

Referat ordinær generalforsamling EF Granvænget, Esbjerg.

I henhold til udsendte dagsorden afholdt ejerforeningen sin ordinære generalforsamling på Den Røde Okse, Tarpbagevej 9, 6700 Esbjerg, mandag d. 8.5.2023.
Tilstede var 47 af ejendommens 105 ejere, efter fordelingstal 721/1614, samt Birgitte Brandt fra Administrationssselskabet Aunbøl A/S.

Dagsorden

1) Valg af dirigent og referent.

2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Fremvisning af vinduer samt beklædningsmateriale.

Gennemgang af lånetilbud fra Nordea og den enkelte ejers låneydelse eller engangsbeløb (begge dokumenter er vedhæftet)

5) Forslag.

A. MSA Ejendomme Esbjerg ApS (Søren Christensen), ejer af Granly Alle 5C, st.th og 5B, st.tv. I forbindelse med facaderenoveringen og vinduesudskiftningen ud mod haven og set i lyset af det beskedne udbytte som stueetage boligerne får for pengene, vil jeg foreslå at der i stueetage boligerne etableres en dør som erstatning for det ene vindue som står til udskiftning. Derved åbner der sig mulighed for at disse boliger kan tilgå fællesarealet på bagsiden. Etablering af et brugbart område som erstatning af buskadset ligger som en naturlig følge af mit forslag. Kommende brugere af arealet kunne evt. bidrage til arbejdet i form af fjernelse af buske og etablering af græs el lign. Merudgiften forslås fordelt efter fordelingstal, som de øvrige udgifter fordeles efter.

B. Vedtægten tinglyses pantstiftende for kr. 50.000,- i hver beboelsesejerlejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer. Der sker ikke ændring i pantet for så vidt garage ejerlejlighederne. Bestyrelsen giver DAHL Advokatpartnerselskab cvr nr. 37310085 fuldmagt til at stå for tinglysningen.

6) Fastsættelse af bidrag til næste års fællesudgifter.

7) Valg af bestyrelsen.

Der vælges 3-5 medlemmer hvert år, bestyrelsen vælger selv sin formand, jf. § 19. Bestyrelsen består i dag af Mads Møldrup, Rigmor Kaalund Breintoft og Jens Laue Mikkelsen.

8) Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller valg af Martinsen Statsaut. Revisionspartnerselskab. Prisniveauet ligger på det samme som tidligere.

Martinsen har bedt os om at stille til forslag om at lade årsregnskabet gennemgå efter Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder (udvidet gennemgang) fra næste år. Foreningen opfylder betingelserne herfor.

9) Eventuelt.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent.

Birgitte Brandt blev valgt til dirigent, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt iht. ejerforeningen vedtægter. Referent Rigmor Kaalund Breintoft/Birgitte Brandt.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Jens Laue Mikkelsen aflagde bestyrelsens beretning for det forgangne år. Beregning vedlagt i punkt form. Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.

Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Birgitte Brandt gennemgik årsregnskabet i hovedtræk. Regnskabet blev godkendt.

Ad. 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Fremvisning af vinduer samt beklædningsmateriale.

Gennemgang af lånetilbud fra Nordea og den enkelte ejers låneydelse eller engangsbeløb (begge dokumenter er vedhæftet).

Ad. 5. Forslag.

A. Forslaget blev debatteret i forsamlingen og efterfølgende sendt til afstemning, forslaget blev nedstemt med 104 ja-stemmer og 617 nej-stemmer.

B. Vedtægten tinglyses pantstiftende for kr. 50.000,- i hver beboelsesejerlejlighed til sikkerhed For ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer. Der sker ikke ændring i pantet for så vidt garage ejerlejlighederne. Bestyrelsen giver DAHL Advokatpartnerselskab cvr nr. 37310085 fuldmagt til at stå for tinglysningen.

Forslaget blev godkendt af 599/1614 efter fordelingstal. Forslaget blev foreløbigt godkendt iht. vedtægternes § 14, idet er ikke var 2/3 af de stemmeberettigede tilstede, derfor indkaldes til ekstra ordinær generalforsamling indenfor 14 dage, hvor forslaget kan godkendes uanset antallet af fremmødte vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Ad. 6. Fastsættelse af bidrag til næste års fællesudgifter.

Uændret opkrævning af fællesudgifter for 2023.

Ad. 7. Valg af bestyrelsen.

Der vælges 3-5 medlemmer hvert år, bestyrelsen vælger selv sin formand, jf. § 19.

Følgende blev valgt til bestyrelsen: Rigmor Kaalund Breintoft, Mads Møldrup, Jens Laue Mikkelsen og Sandra Bisgaard. Jens Laue Mikkelsen trækker sig når renoveringen er udført. Efter bestyrelsens konstituering er Rigmor Kaalund Breintoft formand.

Ad. 8. Valg af revisor.

Martinsen Statsaut. Revisionspartnerselskab blev valgt til revisor.

Det blev besluttet at lade årsregnskabet gennemgå efter Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder (udvidet gennemgang) fra næste år.

Ad. 9. Eventuelt.

Selvrisikoen på vandskader eller andre pludselige skader er steget til kr 12.000, pga. vores skader – derfor er det vigtigt at alle skader meldes til bestyrelsen, så de først kan vurderes inden de evt. skal meldes til forsikringen, da alle skader tæller i forsikringselskabernes statistik.

Hvis der skal slukkes for vandet er der opsat en nøgleboks til kælderen i opgang 5D, koden kan oplyses hos administrator eller VVS'er Skov Jørgensen, som kender ejendommen og anbefales til brug for VVS arbejde.

Affaldssortering – brug app'en Affaldsportal fra Esbjerg Kommune, hvis man er i tvivl om sortering. Det er vigtigt at retningslinjerne fra Esbjerg Kommune omkring sortering følges. Den nye affaldsspand til tøj – bemærk tøjet skal ligges i klare plastposer med lille hul, så luften kan komme ud.

Det er svært at få hjælp til bestyrelsesarbejdet og der blev udtrykt stor tilfredshed med bestyrelsen og de skal huske at benytte de afsatte midler vedr. bestyrelsesgodtgørelse og udgifter til bestyrelsesmøder – der er afsat i alt kr. 9.000 i budgettet. Ligeledes opfordredes bestyrelsen til at tillade en middag på restaurant én gang årligt på ejerforeningens regning. Det var der stor stemning for, som belønning for bestyrelsens store arbejde.

Havedag – der var god stemning for at få arrangeret en fælles arbejdsdag, blot det bliver varslet i god tid og man kan melde ind på forskellige arbejdsopgaver. Der var ikke stemning for en ordning hvor der skal opkræves for fravær i første omgang, da der også er ønske om at det skal være et socialt arrangement, så vi kan lærer hinanden at kende i ejendommen.

Generalforsamlingen blev afsluttet med smørrebrød.

Esbjerg, den 8. maj 2023



Birgitte Brandt
Dirigent

Rigmor Kaalund Breintoft
Formand

Beretning EF Granvænget:

Byggeriet:

Uforudsete udgifter 10 procent minimum cirka 750.000 (jeg har snakket med banken et større lån skulle ikke være et problem)

Entreprenør garanti (snakket med Frank om dette det laver de selvfølgelig)

Forsikring under byggeriet (vi skal have tjekket vores forsikringsdækninger)

Byggeskadeforsikring (skal undersøges nærmere)

Bestyrelses beretning:

Skift af administrator LEA til Aunbøl

Skift af havemand jæger ejendomsservice til Casper.

Nye fuger på fronten af bygningen (parkeringsplads siden)

Nyt gelænder ned til D opgangen.

Skift af trappevask, renservice til Kronborg

Fældning af træer over mod vores nabo

Reparation af garageport

Ny vaske terminal (Unipay)

Skift fra pulje el til Flex el

Nævn på generalforsamlingen:

Oprydning i opgangene.

Sortering af affald, det skal være gennemsigtige plastik poser i tøj affaldsspenden.

Fjernelse af gamle cykler

Samle op efter sin hund.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rigmor Kaalund Breintoft (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 2cd89f8f-297c-49ee-96f6-409a6c8924fe

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-05-11 07:56:29 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>