

## **Foreningen af ejerlejlighedsejere i ejendommen GRANVÆNGET.**

### **Referat af ordinær generalforsamling den 21. oktober 2020 på Den Røde Okse i Esbjerg.**

På generalforsamlingen var der iht. fordelingstal repræsenteret 688 stemmer ud af 1.614. (3 ejere var repræsenteret ved fuldmagt).

#### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for år 2019.
3. Forelæggelse af regnskab for år 2019 til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag:  
Forslag fra bestyrelsen:
  - a. Isætning af port (Bilag A).
  - b. Salg af tagetagen til penthouse og ny facade (Bilag B). Arkitekt Bo Christensen vil være til stede på generalforsamlingen for uddybning af forslag.
  - c. Forslag om vedtægtsændring vedrørende elektronisk kommunikation omhandlende §16 (Bilag C).
6. Forelæggelse af budget for 2020 til godkendelse, herunder fastsættelse af indbetalinger for resten af året.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen:
  - a. Carsten Sterndorff Jessen (genopstiller ikke).
  - b. Charlotte Jæger.
  - c. Sebastian Godsvig Laursen.
8. Valg af suppleant.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Ad 1.:

Formanden Carsten Sterndorff Jessen (CSJ) bød velkommen.

Ann Diaz Hein (ADH), LEA blev valgt til dirigent.

Henrik Larsen (HEL), LEA blev valgt til referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til dagsordenens punkter. Undtaget var dog forslag C, som omhandlede en vedtægtsændring omkring digital kommunikation, da der for vedtagelse af dette punkt kræves at 2/3 af stemmerne skal være til stede, og at det vedtages med 2/3 's flertal.

Ad 2.:

Formanden aflagde beretning for 2019 på vegne af bestyrelsen.

Der henvises til formandens skriftlige beretning, som vedhæftes referatet.

Generalforsamlingen tog formandens beretning til efterretning.

Ad 3.:

Henrik Larsen, LEA forelagde årsregnskabet. Det blev godkendt enstemmigt.

Ad 4.:

Formanden gennemgik vedligeholdelsesplanen.

Der henvises til den skriftlige vedligeholdelsesplan i forlængelse af bestyrelsens beretning.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 5.:

Forslag fra bestyrelsen:

- a. Isætning af port (Bilag A).

Forslaget blev motiveret.

Det var spørgsmål til låsecylindre.

Der var spørgsmål til låsning af yderdøre. (kl. 22.00 pr. automatik).

Der udspandt sig en kort meningsudveksling i forsamlingen, hvorefter forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- b. Salg af tagetagen til penthouse og ny facade (Bilag B). Arkitekt Bo Christensen vil være til stede på generalforsamlingen for uddybning af forslaget.

Arkitekt Bo Christensen (BC) motiverede forslaget om penthouse lejligheder og facaderenovering.

Der var en række spørgsmål og kommentarer:

Mads Christensen: Ekstra p-pladser?

BC: Ekstra p-pladser foran Den Røde Okse.

Spørgsmål fra salen om tidsplan?

BC: Byggeriet kan starte efter sommerferien, hvis lejlighederne er solgt.

Spørgsmål fra salen om lokalplan og stigende ejendomsskatter?

John: Emnet omkring nødvendigheden af ændring af lokalplanen blev kort diskuteret.

Brian: Vigtigt at ejendommen bliver fremtidssikret.

BC: Besparelse på varmeregningen bliver større end stigning i ejendomsskatter. Derudover vil ejendommen og de enkelte lejligheder på sigt få en større værdistigning.

Der var spørgsmål om affaldsskatter?

BC: De skal bruges til at fremføre forsyningsrør mv. til tagetagen.

Lars: spørgsmål om elevator og altaner?

BC: Som kompensation for elevatorskakt laves franske altaner ved lejlighederne på gavlen.

Spørgsmål stillet omkring mulighed for tagterrasser?

BC: det bliver en tilkøbsmulighed.

Spørgsmål stillet til renovering af den anden side af ejendommen? Vinduerne er rådne.

CSJ: Det er kun den ene side der indgår i planen, og det er den side som er mest udsat.

BC: vil udarbejde tilbud på en mulig løsning på renovering af den anden side, men den er ikke med i projektet endnu.

Kommentar fra salen: der bør laves instrukser om udskiftning af vinduer, så en ejer der selv skifter vinduer, ikke også skal betale for en andel via ejerforeningen.

BC: det er billigere at skifte vinduer nu. BC vil tage det med som en del af projektet, men som egenbetaling.

Mads: skal de enkelte gøre noget indefra i lejlighederne, hvis der er skimmelsvamp?

BC: det bør der gøres, men i mange tilfælde vil facaderenoveringen afhjælpe.

Brian: vi bør lave alle 4 sider for at fremtidssikre.

CSJ: Der er kun 3 sider med i projektforslaget, som generalforsamlingen skal tage stilling til. Den sidste side må evt. komme senere.

Kommentar fra forsamlingen: hvor skal affaldscontainere placeres?

CSJ: det bliver midt for bygningen af hensyn et afstandskrav fra indgangsdøre og til affaldscontainerne.

ADH: der skal tages stilling til det forslag der er fremsendt.

ADH: Foreningen må påregne at skulle afholde en merudgift forbundet til juridisk bistand i forbindelse med gennemgang og udarbejdelse af kontrakten.

CSJ: hvis der stemmes ja, er der sagt ja til BC's tilbud.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- c. Forslag om vedtægtsændring vedrørende elektronisk kommunikation omhandlende §16 (Bilag C).

Der var en debat om digital kommunikation. Dem der ønsker alm. post kan aftale det med LEA mod selv af betale for denne løsning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Da der ikke var fremmødt 2/3 af alle stemmeberettigede skal forslaget genbehandles på en ekstraordinær generalforsamling.

Ad 6.:

Budgettet for 2020 blev fremlagt af HEL og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 7.:

Valg til bestyrelsen:

Carsten Sterndorff Jessen meddelte at han går af pga. helbredet.

Charlotte Jæger og Sebastian Godsvig Laursen blev begge genvalgt.

Jens Bang Jensen blev nyvalgt til bestyrelsen.

(Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Jens Bang Jensen som ny formand).

Ad 8.:

Rex Edtwoeth Matthiesen blev valgt som suppleant til bestyrelsen.

Ad 9.:

Deloitte blev genvalgt som revisor.

Ad 10.

Under eventuelt blev følgende drøftet:

Jens: forslag om videoovervågning mod p-pladsen. Jens har fået et tilbud på 3 videokameraer til kr. 11.500 ekskl. moms. Der var enighed om, at Jens arbejder videre med videoovervågning, herunder pris, omfang, placering, sikkerhed samt hvem der skal tjekke hvis der har været en hændelse.

En kommentar: tavler til vask fungerer ikke godt nok længere. Ninna Groot Bicia indhenter tilbud på nye vasketavler.

Der udspandt sig i forsamlingen en debat omhandlende installation af vaskemaskiner i lejlighederne.

I forlængelse af det på generalforsamlingen passerede gør administrator opmærksom på at *forholdet omkring installation af egne vaskemaskiner og opvaskemaskiner ses at være reguleret foreningens vedtægt §8*

*Foreningens bestyrelse henstiller således til overholdelse heraf.*

En kommentar: Cykelkælderen trænger til oprydning, og der var enighed om at det skal ske.

Forsamlingen takkede Carsten for stor indsats gennem mange år som formand.

CSJ: foreslog at der nedsættes et byggeudvalg i forbindelse med projektet, og han vil gerne selv gå ind i byggeudvalget.

CSJ: forelagde forsamlingen 2 versioner af mulig facadebeklædning imellem vinduespartierne.

Forsamlingen tilkendegav at de fortrak det grå projektforslag hvorefter der arbejdes videre hermed.

Spørger: en beboer (en lejer) tager sin knallert med i lejligheden. Ejeren var til stede, og han tager sig af det.

Mads: en dør er brudt op i kælderen. Bestyrelsen tager sig af det.

CSJ takkede for et godt samarbejde gennem mange år.

ADH afsluttede generalforsamlingen, og takkede for god ro og orden.