen med bestyrelsens beretning og regnskaber.

Forslag om, at den til enhver tid siddende bestyrelse gives bemyndigelse til om nødvendigt dels at lade driften af ejerforeningen overgå til et ejendomsadministrationselskab, som bestyrelsen udvælger, og dels at hæve de årlige fællesudgifter med det nødvendige beløb til dækning af de årlige administrationsomkostninger. Forslaget gik efter drøftelse igennem med stemmerne 6 for og 0 imod.

Forslag om at forny farver på træværk, så remmen males sort, mens stern og gavle på husene males hvid. Skurene samt plankeværk males også sort. Forslaget gik efter drøftelse ikke igennem med stemmerne 2 for og 6 imod (heraf 2 skriftlige stemmer imod fra (59) og (81)).

Forslag om skift af farve på træværk, så der er hvide vinduer og døre som nu, skure og gavle sorte, udhæng hvid, stern sort el. hvid. Forslaget gik efter drøftelse ikke igennem med stemmerne 2 for og 6 imod (heraf 2 skriftlige stemmer imod fra (59) og (81)).

5. **Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2018.**

Overskud kr. 23.391,00 skyldes, at vejforeningen Tornebakken er blevet nedlagt, så der er kommet kr. 9.580,00 tilbage samtidig med, at der ikke er betalt kontingent i 2018 kr. 14.000,00. Regnskabet blev godkendt af de fremmødte med en kommentar om, at der ikke må være overskud på fællesudgifterne, så dette skal enten tilbagebetales til ejerne eller hensættes til vedligeholdelse. Overskuddet for 2018 hensættes til vedligeholdelse.

6. **Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2019.**

Budgettet blev godkendt af de fremmødte.

7. Valg.

På valg:

Ny formand – Lisa (83) accepterede valget som ny formand af navn, hvilket betyder, at bestyrelsens opgaver fordeles ligeligt mellem bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsesmedlem – Dorthe (61) modtog genvalg.

Nyt bestyrelsesmedlem – Michael (51) indtrådte som nyt bestyrelsesmedlem.

Ny suppleant – Estrid (55) indtrådte som ny suppleant.

Steffen (47) og Nanna (53) var ikke på valg og fortsætter i bestyrelsen.

Også en stor tak til Lone (63) for skriftligt at opstille til bestyrelsen med tilbuddet om at deltage aktivt senest fra september 2019. På baggrund af de opgaver, bestyrelsen forventer at skulle tilse i første halvår 2019, blev Lone ikke valgt ind i denne omgang, men der blev udtrykt håb om, at Lone vil opstille igen til næste generalforsamling.

Efter bestyrelsens konstituering udsendes et nyhedsbrev bl.a. med navnet på den nye kasserer. Steffen (47) er villig til at tage denne post.

8. Valg af revisor.

Revisor – Niels (53) blev genvalgt.

9. Eventuelt.

Renovering af tagrender og nedløbsrør I nyhedsbrevet fra december 2018 var der en fejl i tilbudspriserne. Disse skulle have lydt på tilbud fra Niels Mølgaard A/S i alt kr. 110.000,00 + moms (rækker med 4 huse kr. 30.700,00 + moms og rækker med 3 huse kr. 24.300,00 + moms) samt tilbud fra Holger K. Jensen ApS i alt kr. 141.800 + moms (rækker med 4 huse kr. 40.400,00 + moms og rækker med 3 huse kr. 30.500,00 + moms). Det er op til hver enkelt række at snakke sammen og beslutte, om tagrenderne i rækken skal skiftes, og om man ønsker at gøre brug af de indhentede tilbud.

Rem og sternbrædder Hvis rem og sternbrædder er dårlige, meddeles dette til bestyrelsen med henblik på at vurdere, om disse skal udskiftes. En eventuel udskiftning betales af ejerforeningen. Jørgen (77) har meldt til Lisa (83), at rem og sternbrædder er dårlige ved nr. 77, og Jørgen inviteres til et kommende bestyrelsesmøde for at drøfte situationen nærmere.

Udskiftning af gavle Hidtil har der kun været tale om udskiftning af de vestvendte gavle, men om det er 1 eller 4 gavle, der skal skiftes, er endnu ikke vurderet. Lisa (83) har i 2018 modtaget et tilbud på udskiftning af 4 x gavle enten i træ kr. 140.000,00 inkl. moms eller i vedligeholdelsesfri Cembrit kr. 124.000,00 inkl. moms. Der arbejdes videre med indhentning af tilbud med håbet om at få en afklaring på udskiftning i løbet af 2019. Det blev nævnt, at man kunne overveje muligheden for at låne penge i fællesskab til at skifte alle 8 gavle på én gang f.eks. til vedligeholdelsesfrit materiale. På den måde sikres også et ensartet udtryk på husrækkerne.

Algerens på tage I løbet af foråret vil Dorthe (61) forhøre sig blandt ejerforeningens medlemmer, om der er interesse for at få foretaget en ny omgang tagrens baseret på gode erfaringer (og pris) fra tidligere.

Asfaltarbejde Skærerevnerne ved brønden i asfaltstien er forseglede, som de skal være, så sagen er nu afsluttet.

Rotter i fælles kloak Estrid (55) har haft uvelkomment besøg af rotter i sit bryggers afløb, og i samråd med en kommunal rottebekæmper har hele rækken lavet en udskylning af afløb. Dette løste dog kun problemet kortvarigt. Problematikken er kendt i flere rækker, og i referatet fra ordinær generalforsamling 2018 stod bl.a.:

Ejerforeningen fik for år tilbage opsat en rottespærre i hovedbrønden på P-pladsen ud for stien. Denne renses årligt. Dengang valgte vi ikke at få røget den bestående rottepopulation ud pga. de ofte voldsomme lugtgener ved denne form for udryddelse. Derfor er der stadig rotter i systemet, som dog ikke kan få nyt blod udefra. Af og til vil rotterne forsøge at gå op gennem afløbet i bryggerset. Dette kan forhindres ved ikke at lade afløbet tørre ud, men påfylde vand og evt. glycerin (forhindrer udtørring), sådan at rotterne ikke kan lugte sig frem til boligen. Klorin og kogende vand kan også bruges, hvis der er uønsket besøg.

Den kommunale rottebekæmper drøftede med Estrid muligheden for at lægge gift, men da dette vil være en handling, der har betydning for hele ejerforeningen (pga. forventningen om lugtgener fra den fælles kloak fra døde rotter i kortere eller længere tid), vil bestyrelsen drøfte sagen med kommunen og træffe en beslutning om, hvorvidt der skal lægges gift eller ej. Bestyrelsen blev opfordret til snarest at oprette en sag hos kommunen og få lagt gift ud i fælles kloak.

Fælles arbejdsdag Blandt de fremmødte til generalforsamlingen var der bred opbakning til, at bestyrelsen arbejder videre med ideen om en fælles arbejdsdag i ejerforeningen, f.eks. en lørdag kl. 10-13 evt. efterfulgt af et fælles socialt arrangement.