

## Referat for generalforsamling i E/F Granvænget den 19. maj 2015

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 22. april 2015. Jf. vedtægternes § 16 er varslet 8 dage.  
Der var i henhold til fordelingstal 539 ud af 1614 fremmødt.

- 2. Bestyrelsens beretning for år 2014 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.

Brand i 5D: Der blev stillet spørgsmål ved, hvilken forsikring som havde dækket brandskaden i 5D. Her forholder det sig sådan, at indbo er dækket af ejers indboforsikring og resten er blevet dækket af forenings bygningsforsikring.

Udskiftning af toiletter – Et medlem efterspurgte om det kunne være en ide, at der indhentes et fælles tilbud på udskiftning af ejernes egne toiletter, hvilket bestyrelsen arbejder videre med.

Hunde – Der er flere beboere som har en opfattelse af, at nogle ejere har flere hunde end det antal som er tilladt. Her opfordres medlemmerne til at kontakte administrator med konkrete oplysninger på, hvilken lejlighed der er mistanke til.

Beretningen blev taget til efterretning.

- 3. Forelæggelse af regnskab for år 2014 til godkendelse**  
Regnskabet blev fremlagt af KFJ.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

- 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse**  
Vedlagt er vedligeholdelsesplan fra bestyrelsen.

Bestyrelsen kunne præsentere planer, hvor man gennem et salg af rettigheden til at opføre yderligere 1 etage, kunne få finansieret en facaderenovering.

Projektet tager udgangspunkt i, at der etableres 9 nye ejerlejligheder.

Projektet er indtil videre kun på tegnebrættet og der mangler stadig godkendelse fra kommunen samt en del andre forhold som skal afklares.

Der var mulighed for at stille spørgsmål til Lars Kjærgaard som er direktør ved Inter Homes- DK A/S omkring projektet. Lars Kjærgaard ejer selv en lejlighed i EF Granvænget.

I forbindelse med sagens videre behandling forespurgte bestyrelsen generalforsamlingen og man kunne få bemyndigelse til, at gå videre med projektet indenfor en udgiftsramme på kr. 50.000,-. Dette blev bestyrelsen enstemmigt bemyndiget til.

Der vil på et senere tidspunkt komme en mere dybdegående præsentation med mere information omkring projektet.

#### 5. Forslag

Ingen indkommende forslag til behandling.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at ønsker et medlem at få et angivet emne behandlet på årets ordinære generalforsamling, så skal forslaget være indgivet senest den 1. marts.

#### 6. Forelæggelse af budget for år 2015 til godkendelse, herunder fastsættelse af indbetalinger til fællesudgifter for resten af året

KFJ fremlagde udkastet til budgettet.

Budgettet blev godkendt af alle på nært 1 medlem som stemte imod. Reguleringen for perioden 01.01 – 30.06. af fællesbidrag vil ske sammen med opkrævningen for juli kvartal.

#### 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Alle bestyrelsesmedlemmer opnåede genvalg.

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

#### 8. Valg af suppleant

Der blev ingen suppleanter valgt.

#### 9. Valg af revisor

Deloitte blev genvalgt.

#### 10. Eventuelt

- Jørn Thomsen (SE 3.th.) advarede de tilstedeværende imod at bruge Køkkencenter Esbjerg pga. uorden i opgangen. Til dette svarede ejer som havde hyret det omtalte firma, at de selv havde påtaget sig rengøringen i opgangen som efter deres mening havde været fyldestgørende. Dette bakkede bestyrelsen op omkring, da man havde været opmærksom på sagen, og det ved henvendelse til rengøringsfirmaet var blevet oplyst, at der ikke havde været ekstraarbejder.
- Støj – Der har været episoder med gener i opgangen fra fest i hverdagen. I den forbindelse opfordres medlemmerne til at udvise hensyn og overholde de i husordenen fastsatte regler. Er der nogen som oplever at disse ikke overholdes kan der rettes henvendelse til administrator med angivelse af lejlighed og tidsrum for overtrædelsen.

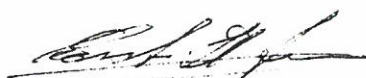
Til sidst takkede HS for god ro og orden.

Dato

Dato 26.05.2015



Dirigent  
Henrik Sielemann



Bestyrelsesformand  
Carsten Sterndorff

## Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen den 19. maj 2015

Bestyrelsen har i året der er gået fortsat haft fokus på at holde udgifterne nede, så foreningen igen kan blive gældfri.

### Økonomi

Som det fremgår af regnskabet, var restgælden der blev overført til 2015 på kr. 10.945,-, så lånet er nu indfriet.

Banklånet har været et dyrt bekendtskab, vi har løbende betalt 6,5-7% i rente, samtidig med at bankerne har betalt 0% på private opsparingskontoer. Bestyrelsen har uden held forsøgt at få renten ned ved at hente tilbud i andre banker. Vi må hermed sande at det gamle ordsprog der siger "at det er dyr at være fattig" ikke er helt forkert.

Bestyrelsen har derfor i budgettet for 2015 oprettet en opsparingskonto, henlæggelse til vedligehold, så vi ruster os til kommende renoveringsopgaver, som er uundgåelige når man har med en ejendom fra år 1969 at gøre.

### Bygningsforsikringen

Prisen for vores forsikring ved alm. Brand er pr. 1. marts 2015 hævet fra kr. 109.700,- til kr. 137.800,-, en stigning som hovedsagelig skyldes flere skader, på grund af at vejrforholdene er blevet mere ekstreme, og derfor kræver bedre sikring ved vejrskifte i fremtiden.

### Forsikringsskader

Ud over rørskade, har vi i foråret fået fæstnet tagdugen, som løsede sig ved stormen i efteråret 2013, en udgift på kr. 65.500,-.

Den 4. november 2014 udbrændte lejligheden 5D1M og blev efterfølgende totalrenoveret. Udgiften hertil blev på kr. 411.000,-, så vi har været et dyrt bekendtskab for vores forsikringselskab.

### Vedligeholdelsesudgifter

Der har ikke været nogen tunge poster i år. De største har været udskiftning af belysning i garagekælderen plus reparation af trappelys. Reparation af udluftningshætten på taget, diverse mindre rørskader samt reparation af vinduer.

### Energimærkning

Vi har den 6. februar 2015 fået udarbejdet ny energimærkning, som er gyldig til 2025. Prisen på kr., 10.000,- er med i budgettet for 2015. Firmaet, som udarbejdede vores første energimærkning i 2007, kom med et

tilbud på kr. 21.000,- for at udarbejde en ny. Vi undrede os over prisen og indhentede derfor flere tilbud som resulterede i en halvering af prisen.

### Vandforbrug

Der har i perioder været et unormalt højt og dyrt vandforbrug, som formentlig skyldes gamle, defekte toiletter som løber. Da flere lejligheder har skiftet de gamle toiletter til nye lavtskylende, vil bestyrelsen opfordre alle lejlighedsejere til at skifte toilettet for at spare vandforbrug, da det er i alles interesse at spare på det dyre vand. Der skal dog ved udskiftning advares mod at vride rørene, som går ind i væggen, da lodningerne nemt beskadiges, som resulterer i dyre og omfattende vandskader.

### Oprydning

Fodtøj, inventar mm. Må ikke opbevares i trappeopgangene og gangen ved pulterummene og cykelkælderen. Dette generer rengøringen og hører ikke hjemme der. Problemet er størst i opgangene i stueetagen ved de små lejligheder.

### Affald/storskrald

Inventar, møbler, elektronik og alt andet der ikke må bortskaffes i containerne, skal beboerne selv aflevere på genbrugspladsen.

Ejerforeningen har en trailer som kan lånes. Der er i opgangen en seddel med telefonnummeret til Alf, som bor i 5A, og som står for udlåningen af traileren.

Ved containerpladsen har Villy opsat skilt med forbud mod storskrald, men han kæmper alligevel konstant med hensatte møbler m.m. - det skal der ændres på fremover.

### Udlejning

Da mange af lejlighederne er udlejet, er det af stor betydning for den daglige drift, at ejerne påtager sig ansvaret for, at deres lejere får de nødvendige informationer, og er bekendt med foreningens husorden. Det indskræpes, at det er ejerne der har ansvaret for at foreningens husorden og vedtægter overholdes, så huset kan være et attraktivt sted med ro og orden til glæde for os alle.

Bestyrelsen har igen i år haft et godt samarbejde med LEA og Hede Danmark og især en stor tak til vores vicevært Villy, som er en uvurderlig hjælp for os.

Jeg vil hermed ønske alle fremmødte en god generalforsamling.

Carsten Sterndorff Jessen

Formand

## Vedligeholdelsesplan 2015

Vi vil først koncentrere os om de mindre skader der løbende dukker op:

Plankeværk og betonsokkel mod Tarpbagevej har haft besøg af graffiti malere. Løsningen kræver afrensning af soklen og maling af plankeværket med farve som Flügger har på deres side.

Gelænder/rækværk og jernstolperne ved indgangsdørene trænger til maling, samme mørke farve som plankeværket vil både være pænt og praktisk til at skjule rusten på bolte og jern stolperne.

Fyrtræerne i bedet mod Granly alle, ved p-pladsen og mod vores nabo på Granly alle er blevet for store og bør fjernes

Hede Danmark har givet os et tilbud på kr. 35.950,- inkl. moms for at fjerne træerne og stenene, fylde nyt jord i bedet, plante 150 stk. buske som i bedet ved kældernedgangen samt plante 20 stk. højere buske/træer.

Bedre skiltning ved p-pladsen for enden af bygningen, stien bag bygningen og ved containergården

Derudover har vi en ønskeliste, som vi har skubbet fra år til år, som er følgende:

Montering af sikkerudstyr på taget kr. 13.000,-

Reparation af elastiske fuger mellem altan gulve på 3.sal

Reparation af asfalt foran bygningen

Reparation af beton foran plantekummer over garagen

Reparation af nedkørslen til garage kælderen