

Referat for generalforsamling i E/F Granvænget
den 19. maj 2016

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 var udsendt den 26. april 2016. Jf. vedtægternes § 16 er varslet 8 dage.
Der var i henhold til fordelingstal 612 ud af 1614 fremmødt.

2. **Bestyrelsens beretning for år 2015 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.

Salg af tagetage: Der blev ydret utilfredshed fra deltagerne omkring, af man ikke mente, at informationsniveauet i forbindelse med byggesagen er god nok. Til dette svarede bestyrelsen at de p.t. afventede svar på en ansøgning hos kommunen, og der derfor ikke forelå nogen fremskridt i sagen.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. **Forelæggelse af regnskab for år 2015 til godkendelse**
Regnskabet blev fremlagt af KFJ.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

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

Gratis brænde: Medlemmerne kan henvende sig til bestyrelsen hvis de ønsker at hjælpe med at fælde træer mod at de kan beholde brændet. Det som man ikke selv kan bruge skal lægges i en fin bunke så tager kommunen resten.

Rengøring af trappeopgang: En beboer gjorde opmærksom på, at det ofte er meget vådt ved trappen når der er blevet vasket gulve og det som tidligere kan forårsage at hjørnerne bliver ødelagte. Bestyrelsen tager kontakt til rengøringsfirmaet.

Borde/bænke: Der kom forslag om vedligeholdelse af bænkene men dette kan grundet prisen for nyanskaffelse ikke svare sig.

5. **Forslag**

Vaskemaskiner i lejligheder: Man diskuterede dette punkt og Carsten Sterndorff kunne fortælle, at der fra bestyrelsens side er gjort en stor indsats for at få fat i det datablad som lægges til grund for reglen om at der ikke må installeres vaske- og opvaskemaskiner i lejlighederne. Desværre uden held. Årsagen er, at alle vvs'ere og ingeniører som kigger på rørene ikke vil/kan give en godkendelse uden at dette datablad foreligger. Bestyrelsen blev af et medlem gjort opmærksom på en ejer som har en vaskemaskine, hvilket strider mod husordenens punkt 16. Administrationen kontakter ejer angående sagen.

Hvis der bliver stillet forslag på en senere generalforsamling om installation af maskiner mente man, at det kunne være en god ide at medtage en regel omkring støjniveau.

Hjemmeside: De fremmødte mente, at det er en god ide og bestyrelsen arbejder videre med dette.

Bestyrelsen gør 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 2016 til godkendelse, herunder fastsættelse af indbetalinger til fællesudgifter for resten af året**
KFJ fremlagde udkastet til budgettet.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

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**

- Vandskader – ved vandskader skal hovedhane lukkes og enten kan smeden kontaktes eller foreningens vicevært.
- Opgang/ madlugt – en beboer i opgang E følte sig generet af madlugt i opgangen og ville høre om det var muligt at åbne røglemmen i taget, hvilket desværre ikke kan lade sig gøre. Bestyrelsen foreslog dialog mellem parterne.
- Ros til bestyrelsen – der kom opbakning til bestyrelsen fra beboer som mente at de havde gjort et godt stykke arbejde med oprydningen, flotte hække og at de generelt følger godt op på tingene.
- Mørk parkeringsplads – en beboer mente, at når man kommer fra Neptunvej er parkeringspladsen for mørk og ønskede mere lys.

Til sidst takkede HS for god ro og orden.

Dato



Dirigent
Henrik Sielemann

Dato 23/5 - 2016



Bestyrelsesformand
Carsten Sterndorff Jessen

Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen den 19. Maj 2016

Vedligehold omkostninger

Foreningen har i 2015 til vedligeholdelse brugt kr. 67.500,- mod et budget på kr. 100.000. Årsagen til overskuddet på kontoen er, at vi ikke nåede at få renoveret bedene mod Granly alle.

Udgifter til vedligehold har i grove træk været:

1. Ny skiltning ved containerplads, p-plads og stier,
2. Rep. af låse i fælles område
3. Maling af gelænder ved indgange og plankeværk mod Tarpbagevejen
4. Rep. af skader på tagfolien og taghætter
5. Rep. af dør til festsalen efter hærværk
6. Rep. af lys i garage kælderen
7. Rep. af røglemme i opgangene
8. Fire forsikringskader, som har udløst selvrisko, som er konteret under diverse
- 9.

Kommende reparationsudgifter

Hegnsmuren til vores naboer på Tarpbagevej og Neptunvej er så ødelagt af frostsprængninger, at den vil blive svær og dyr at renovere. Bestyrelsen har i den forbindelse taget kontakt til Aldi, som har planer om at bygge en ny dagvarebutik på grundene. Lokalplanen blev offentliggjort i januar 2016, og vi har efterfølgende haft kontakt til kommunen og Aldis bygningsrådgivere, og meget tyder nu på, at vi får et nyt lydæmpende hegn, uden omkostninger for os.

Bestyrelsen hilser Aldi og den nye lokalplan velkommen, og ser frem til et nyt byggeri, som vil give området et løft i en mere moderne og tidssvarende stil.

Salg af tagetagen

Får vi en ny og moderne nabo, vil vores planer om salg af tagetagen, til opførelse af 9-10 moderne penthouse lejligheder, og en ny facade i samme moderne stil, være med til at løfte hele området.

På generalforsamlingen sidste år, fik bestyrelsen grønt lys til at arbejde videre med planen, så status lige nu er, at Inter Homes advokat har udfærdiget en aftale om købsret, som vi i samarbejde med vores entreprise advokat, har skrevet vores kommentarer og ændringer til. Vi er ikke enige på alle punkter, men er kommet så langt, at før vi indleder de endelige forhandlinger og bruger flere penge på advokater, vil vi sikre os kommunens tilladelse til, at vi udfærdiger en ny lokalplan. Det er Plan og Miljøudvalget, der skal give tilladelsen, og de har i øjeblikket meget travlt, så det kræver tålmodighed fra vores side.

Forløbet har været, at ejerforeningen den 14.09.2015 gav Inter Homes fuldmagt til at ansøge kommunen, som hurtigt svarede tilbage at de konkluderede, at det vil være lokalplanpligtigt og desuden krævede en kommuneplanændring.

Den 06.10.2015 blev ansøgningen sendt til Plan & Miljøudvalget for at få en politisk tilkendegivelse af projektet og tilladelsen til at udarbejde ny lokalplan.

Så vi må vente med tålmodighed på en afklaring, før vi kan komme videre.

Målere på varmt vand

Den 5. juni 2014 trådte den nye målerbekendtgørelse i kraft. Det betyder, at der inden den 31.12.2016 skal installeres målere til måling af forbruget af varmt vand i den enkelte bolig, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt. Vi har i den anledning anmodet Brunata om at udarbejde en beregning over rentabiliteten. Beregninger viste, at installations omkostningerne vil blive uforholdsmæssig store i forhold til besparelsen. Vi har derfor sendt beregningen til kommunen og bedt om fritagelse for krav om opsættelse af nye målere.

Vores tyndvæggede gamle kobberrør, som har været årsag til mange vandskader skal formentlig i nær fremtid skiftes, og så vil der være et krav om, at der monteres målere på både varmt og koldt vand.

Oprydning

Vi må desværre endnu en gang bede om alles hjælp til, at fælles arealer ikke bliver til en losseplads. Bestyrelsen har i år ryddet gangene ved depotrummene og cykelkælderene for store mængder af affald og private ejendele. Ved containerpladsen har vores nye store skilt, som fortæller at afdelingen har en trailer som kan lånes hjulpet, men viceværten bruger stadig tid på at fjerne møbler mm. som smides foran forbudsskiltet.

Pt. er der efterladt en sofa ved vaskepladsen i p-kælderen. I opgangen skal uønskede reklamer ikke efterlades på gulvet, de skal i papircontaineren.

Det er her vigtigt, at de ejere som lejer ud, informerer deres lejere om, at det ikke er en boligforening de bor i, men en privat ejerforening med begrænset service, samt der skal gøres opmærksom på, at der er en husorden som skal overholdes. Og det skal igen understreges, at det er udlejers ansvar, så huset kan være et attraktivt sted med ro og orden til glæde for os alle.

Vaskeplads til biler i kælderen

Måske er alle ikke bekendt med, at foreningen har en vaskeplads i garage kælderen, som medlemmer kan få en nøgle til mod at betale kr. 20,- pr. måned, som opkræves sammen med de øvrige fællesudgifter.

Ny vicevært

Villy, vores engagerede og dygtige vicevært gennem 12 år, valgte den 1. februar at gå på pension. Hans afløser er Jens Christian, som tiltrådte den 1. januar, altså en måned før Villy stoppede, så der var god tid til oplæring og overlevering af Villys arbejde. Jens Christian Christensen, har nu snart været ansat i 5 måneder, og er kommet godt fra start. Dog, er hans arbejdsopgaver ikke helt som Villys, da Hede Danmarks gartnere nu tager sig af de grønne områder. Jens Christian har overtaget Villys telefon – så telefon nr. til viceværten er stadig 40422755.

Jeg vil nu afslutte med at ønske alle fremmødte en god generalforsamling.

Carsten Sterndorff Jessen

formand

Vedligeholdelsesplan 2016

Det er svært at lave en plan for de kommende år, før vi har en afklaring på, om salget af tagetagen falder på plads.

De større opgaver og rækkefølgen af dem, afhænger af de muligheder salget vil indbringe. Planen på længere sigt er, at vi fortsætter med at indbetale på vores opsparingskonto, henlæggelse til vedligehold som vi startede med i 2015.

Plan for udførelse i 2016

Fyrtræerne i plantekummerne og bedet mod Granly er blevet for voldsomme og skal fjernes, hvorefter der plantes nyt. Hede Danmark gav for et år siden et tilbud på kr. 35.950,- inkl. moms. Dette omfattede, at de ville fjerne træer og sten, fylde nyt jord i bedet, plante 150 stk. buske i lighed med bedet ved kældernedgangene, samt plante 20 stk. højere buske/træer. Vi har nu besluttet, at udvide tilbuddet til også at omfatte området bag nedkørslen til kælderen. Prisen bliver kr. 33.114,- efter de timer der er indregnet i serviceaftalen for 2016 til beskæring af beplantning er modregnet i beløbet.

Diverse murreparationer af kældertrappe, sokler ved indgange, beton ved afløb fra plantekumme, nedkørsel til garage kælderen og afløbet ved nedkørslen.

Jernristen ved vaskepladsen er rustet op og skal skiftes.

Opgangene skal have reparation af vægge og løse plast lister på trappevangerne.