

Referat for generalforsamling i E/F Granvænget den 20. maj 2014

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 7. maj. Jf. vedtægternes § 16 er varslet 8 dage.
Der var i henhold til fordelingstal 491 ud af 1614 fremmødt.

- 2. Bestyrelsens beretning for år 2013 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 2013 til godkendelse**
Regnskabet blev fremlagt af KFJ.

Regnskabet blev godkendt med 18 stemmer for, 1 imod og 1 blank. Der blev stillet spørgsmål til størrelsen af afdraget på betonlånet i 2013 og her blev henvist til sidste side i noten "opgørelse over renter på fælleslån" hvoraf fremgår at det er kr. 279.062,94.

- 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 2014.

- Sydenergi – Der er kommet tilbud om at ejerne kan få lagt fiber bredbånd ind gratis og uden forpligtelser. SE henvender sig til dem som de mangler tilbagemelding fra.

- 5. Forslag**
Der var modtaget forslag fra 1 medlem op til generalforsamlingen som ikke kunne behandles da de ikke var modtaget rettidigt.

- 6. Forelæggelse af budget for år 2014 til godkendelse, herunder fastsættelse af indbetalinger til fællesudgifter for resten af året**
KFJ fremlagde udkastet til budgettet.
Budgettet blev godkendt med 19 stemmer for og 1 imod.

- 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen**
Alle bestyrelsesmedlemmer opnåede genvalg. Ny i bestyrelsen er Anni Præst.

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

- Vaskemaskiner/ opvaskemaskiner. Der blev spurgt ind til dette og p.t. er det ikke godkendt at man installerer disse i lejlighederne da fagfolk tidligere har givet den tilbagemelding at samlingerne i rørene ikke kan holde til det varme vand. En løsning kunne være at der føres et nyt rør igennem etagerne kun til dette formål.
- Separat kloakering. Der blev spurgt ind til om bestyrelsen har fået nogen henvendelse/ krav fra det offentlige omkring dette, hvilket de ikke havde.
- Oprydning på fællesarealet. Da der i 2013 er gennemført cykeloprydning er dette ikke nært forestående så medlemmerne blev opfordret til selv at fjerne eventuelle cykler, eller give viceværten besked så han ordner dette. Der kom også ønske om en oprydning på trappeopgangen m.m.
- Affald – Det er kun almindeligt køkkenaffald i lukkede poser som må smides i skakten. Alt andet skal sorteres og er der tale om storskrald skal dette bortskaffes ifølge de kommunale retningslinjer. Ny affaldscontainer blev efterspurgt og bestyrelsen vil tage snakken med viceværten så de kan vurdere nødvendigheden.

Til sidst takkede HS for god ro og orden.

Dato 26.5.2014


Dirigent
Henrik Sielemann

Dato 27.05.2014


Bestyrelsesformand
Carsten Sterndorff

Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen den 20. maj 2014

Bestyrelsen har stadig fokus på at holde udgifterne nede for at nedbringe vores banklån til betonreoveringen, så foreningen kan blive gældfri.

Besparelser på de faste udgifter

- Vi har den 1. maj opsagt Hede Danmarks rengøring og har i stedet ansat "Ren Service" fra Gredstedbro, som er væsentlig billigere og er kendte for at være grundige med deres arbejde.
- Vi har opsagt telefonen på viceværtkontoret.
- Vores hjælpevicevært Otto, som er stoppet, har vi ikke søgt nogen afløser for. Hans opgaver har bestyrelsen løst.
- Oplåsningen ved den årlige forbrugsaflysning har vi overladt til Brutana selv at klare.

Så udgifterne til løn, arbejdsskadeforsikring og telefon på viceværtkontoret vil ikke være at finde i regnskabet for 2014. Den samlede besparelse vil herefter årligt være på ca. kr. 58.000,-.

Bygningsforsikring

Aftalen på 5 år udløb den 31. december. Almen Brand har fornyet aftalen med 5 år, dog er selvriskoen grundet de mange skader vi har haft, nu på kr. 5000,-

Forsikringskade

Stormen i efteråret beskadigede tagdugen ved afløbet over opgang F og forårsagede omfattende vandskade. Vores forsikringselskab har påtaget sig det fulde erstatningsansvar, som beløber sig til væsentlig mere end hvad vi betalte i præmie i 2013.

Tagdugen har løsnet sig fra underlaget langs med facaden, en skade der snart vil blive udbedret, så vores tagdækker vil være at se på taget i løbet af året.

Vedligeholdelsesudgifter

De tunge poster i år har været elektriker, som har monteret HPFI relæ på vores fælles områder og nye lamper ved nedkørslen til garagekælderen. Smeden har skiftet vores varmeveksler.

Når vi medregner løbende mindre vedligehold og den nye konto, selvrisiko forsikringskader, afviger udgifterne med kr. 3000,- fra det budgettede.

Betonreoveringen

Vi har i år haft 5 års aflevering. Ved eftersynet, som omfattede alle altaner, deltog bestyrelsen. MT Højgaard a/s og ingeniør Villy Hansen Promana Byggerådgivning, som også var rådgiver ved udførelsen af arbejdet i 2008.

Ved gennemgangen fandt man ingen væsentlige mangler, men en del mindre afskalninger og enkelte revner, skader som nu er udbedret og sikkerhedsstillelsen fra MT Højgaard A/S er nu nedskrevet til 0 %.

P-pladsen for enden af bygningen

Bestyrelsen har tidligere opfordret ejerne af parkerede campingvogne til at sætte en seddel i vinduet med navn og adresse. P-pladsen er til parkering for husets beboere og er **ikke til opbevaring af uindregistrerede og udrangerede campingvogne**, som skæmmer bebyggelsen meget og optager plads til andet formål. Det er for bestyrelsen for besværligt og for tidskrævende at finde ejerne. Sidste år fandt vi frem til ejeren af en campingvogn, som havde holdt der meget længe. Ejeren havde bopæl i den anden ende af byen, men på adressen var hans navn ikke at finde, og politiet oplyste at det nok skyldtes, han havde været død i længere tid.

Vi fik kontakt til arvingerne, som var vidende om at de havde arvet en campingvogn, men ikke vidste hvor den befandt sig.

Affald igen

Viceværtten har stadig problemer med overfyldte skraldespande, så HUSK at posen under vasken skal i skakten, alt andet skal afleveres i containergården, så vi kan spare udgifter til dagrenovation og lette viceværtens arbejde.

Cykelkældrene

Bestyrelsen har ryddet cykelkældrene for masser af udrangerede cykler som optog plads, og henstiller hermed alle til at fjerne cykler som ikke bruges mere. Dette giver plads og gør rengøringen lettere.

Støj

Støjgenerne, som vi talte om sidste år er nu løst. Alligevel vil jeg orientere udlejere om deres pligt til at udlevere en kopi af foreningens husorden til deres lejere.

HPFI i lejlighederne

Vores el-installatør har oplyst, at der stadig er lejligheder som ikke har fået monteret sikringsrelæ, på trods af, at relæet har været et lovkrav i flere år. Det er ejeren af lejligheden som er ansvarlig og selv skal kontakte og betale en elinstallatør.

Bestyrelsen kan dog være behjælpelig med oplysninger om pris på hvad det vil koste,

SE fiberbredbånd

Vi har i år fået fiber ført frem til alle lejlighederne. Dog er der stadig 16 lejligheder der mangler at få det ført ind i lejligheden. Vi har fra SE fået tilsagn om, at de ikke lukker for den gratis tilmelding før at de resterende lejligheds ejere er blevet kontaktet af ejerforeningen.

Bestyrelsen har haft et godt samarbejde med Lea og Hede Danmark, og ikke mindst vores vicevært Villy, som er til stor hjælp for afdelingen.

Carsten Sterndorff Jessen

formand



Vedligeholdelsesplan 2014

Vi vil i år først koncentrere os om de mindre skader der løbende dukker op.

Derudover har vi en eventuel/ønskeliste, som er følgende:

Rep. af elastiske fuger mellem altan gulve på 3. sal

Rep. af asfalt foran bygningen

Rep. af beton foran plantekummen over garagen og nedkørslen til garage kælderen

Der er problemer med parkering langs kantstenen foran bygningen, så der foreslås at kantstenen males gul. (forslaget blev ikke vedtaget)

Bedre skiltning vedr. parkering og færdsel omkring bygningen

Låse cylindere i hoveddøre er gamle og slidte og med lav sikkerhed. Udskiftning af alle cylindere til ny af samme type som i postkasserne, så vi fremover kun skal bruge 1 nøgle. Prisen for alle lejligheder er kr. 55.000,-