

Referat for generalforsamling i E/F Granvænget den 24. maj 2018

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 indkaldelserne var udsendt den 20. april 2018. Jf. vedtægternes § 16 er varslet 8 dage.
Der var i henhold til fordelingstal 821 ud af 1614 fremmødt.
2. **Bestyrelsens beretning for år 2017 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.
Viceværten Jens Christian Christensen har fået nyt nummer: 30165559.
Hjemmesiden hedder nu: www.granlyalle5.dk

Efter formand Carsten Sterndorffs (CS) beretning var der et indlæg fra Lars Kjærsgaard (LK) fra Inter Homes. Som CS forklarede var meningen med indlægget at man gerne ville have en tilkendegivelse fra de fremmødte om man ønskede at bestyrelsen skulle arbejde videre med sagen – dvs. at der kunne ikke vedtages noget.

CS fortalte at projektet p.t. var gået i hårdknude da man fra bestyrelsens side ikke ønskede at godkende Inter Homes formulering af en ansvarsfraskrivelse for de fejl og mangler man kunne støde på i det eksisterende byggeri. F.eks. konstruktionsfejl og ulovlige installationer. Vedlagt er en opstilling hvor CS under punktet "sælgers formulering" har markeret hvordan de mener købers ansvarsformulering skal ændres.

Som LK forklarede så står og falder hele projektet med at de får den omtalte ansvarsfraskrivelse med i kontrakten, for i hans optik mener han ikke at Inter Homes skal dække for fejl og mangler som ikke er kendt før byggeriet går i gang. Han kom kort ind på at alle ydre forhold er på plads med lokalplan så man mangler i princippet kun en byggetilladelse.

Efterfølgende kunne de tilstedeværende stille spørgsmål. Man spurgte her ind til om man kunne forsikre sig imod disse fejl og mangler hvilket LK ikke mente da de alene kunne tegne en all risk forsikring. En ejer spurgte om hvad der ville ske hvis man blev nød til at stoppe byggeriet pga. fejl og mangler og ejerforeningen således skulle forestå udbedringen hvilket LK besvarede med at så måtte man finde en løsning.

Efter LK var færdig og havde forladt mødet blev ordet givet frit til at drøfte sagen.

Man drøftede at man uanset hvad skal have kigget på isoleringen og vinduerne i facaden i overskuelig fremtid da nogle beboere har problemer med at holde varmen om vinteren.

Gennemgang af en byggesagkyndig blev nævnt hvortil bestyrelsen svarede at det var en civilingeniør med speciale i byggeledelse man havde haft med på sidelinjen så det havde man allerede tænkt på.

Der kom også det synspunkt angående de fejl- og mangler man ikke ønsker at påtage sig ansvaret for i ejerforeningen at dem skal man alligevel forholde sig til når man skal have lavet tag og facade.

Man spurgte ind til kvaliteten af den del af byggeriet som ejerforeningen får som betaling for tagetagen. Hvilke vinduer skal sættes i og hvad skal facaden beklædes med – materialevalg. Bestyrelsen svarede at dette ville være en del af det endelige forslag som skulle forelægges medlemmerne til godkendelse.

Den pris på 3. mio. som Inter Homes angiver som pris for facadeprojektet blev diskuteret hvor nogle mente at det var meget billigt i forhold til den værdi som ligger i tagetagen.

Man spurgte ind til om man havde lavet nogen undersøgelser af taget med henblik på at skabe sig et billede af om forholdene umiddelbart er som de skal være. Bestyrelsen svarede at der var blevet åbnet op et sted hvor fugt m.v. havde været ok.

Man sluttede debatten af med at HS spurgte de fremmøde om de var indstillet på at bestyrelsen fortsætter med at arbejde med projektet. Et flertal tilkendegav ved håndsoprækning at bestyrelsen blev bemyndiget til at fortsætte arbejdet med realiseringen af projektet.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af regnskab for år 2017 til godkendelse

Regnskabet blev fremlagt af KFJ.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Vedlagt er vedligeholdelsesplan fra bestyrelsen.

Der blev forslået at man monterer et nyt husnummer.

5. Forslag

Man startede med at behandle forslag fra Ib D. Larsen. Da Ib ikke var tilstede motiverede HS kort forslaget. Bemærkningerne er kort opsummeret:

- Hvis salg så skal alle stemme for da beboerne i stueetagen får indskrænket brugsret. Det kan også give udfordringer med f.eks. vinduesvask
- Angående hækken hvem skal betale for udgifter relateret til denne
- Man mente at man skulle vente med andre projekter til man havde fået klarhed over tagetagen.
- Det vil kræve en vedtægtsændring at gennemføre forslaget

Man afsluttede debatten ved at medlemmerne i første omgang ved håndsoprækning tilkendegav om de kunne tilslutte sig forslaget. Der var ingen som stemte for forslaget hvorfor dette ikke blev vedtaget.

Herefter behandlede man forslaget om nye kurve til vaskeriet hvilket bestyrelsen vil kigge på.

Angående nye bænke så er disse indkøbt, men det har taget tid at få dem sat op da opgaven med at få dem samlet viste sig at være mere omfattende end først antaget.

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 2018 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

Daniel Larsen ønskede ikke at genopstille. I stedet blev Kevin Bech Nielsen (5C, 1.th.) valgt ind i bestyrelsen.

Alle andre bestyrelsesmedlemmer opnåede genvalg.

Bestyrelsen er: Carsten Sterndorff, Kevin Bech Nielsen , Charlotte Jæger og Anni Præst.

8. Valg af suppleant

Som suppleant blev Bent Christensen valgt.

9. Valg af revisor

Deloitte blev genvalgt.

10. Eventue It

- Hunde i fremlejede lejligheder – Bestyrelsen ønskede en tilkendegivelse af om et forbud mod hundehold ved fremtidig fremleje skulle indføres. Baggrunden er at man oplever at flere lejere med store hunde søger hen til foreningen. De deltagende tilkendegav efterfølgende at man kunne forsætte med problemstillingen. Bestyrelsen opfordrer ved udlejning til at man i lejekontrakten skriver at det ikke er tilladt at holde hunde.
- Skiltning på parkeringspladsen – man snakkede om forhold med at nogle beboeren ikke overholder skiltningen og f.eks. parkerer på brandveje og fortove. I den sammenhæng indskærpede man at beboerne overholder de regler og kun parkerer på de anviste pladser.
- Det blev nævnt at Aldi ikke havde fået reetableret skiltningen ved garagerne efter etablering af hegn. Bestyrelsen ville tage kontakt til dem
- E-mail adresser. Medlemmerne opfordret til at sende en mail til kj@lea.dk med en klar tilkendegivelse af, at denne adresse fremover kan bruges til, at udsende information til medlemmet. Gerne med angivelse af referencenummer samt adresse. Foreningen vil så fremadrettet have mulighed for at udsende informationer af denne vej til medlemmerne.
- Elbil / ladestander – et medlem forhørte sig om de tilstedeværendes holdning til at opsætte en elstander.

Til sidst takkede HS for god ro og orden.

Dato



Dirigent
Henrik Sielemann

Dato 11-6-2018



Bestyrelsesformand
Carsten Sterndorff Jessen

Generalforsamling den 24. maj 2018

Bestyrelsens beretning

Omkostningerne til vedligeholdelse

Foreningen har i 2017 brugt kr. 50.836,- + (betalt i 2018 for rep.af trappe kantlister kr.11.075,-) til vedligeholdelse mod et budget på kr. 100.000,-.

Vedligehold har i grove træk været: Opgangene: reparation af maling på vægge og træværk + plast kantlister på trappevangerne. Indkøb af nye borde bænke til ude områderne. Diverse mindre løbende vedligehold.

Hede Danmark/vicevært arbejder

Den 1. januar 2016 stoppede Villy, som i flere år har taget sig af opgaverne vicevært og gartnerarbejdet, uden at der har været noget at klage over. Fra 1. januar 2016 har opgaverne været opdelt, så Jens Christian har taget sig af viceværtopgaverne og Hede Danmarks gartnerafdeling har haft ansvar for grønne områder. Der har desværre været store problemer med den løbende vedligeholdelse af de grønne områder, der har ingen ledelse været til at følge op, så bestyrelsen har gentagne gange måttet rykke for, at tingene blev udført til tiden. I 2016, var bestyrelsen løbende i dialog med Hede Danmark for at løse problemet med det manglende og utilfredsstillende arbejde der blev udført. Ved udgangen af 2016 forhandlede bestyrelsen sig frem til, at Hede Danmark skulle renovere bedene mod Granly alle, uden beregning, som kompensation for årets manglende vedligehold. Desværre, fortsatte den mangelfulde vedligeholdelse i 2017, og dermed ophørte bestyrelsens tålmodighed, som resulterede i, at bestyrelsen opsagde serviceaftalen med Hede Danmark. Vores nye samarbejdspartner er fra 1. maj 2018 Grøn Art K/S, Snedkervejen 18, Esbjerg V. Viceværtopgaver varetages fortsat af Jens Christian, som Grøn art nu har ansat, vedligeholdelse af de grønne områder og gartnerarbejdet vil der komme nye folk på. Til orientering vil jeg orientere om, at Grøn Art har påtaget sig et socialt ansvar, ved også at ansætte udviklingshæmmede borgere fra kommunens jobcenter. Jeg vil benytte lejligheden til at bede jer tage godt imod disse medarbejdere fra Grøn Art, og bede jer vise fornøden hensyn og forståelse for de arbejdsmæssige begrænsninger disse borgere kan have.

Vicevært Jens Christian har fået nyt telefon nr. 30165559.

Afdelingsleder i Grøn Art er Henrik Thomsen telefon nr. 30165566.

Aldi som ny nabo

Vores nye nabo Aldi har overrasket os over al forventning. På generalforsamlingen sidste år meddelte jeg, at Aldi ville betale for nedrivning af eksisterende hegn og ville opsætte et nye lydæmpende hegn. Vi har i 2017 løbende været i dialog med Aldis ledelse, som har været meget imødekommende for vores ønsker, ikke alene fordi vi fik et nyt hegn, vi fik også lov til at vælge det hegn vi ønskede. Yderligere fik vi dem til at føre hegnet fra deres skel, og helt hen til vores låge ved Tarphagevej. Samtidig, fik vi dem også til at rydde den forvoksede beplantning i bedene ved skellet og efterfølgende plante nyt også helt ned til lågen.

Grøn Art, som fremover skal vedligeholde bedene, fik også opgaven med at plante bedene til. Såfremt, der har været gener med støj og støv og spærret adgang til garagerne mv. i denne proces, har vi al mulig grund til at være tilfredse med vores nye nabo.

Containergården

Viceværtten har problemer med overfyldte containere, og vi henstiller til at køkkenaffald skal i tætte poser inden de smides i skakten og **ikke i containeren**. Der er stadig problemer med, at storskrald smides i containeren samt at inventar og lignende sættes foran vores skiltning, som klart fortæller, at det skal afleveres på genbrugspladsen. Er I vidne til, hvem der sætter storskrald i containergården, vil viceværtten gerne have en opringning, så der kan sendes en regning til ejeren. Vi gør opmærksom på, at vi alle har et ansvar for fælles arealerne ved huset, så det ikke ligner en losseplads, og i den forbindelse har bestyrelsen købt askebægre, som vil blive opsat foran opgangene, hvor det flyder med skodder. Vi vil også henstille til, at når viceværtten har affald i traileren, bedes næste låner tage det med til genbrugspladsen, som en del af aftalen.

Da en stor del af lejlighederne er udlejede, er det vigtigt, at udlejerne informerer deres lejere om, at dette **ikke er en boligforening**, men en privat ejendom med begrænset service samt en husorden som ejeren har ansvaret for bliver overholdt. Vi har alle en interesse i, at huset er et attraktivt sted at bo i.

Bestyrelsen købte sidste år 6 stk. nye borde/bænke sæt hos Silvan som vi selv måtte afhente. Da disse skulle samles, var der 4 bolte og 100 skruer i hver, hvilket var en tidskrævende opgave. I

sådan og lignende situationer ville det for bestyrelsen være rart med en telefonliste over beboere/ejere, som ville være villig til at give en hånd med for at løse opgaver for foreningen.

Hjemmesiden

Mange har haft svært ved at finde vores hjemmeside på nettet, og da Daniel, som har udarbejdet og styret siden, forlader bestyrelsen, har vi nu fået en professionel firma til at hjælpe os med fremtidig support.

Hjemmesidens adr. er: www.granlyalle5.dk

Mail adresser:

De ejere, som endnu ikke har oplyst mail adresser til **KJ@LEA.dk**, vil vi opfordre til snarest at få dette bragt i orden.

Salg af tagetagen til 9-10 penthouse lejligheder

Udarbejdelse af købsaftalen har været en lang og tidskrævende proces. Da vi påbegyndte forhandlingerne tilbage i 2015, var Lars Kjærgaard direktør for Inter Homes DK A/S. Under forløbet er han blevet eneejer og er ikke længere en del af Intergruppen. Arkitekt Bo Christensen og ingeniør Finn Moe Bojsen er nu medtaget i gruppen.

Status lige nu, er, at vi i oktober fik vores lokalplan godkendt ved kommunen, så der var nu åbnet op for de endelige forhandlinger om købsaftalen. Desværre, for en uge siden er det endt med, at Inter Homes ikke vil tage ansvaret for ulovlige eller fejlbehæftede konstruktioner mm. Hvad det kan koste, hvis noget sådan viser sig, kan ingeniøren og entreprenøren ikke sætte tal på.

Bestyrelsen ønsker at drøfte sagen med de fremmødte her ved generalforsamlingen, da vi ikke mener, at vi kan gamble med vores økonomi i foreningen, hvis noget sådan skulle opstå. Ingeniør Finn Bojsen mener ikke at risikoen er stor, men stor nok til at han vil trække sig ud af projektet, såfremt køber skal tage risikoen for dette.

For at vi kan komme videre, er spørgsmålet, skal vi tage risikoen for en evt. regning vi ikke kender størrelsen på, eller prøve om vi kan få aftalen i hus med en anden entreprenør?

Jeg vil lige understrege, at der ikke er lagt op til nogen beslutning på generalforsamlingen, da punktet ikke har været på dagsordenen. Det er for at holde jer orienteret og fornemme om bestyrelsen stadig har medlemmernes opbakning, til at stå for udarbejdelse af en købsaftale.

Jeg vil slutte med at ønske alle fremmødte en god generalforsamling.

Carsten Sterndorff Jessen

Formand

Vedligeholdelsesplan 2018

Det er stadig vanskeligt at udarbejde en plan for de kommende år, før der er kommet afklaring på om salg af tagetagen falder på plads. De større opgaver og prioriteringen af dem, afhænger af de muligheder et evt. salg vil indbringe. Planen er, at vi vil fortsætte som hidtil med at indbetale til vores opsparingskonto, henlæggelse til vedligehold, som vi påbegyndte i 2015. Det ruster os til ønsker/udgifter, der kan komme i forbindelse med et byggeri eller renovering såfremt salget af tagetagen ikke lykkes.

Plan/ønsker for 2018

Lys på p-pladsen for enden af bygningen. Vi har fået et forslag fra Olesen og Jensen på kr. 13.437,-, men vi arbejder med alternative løsninger.

Fliser over garage kælderens mellem fortov og plantekummen ved Granly alle – pris fra Grøn Art kr. 6.250,-

Sten på græsarealer langs fortov på Tarpbagevej, som udført hos Aldi - pris fra Grøn Art kr. 10.000,00

Opretning af stien bag bygningen - pris fra Grøn Art 25.000,00

Undersøgelse af faldstammer som blev besluttet på generalforsamling 2017

Derudover vil vi koncentrere os om udbedring af de mindre skader, der løbende kommer på ejendommen.

Ansvarsformulering vedr. Granly Alle:

Købers formulering

Køber har i enhver henseende ansvaret og risikoen for, at tageetagen er egnet til den påtænkte anvendelse, at der ikke viser sig uforudsete forhold. Sælger har således ikke noget ansvar for bygningens nuværende tilstand, herunder om den faktisk er opført som vist på tegninger i bygningsarkiv m.v.

Såfremt der viser sig ulovlige og/eller fejlbehæftede konstruktioner/forhold som sælger ville være nødt til at få udbedret selv hvis projektet ikke skulle være gennemført, skal omkostningerne svarende til den udbedring sælger skulle have udført selv hvis projektet ikke skulle være gennemført, afholdes af sælger.

Køber har altså ansvaret for skader, som kan opstå som følge af ændret belastning på den eksisterende bygning, hvorfor køber inden arbejdets udførelse skal tilvejebringe statiske beregninger fra ingeniør med redegørelse for bygningernes bæreevne og stabilitet efter projektets gennemførelse.

Sælgers formulering

Køber har i enhver henseende ansvaret og risikoen for, at tagetagen er egnet til den påtænkte anvendelse, og at der ikke viser sig uforudsete forhold mv. Sælger har således ikke noget ansvar for bygningens nuværende tilstand, herunder om den faktisk er opført som vist på tegninger i bygningsarkiv mv. Såfremt der viser sig ulovlige og/eller fejlbehæftede konstruktioner/forhold som (tilføjelse: sælger) skal udbedres som led i projektets gennemførelse, og som sælger indenfor en periode på 2 år ville være nødt til at få udbedret selv hvis projektet ikke skulle være gennemført, skal omkostningerne svarende til den udbedring som sælger skulle have udført selv hvis projektet ikke skulle være gennemført dog afholdes af sælger.

Sælger har under alle omstændigheder ikke noget ansvar for (i) fejl på eksisterende tegninger, (ii) de eksisterende bygninger og disses fundamentes bæreevne, eller for den konstruktive tilstand af bygningerne såsom ændret betonstyrker, korrosion på armering, samlinger mv samt (iii) tagfladernes og tagkonstruktionernes beskaffenhed.

Køber har altså ansvaret for skader, som kan opstå som følge af ændret belastning på den eksisterende bygning, hvorfor Køber inden arbejdets udførelse skal tilvejebringe statiske beregninger fra ingeniør med redegørelse for bygningernes bæreevne og stabilitet efter projektets gennemførelse.

Såfremt der måtte vise sig udgifter, som Sælger som følge af ovennævnte helt eller delvist skal betale, så vil dette forudsætte en længere proces, da Sælger er en forening. Køber vil ikke kunne kræve erstatning eller anden form for kompensation for tab, som denne proces måtte påføre Køber i form af forsinkelser, fordyrelser mv.