

Referat for generalforsamling i E/F Granvænget den 14. maj 2013

Henrik Sielemann fra LEA Ejendomspartner bød velkommen!

1. **Valg af dirigent:** Henrik Sielemann (HS) blev valgt
Referent: Kim F. Johannson (KFJ) blev valgt
HS konstaterede at generalforsamlingen var rettidig indkaldt da indkaldelse er udsendt den 23. april. Jf. vedtægternes § 16 er varslet 8 dage.
Der var i henhold til fordelingstal 557 ud af 1614 fremmødt.

2. **Bestyrelsens beretning for år 2012 ved formanden** - Vedlagt i kopi.
Serviceaftale med Falck tlf. 70 10 20 30 abonnements nummer 17 426 335 bruges f.eks. når beboere har låst sig ude.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. **Forelæggelse af regnskab for år 2012 til godkendelse**
Regnskabet blev fremlagt af KFJ.

Regnskabet blev godkendt med 17 stemmer for, 3 imod og 2 blanke. Der blev taget forbehold for, at noten omkring fordelingen af betonlånet gennemgås da nogle beboere mente at der var uoverensstemmelse imellem det beløb de havde indbetalt og det beløb som fremgik af note 4.

Forklaring note 4 – Betonreovering:

I første omgang skal det fastslås at den med regnskabet udlevere opgørelse er korrekt mht. rentefradraget i kolonne 9 og andelen af lånet i kolonne 8. Der er en fejl i kolonne 7 jf. senere forklaring, men denne har ingen betydning for de øvrige kolonner og viser udelukkende den enkelte ejers andel af den ekstraindbetaling jf. årets overskud fra 2011 man besluttede at foretage på lånet i 2012.

Årsagen til, at ejerne ikke umiddelbart kan genkende deres indbetalinger til betonlånet i note 4 er, at deres indbetaling i første omgang går ind i ejerforeningens løbende drift. Dvs. at der i 2012 jf. resultatopgørelsen/side 1 "Ekstraarbejder reoveringsarbejder" er indbetalt kr. 412.000,- fra medlemmerne. F.eks. har ejer 100-802-1 jf. fordelingstal på 16 indbetalt kr. 4.084,- ($412.000/1.614 * 16$).

Som det fremgår af note 4/side 6 har foreningen indbetalt kr. 95.220,- i afdrag på lånet i 2012. Det er dette beløb foreningen skal indbetale fast om året jf. den afdragsaftale der er truffet med alm. brand bank.

Man har så på generalforsamling i 2012 besluttet at afdrage årets overskud fra 2011 kr. 211.987,- på lånet.

Med andre ord har medlemmerne i 2012 indbetalt kr. 412.000,- til betonreoveringen, mens afdraget har været kr. 307.207,- hvilket fremgår af kolonne 6 i specifikationen (95.220,- i løbende afdrag + ekstraordinær afdrag af overskuddet fra 2011 kr. 211.987,-)

Af Kolonne 7 fremgår fejlagtigt den ekstraordinære indbetaling på kr. 294.128,- som foreningen har foretaget i 2011 regnskabet. Denne skal rettelig være kr. 211.987,- i 2012. Vedlagt er ny fordeling hvor fejlen er rettet.

4. **Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse**

Som i de tidligere år er der ikke lagt op til nye store vedligeholdelsesprojekter, før den nuværende gæld er nedbragt.

Vedlagt er vedligeholdelsesplan for 2013.

Der kom flere synspunkter omkring hvilken måde man skulle finansiere ejendommens vedligeholdelse på. Nogle mente at opsparing var bedre end lån da man dermed sparede renterne. Omvendt mente nogle at en stor opsparing gjorde det sværere at sælge. Når betonlånet er afviklet vil man fra bestyrelsens side tage emnet op til debat.

5. **Forslag**

Der var modtaget forslag fra 2 medlemmer op til generalforsamlingen som ikke kunne behandles da de ikke var kommet rettidigt. Formanden fremlagde dem kort for at medlemmerne kunne komme med deres kommentarer.

Forslag fra Anni Præst gengivet ordret:

- Vandmålere

Vand er blevet dyrt, da man nu både skal betale for selve vandet samt vandledningsafgift, hvorfor jeg foreslår, at hver enkelt lejlighed forsynes med en vandmåler (bimåler). Så får hver ejer glæde af det, hvis man sparer på vandet, ligesom vandforbruget også er forskelligt alt efter hvor mange personer, der bor i lejligheden.

De fremmødte var klart tilhænger af tanken om at sætte vandmålere op, men grundet stigstrengenes placering og udgiften på ca. 3 målere + montering pr. lejlighed ville projektet umiddelbart blive for dyrt at realisere. Administrator gjorde i den forbindelse opmærksom på, at når ejendommen på et tidspunkt skulle have skiftet stigstreng så er det et lovkrav, at der sættes målere op så forbruget individualiseret på den enkelte.

- Carporte

Jeg vil foreslå, at der bygges carporte i den ene side af den øverste parkeringsplads. Den side ud mod Granly Alle. Der kan så stadig holde campingvogne mm på den anden side. Opførselen af carportene, skal betales af de ejere, som er interesseret, ligesom vedligeholdelsen også skal betales af dem. Carportene skal tilhøre den lejlighed, som har betalt for den, og det skal ikke belaste ejendommens øvrige beboere. Dette foreslår jeg i erkendelse af, at det både er umuligt at købe eller leje en garage.

Formanden gjorde Anni opmærksom på at der i perioder har været garager til salg og opfordrede medlemmer som ønsker at sælge deres garage til at kontakte Anni på mail: a9prest@gmail.com eller via tlf.: 61601924.

- Vedligeholdelsesplan

Jeg ved ikke, om ejendommen har en vedligeholdelsesplan, ellers vil jeg foreslå, at man får en.

Bl. a. bør opgangene gennemgås hvert år, så løse gummilister fastlimes og huller udbedres. Ellers kommer det hurtigt til at se forfaldent ud. Det er billigere at reparere end en fuldstændig renovation.

Bestyrelsen og medlemmerne syntes godt om forslaget som efterfølgende vil blive efterfulgt så opgangene gennemgås hyppigere.

Forsalg ved Hans Hansen gengivet ordret:

Forslaget går på at man i de små Lejligheder i Stuen må lave Bad & Toilet i hver Lejlighed. (Hvor der nu er et fælles Bad & Toilet)

Selvfølgelig skal man ansøge og få godkendelse hos Esbjerg Kommune !

Dette vil højne standarten meget i Ejendommen !

Forslaget faldt i god jord hos de fremmødte som mente at dette ville højne muligheden for at få et bedre klientel ind i lejlighederne. Man talte i den forbindelse om udfordringen med projektet i forhold til lejlighedernes indretning. Efterfølgende foretog HS en hurtig afstemning for at få en indikation af tilslutningen til forslaget. Resultatet blev, at det ville være blevet vedtaget, hvis det havde været til afstemning.

6. Forelæggelse af budget for år 2013 til godkendelse, herunder fastsættelse af indbetalinger til fællesudgifter for resten af året

KFJ fremlagde udkastet til budgettet.

Budgettet blev godkendt.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Alle bestyrelsesmedlemmer opnåede genvalg.

Bestyrelsen er: Carsten Sterndorff, Daniel Larsen og Charlotte Jæger.

8. Valg af suppleant

Suppleant blev: Anni Præst

9. Valg af revisor

Deloitte blev genvalgt.

10. Eventuelt

- Der kom på mødet flere kommentarer omkring larm og problemer med at ejerne af hunde ikke fjerner deres efterladenskaber. Det skal i den sammenhæng henstilles til ejere og lejere om at overholde ejerforeningens husorden især med hensyn til at larm. Administrator gjorde i den forbindelse opmærksom på, at oplever beboerne gentagne tilfælde af overtrædelse så bedes de notere adresse og årsag til genen og rette henvendelse til administrationen. Bestyrelsen vil så blive gjort opmærksom på problemet og ejer vil få tilsendt et påkrav så man har dokumentation på overtrædelsen. I grove tilfælde opfordres der til at politiet kontaktes, så man har noget dokumentationen ved en eventuel retssag.
Da der herskede lidt tvivl omkring reglerne for hunde vedlægges husordenen som bedes respekteret af både ejer såvel som lejere. I den forbindelse skal det fremhæves at alle hunde skal registreres ved administrator.
- Ejer i opgang 5D gjorde opmærksom på, at det lugtede dårligt også efter rengøringen havde været der. KFJ har kontaktet viceværten som fortæller at årsagen er, at nogle beboere smider mad m.v. direkte i affaldsskunken. Dette gør at skunken bliver beskidt med efterfølgende lugtgener. Beboerne opfordres til at benytte lukkede affaldsposer for at undgå dette problem.


- En ejer havde fået ødelagt sin postkasse hvilket skal anmeldes som hærværk. Dette kan ejer gøre via LEA Ejendomspartners hjemmeside på www.LEA.dk /beboerhenvendelse/skadesanmeldelse. Policenr. er 037503290.
Man skal i den forbindelse være opmærksom på at der er en selvrisiko ved forsikringen på kr. 3.446,-.
- Udlejning og begrænsning heraf. Emnet diskuteredes og der kom flere forslag omkring restriktioner. Overordnet må man henvise til vedtægternes bestemmelser hvor der står at al udlejning skal godkendes af bestyrelsen ved fremsendelse af kopi af lejekontrakten. Endvidere gælder lejelovens regler på området.
- En gul opmalet streg blev efterlyst så folk kun parkerer på de afmærkede pladser. Da der er skilte oppe og husordenen i øvrigt regulerer dette skulle reglerne være klare for alle. Bestyrelsen kigger på dette.
- Arbejdsdag. Der kom forslag om en arbejdsdag da dette vil kunne spare foreningen mange penge. Evt. med forslag om at dem som ikke møder op skal betale kr. 500,- i bøde for udeblivelse. Bestyrelsen kunne fortælle at man ved flere tidligere lejligheder har forsøgt at indføre en sådan men uden held. Omkring bødeforlægget ved udeblivelse kunne administrator fortælle at dette kun kan indføres ved 100 % enstemmighed blandt medlemmerne.
- Der kom et forslag om der sættes skilte op med at hundeejere skal sørge for at fjerne efterladenskaber.
- Oprydning på fællesarealet. Der kom forslag om at fjerne båden samt foretage en cykeloprydning.

Dato

Dato 3-6-2013



Dirigent
Henrik Sielemann



Bestyrelsesformand
Carsten Sterndorff