



**Referat af ordinær
generalforsamling i
A/B Højvangsbebyggelsen**
Afholdt den 03-04-2025 kl 18:00
På Restaurant Parken, Søvej 9, 6700
Esbjerg



Dato for bekendtgørelse af generalforsamlingsdato: 20-02-2025
Dato for indkaldelse: 03-03-2025
Lovlig indvarsling: Ja

Antal andele i foreningen: 39
Antal andele repræsenteret ved fremmødte: 20
Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 5
Beslutningsdygtighedskrav, opfyldt: Ja (8)
Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: Nej (26)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent 2
2. Bestyrelsens beretning - ved Mark Feldberg 2
3. Fremlæggelse af års- og revisionsregnskab samt godkendelse heraf ved Dansk Revision - ved revisor Jacob Due-Frederiksen 2
4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget samt godkendelse heraf og af eventuelle besluttede ændringer af boligafgiftene 2
5. Fra bestyrelsen 3
6. Valg af bestyrelse 3
7. Indkomne forslag: 3
8. Eventuelt 4

1. Valg af dirigent

- Lone Jepsen blev enstemmigt valgt som dirigent.
- Palle Meinert blev enstemmigt valgt som referent.
- Lone konstaterede at generalforsamlingen var retmæssig indkaldt og spurgte om der var indvendinger, hvilket ikke var tilfældet.

2. Bestyrelsens beretning - ved Mark Feldberg

- Mark berettede om at det for bestyrelsen havde været et begivenhed og udfordrende år af flere årsager:
 - Ny bestyrelse, ny administrator og komplicerede sager.
 - Gentagende pressede deadlines grundet eksterne årsager og interne indkøringsproblemer.
 - To dødsboer, hvor det ene har været særdeles ressourcekrævende.
 - Vurdering af værdien af individuelle forbedringer i en totalistandsat lejlighed og enighed om opgørelsen af arbejdstimer.
 - Omstændighederne omkring en defekt varmeveksler var ekstraordinær.
 - En vandskade blev en meget stor og langvarig sag på grund af uenigheder.
- Et udsnit af bestyrelsen har jævnligt holdt uformelle møder for at overholde de pressede deadlines. For at involvere resten af bestyrelsen, mens sagerne stadig var aktuelle, og for at kommunikere tingene ud i foreningen, øgede vi frekvensen af bestyrelsesmøder til hver måned.
- Bestyrelsen har haft stor fordel af at kunne rådføre sig med ABF og vores revisor, Jacob, i de aktuelle sager.
- Der er startet et nyt erfaringsudvekslingsnetværk for andelsboliger i Esbjerg. Det er under ABF's regi, og der har indtil videre været afholdt to møder hos vores naboforening, AB Forsøgsgården. Mark og Palle har henholdsvis deltaget i disse møder og orienteret resten af bestyrelsen.
- Der er solgt fem lejligheder i det forløbne år.

- Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Fremlæggelse af års- og revisionsregnskab samt godkendelse heraf ved Dansk Revision - ved revisor Jacob Due-Frederiksen

- Jacob fremlagde årsrapporten
- Palle bemærkede, at ejendomsvurderingen på side 11 efter hans mening er forkert.
 - Han har gennemgået tallene, og rapporten, der ligger til grund, ser ud til at bruge en vurdering fra 2019 i stedet for den gældende vurdering fra 2020, som den angiver som kilde.
 - Efter hans beregninger skulle tallet være 45.636.000 kr.
 - Det har ingen praktisk betydning for regnskabet. Tallet anvendes ikke andre steder, men nye regler kræver, at det oplyses, og det bør selvfølgelig også være korrekt.
- Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget samt godkendelse heraf og af eventuelle besluttede ændringer af boligafgifterne

- Jacob fremlagde budgettet.
 - Boligafgiften forbliver uændret.
 - Aconto for vand og varme forbliver uændret. Det blev øget med 20% sidste år for at matche opkrævningerne fra DIN Forsyning A/S, som nu har sænket prisen en smule.

- Der er en ekstraordinær efterregulering af grundskyld for 2021, 2022 og 2023 på 40.000 kr.
- Palle bemærkede, at der næste år kunne forventes en efterregulering for 2024.
- Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5. Fra bestyrelsen

6. Valg af bestyrelse

- På valg var:
 - Kell Harling Knudsen - modtog ikke genvalg.
 - Mark Feldberg - modtog genvalg.
 - Palle Meinert - modtog genvalg.
- Tanja Frederiksen var ikke på valg, men ønskede at trække sig.
 - Bestyrelsen var på forhånd informeret om hendes overvejelser og havde tilkendegivet, at beslutningen ville blive accepteret, hvis det var hendes ønske.
- Bestyrelsen havde tidligere modtaget to henvendelser fra medlemmer, der overvejede at melde sig til bestyrelsen. En af dem var til stede og stod ved sit ord.
 - Sebastian Søndergaard meldte sig og blev valgt
- Med kun tre medlemmer i bestyrelsen vil det være nødvendigt at have mindst én suppleant for at sikre fortsat tagningsret (§30: formand og to medlemmer), hvis bestyrelsen mister et medlem.
 - Sofie Foder meldte sig og blev valgt.
- Den nye bestyrelse består herefter af:
 - Bestyrelsesmedlemmer
 - Mark Feldberg
 - Palle Meinert
 - Sebastian Søndergaard
 - Supleant
 - Sofie Foder
- Opgaverne vil blive fordelt ved konstitueringen.

7. Indkomne forslag:

Bestyrelsen havde fremsendt 3 forslag til vedtægtsændringer, som ifølge § 25 i vedtægterne kræver kvalificeret flertal at vedtage. Da det ikke var opfyldt, kunne der kun stemmes om der skulle indkaldes til en ny generalforsamling for hver af punkterne. Det vil kræve at $\frac{2}{3}$ flertal af de afgivende ja/nej stemmer.

A. Ændring af § 11.2 om fremleje til (med ændringer fremhævet):

*(11.2) En andelshaver, **der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år**, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år:*

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst 3 år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig for en begrænset periode på normalt højst 2 år med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan gives uanset grunden til fraflytning, herunder, men ikke begrænset til, svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes.

*Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet **skriftligt**, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.*

Antallet af samtidige fremlejede boliger i foreningen må ikke overstige 10 boliger.

Resultat

For: 14
Imod: 10
Blank: 1
Krav: 16

Forslaget blev afvist

B. Ændring af §17.1 om ubenyttede boliger til (med ændringer fremhævet):

(17.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Resultat

For: 25
Imod: 0
Blank: 0
Krav: 17

Forslaget blev godkendt

C. Ændring af §28.1 om bestyrelsesmedlemmer (med ændringer fremhævet):

(28.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere ~~2-4~~ øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(28.2) Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, sekretær og eventuelt en kasserer.

Resultat

For: 25
Imod: 0
Blank: 0
Kvalificeret flertal krav: 17

Forslaget blev vedtaget

Da kravet for fremmødte til kvalificeret flertal ikke er opfyldt, kræver det yderligere en generalforsamling at vedtage de to godkendte forslag med 2/3 flertal af ja/nej-stemmerne.

Det blev besluttet, at forslagene ikke var vigtige nok til at retfærdiggøre en ekstraordinær generalforsamling, men kunne vente med at blive endeligt vedtaget til den næste ordinære generalforsamling.

8. Eventuelt

A. Tiltag til at fremme fællesskabet og dialogen i foreningen

- Bestyrelsen ønsker at fremme fællesskabet og dialogen i foreningen og har overvejet nogle tiltag, som kunne administreres af et aktivitetsudvalg.

I. 2 eller flere arbejdsdage

- Arbejdsdagen forskønner ikke kun vores område, men giver også en uformel anledning til at mødes og dele meninger på tværs.
- Bestyrelsen har derfor overvejet at tilføje en arbejdsdag i foråret og eventuelt flere i løbet af sommeren. De vil dog ikke alle kunne blive sponsoreret udover materialerne.
- Debat:
 - Folk stillede spørgsmål ved behovet og syntes hurtigt, at de løb tør for opgaver.
 - Bestyrelsen fortalte at mængden af opgaver var planlagt af Lund ud fra summen af halve og hele tilmeldinger.

- Måske overvurderede han tidsforbruget, for at være på den sikre side og sikre at opgaverne blev afsluttet.
- Vi fremrykkede til kl. 9 på hans opfordring for at gøre formiddagen mere produktiv.

II. Grill dage og sociale arrangementer

- Grill dage, hvor foreningen stiller grill og bænke til rådighed, men folk selv medbringer mad og drikke.
- Evt. andre former for arrangementer, når vejret ikke tillader udendørs aktiviteter i vinterhalvåret.
- Debat:
 - Stemningen var positiv, og følgende personer meldte sig frivilligt til festudvalget:
 - Pia Humlebæk
 - Jacob Guld
 - Sofie Foder

III. Petanque bane eller lignende der skaber aktivitet.

- De omkringliggende foreninger har en petanquebane, og bestyrelsen har overvejet, om vi også skulle anlægge en eller noget tilsvarende, der kunne skabe uformel aktivitet.
- Evt. med turnering og rangliste.
- Etableringsprisen vil være ubetydelig.
- Det skal accepteres af ejerforeningen på den side, hvor det etableres, men Hald har givet grønt lys.
- Debat:
 - Modtagelsen var kølig.
 - Folk ønskede at blive varslet på forhånd og følte sig ikke klar til at tage stilling.
- **Konklusion**
 - Festudvalget bestående af Pia Humlebæk, Jacob Guld og Sofie Foder blev vedtaget.
 - Bestyrelsen vil genoverveje forslaget om arbejdsdage og kontakte festudvalget for muligt samarbejde.
 - Hvis det stadig er aktuelt, vil etableringen af en petanquebane eller lignende blive medtaget i indkaldelsen til næste generalforsamling.

B. Vedligehold

- **Fuger**
 - En beboer gjorde opmærksom på dårlige fuger ved beboerens vindue.
 - Efter at have afklaret at der var tale om mørtel fugerne og ikke bløde fuger, kunne bestyrelsen oplyse at der allerede var aktion på problemet.
 - En murer har været rundt og vurdere omfanget af dårlige fuger på begge bygninger.
 - De forventer at skulle bruge 2 mænd i 2 uger med stillads, på at udbedre fuger.
 - Det er godkendt af Hald.
 - Seneste melding var, at opgaven ville blive skemalet til April.
 - Gavlen i Spangsbjerghaven 114 mener, at de kræver en separat opgave, og den er ikke inkluderet.
- **Rustne elskabe**
 - Der står nogle elskabe i meget dårlig forfatning.
 - Sagen blev også drøftet på den sidste generalforsamling, hvor den daværende formand, Lone Jepsen, påtog sig at se nærmere på den. Hun nåede dog aldrig i mål, inden hun stoppede.
 - Antagelsen er, at de er til det gamle kobbernet til telefoner, som lukkes ned i 2029.
 - Bestyrelsen vil kontakte TDC for at høre, om de vil udskifte eller fjerne dem, hvis ingen af beboerne har fastnettelefon.

- **Vaske træværk og tagrender**

- Det vil pynte, hvis vi får vasket det grønne af træværket og tagrenderne.
- Det blev gjort på skurene i forbindelse med arbejdsdagen.
- Højden og korroderede tagrendebeslag vil være udfordring på hovedbygningerne.
- Bestyrelsen vil drøfte, hvilke muligheder der er med Lund.

- **Døre**

- Maling
 - Flere døre trænger til maling. Bestyrelsen har allerede planlagt at undersøge omfanget og få det gjort i sommermånederne.
 - Men flere mener, at det ikke vil blive ordentligt, hvis det gøres på samme måde som sidst.
- Nye døre
 - Bestyrelsen har modtaget et tilbud fra Søren Lange om udskiftning af en dør, og priserne starter ved knap 19.000 kr.
 - 2200 kr billigere i Hvid.
 - 2200 kr ekstra med spids rude og mat glas
 - 3600 kr ekstra med rund rude og mat glas.
 - Hald har meldt ud, at de skal være blå, men bestyrelsen synes, det er unødvendigt og vil tage en ekstra snak med ham om det.
 - Hald har ikke noget imod at der ruder i.
 - Bestyrelsen vil indhente yderligere tilbud.

- **Postkasse i portene.**

- En beboer bemærkede, at træstativet, der holder hendes postkasse, var i meget dårlig stand. Hun påpegede, at det sandsynligvis også gælder for de øvrige postkassestativer.
- Hun foreslog, at man skulle samle alle postkasser i porten i stedet for at bruge tid og penge på nye træstativer.
- Bestyrelsen vil tage det op på ejerforeningernes generalforsamlinger, som endnu ikke er afholdt.

- **Fjernelse af gamle cykler**

- En beboer mente, at der stod gamle, ubenyttede cykler, som tog plads i skuret, som beboeren brugte. Beboeren foreslog, at der skulle ryddes op.
- Bestyrelsen vidste det var gjort tidligere, men uklar over i hvilket regi.
- Kim Franch trådte frem og fortalte, at han i samarbejde med Jens Lund (havemand) havde initieret det, mens han var i bestyrelsen. Han beskrev proceduren for at uddele manillamærker til husstande, som de skulle hæfte på deres cykler med navn inden for en angiven deadline. Efter denne deadline blev alle cykler, der ikke var markeret, fjernet.
- Bestyrelsen har noteret det og vil sikre, at det bliver gennemført.

C. Parkeringspladser

- El-biler
 - Udviklingen går mod elbiler, men vi har ingen ladestandere. Derfor holder flertallet af beboerne fast i deres benzinbiler.
 - Det ville en fordel ved salg af lejlighed, at kunne angive der er ladestandere.
 - Der er dog flere problemer med, hvordan det skal løses i praksis:
 - Hvor skal de placeres?
 - Er ledningsnettet kraftigt nok i vores udendørsarealer til at trække dem?
 - Hvordan skal det finansieres?
- Revisoren fortæller, at hans erfaringer fra andre foreninger viser, at hvis man pålægger et gebyr på elprisen, stopper folk med at bruge dem og vælger i stedet at lade bilen ude i byen.

- Da det er fælles ladestandere, skal folk flytte deres bil efter endt opladning. Dette mindsker fordelene ved at kunne lade hjemme, fremfor ude i byen.
- Alternativt er der ladestandere ved Esbjerg Døgnehabilitering i Højvangshaven, som man kan bruge.
- Bestyrelsen vil tage det op på ejerforeningernes generalforsamlinger.
- Bestyrelsen vil også høre om andre foreningers erfaringer til næste netværksgruppemøde i august
- Skiltning i Spangsbjerghaven
 - Modsat Højvangshaven er der kun ét husnummerskilt ud til vejen i Spangsbjerghaven, som dækker hele bebyggelsen. Gæster kan derfor ikke afgøre, hvilket område et husnummer tilhører, eller hvilken indkørsel der er tættest.
 - Bestyrelsen vil prøve at kontakte kommunen og høre om det kan gøres som i Højvangshaven, hvor der er skiltet med husnumre ved hver indkørsel.

Esbjerg den 12. april 2025

Som dirigent:



Lone Jepsen

Som bestyrelse:



Mark Feldberg



Palle Meinert



Sebastian Sondergaard