

Ordinær generalforsamling

Ejerforeningen Sønderhøj

Mandag 28. april 2025 kl. 16:30
Dansk Revision, Smedevej 33, 6710 Esbjerg V.

Referat

Dato for bekendtgørelse af generalforsamlingsdato: 11-04-2025

Dato for indkaldelse: 11-04-2025

Lovlig indvarsling: Ja

Til stede var 5 stemmeberettigede.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens årsberetning
3. Godkendelse af årsregnskabet 2024
4. Godkendelse af budget for 2025
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af suppleant.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Indkomne forslag:

1. Valg af dirigent

- Revisor Jacob Due blev valgt som dirigent.
- Palle Meinert meldte sig som referent.

2. Bestyrelsens årsberetning

- John Hald informerede om, at der i den anden ejerforening var et punkt angående undertaget. I den forbindelse havde han fået udarbejdet et overslag på 2.088.000 kr. ekskl. moms pr. bygning og, at det bør overvejes at starte en opsparing til et nyt tag i denne forening.

3. Godkendelse af årsregnskabet 2024

- Jacob fremlagde årsrapporten:
 - Øvrige vedligeholdelsesomkostninger er steget sammenlignet med sidste år og overstiger en smule det budgetterede.
 - Leif ønskede at vide, hvordan opsparing til vinduer fungerer, og hvordan denne opsparing kan anvendes.
 - Opsparingen er delt op i A/B Højvangsbebyggelsen, Spangsbjerghaven Aps og 6 ejerlejligheder.
 - Opdelingen blev besluttet, da andelsforeningen ønskede at udskifte vinduerne, især i Højvangshaven, hvor de tilsyneladende er særligt udsatte for vestenvinden. De øvrige ejere var derimod ikke enige i, at deres vinduer havde behov for udskiftning.
 - Efter andelsforeningens udskiftning af vinduer er den løbende opsparing reduceret tilsvarende og øremærket til fremtidige reparationer.
 - Ejere af de seks ejerlejligheder, som Leif tilhører, kan i fællesskab beslutte, hvordan pengene skal anvendes.
 - Hvis Leif ønsker at få nye vinduer, skal han først spørge de øvrige ejere af de 5 ejerlejligheder, om han kan benytte en del af opsparingen.

- ---
- Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.
- ---

4. Godkendelse af budget for 2025

- Jacob fremlagde budgettet:
 - Palle spurgte, hvorfor der ikke var afsat budget til løn til havemand i resultatopgørelsen, og om omkostningerne for fællesarealerne i budgettet omfattede udgifter til havemandens løn.
 - Jacob bekræftede at det var tilfældet og det blot var måden det var gjort tidligere år.

-
- Budgettet blev enstemmigt godkendt.
-

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen. Nuværende: J. Hald Nielsen, Palle Meinert og Mark Feldberg. (Iflg. vedtægterne afgår bestyrelsen og suppleanter hvert år, og genvalg kan finde sted)

- Hald havde været sygemeldt og ønskede at træde tilbage som formand. Han ønskede dog fortsat at være en del af bestyrelsen og påtage sig opgaven med at rekvirere håndværkere.
- Palle fortalte, at han gerne vil tage del i det praktiske arbejde, men hans helbred, som kræver meget hvile, desværre forhindrer ham i at påtage sig rollen som formand.
- Claus havde begrænset tid, men indvilligede i, at hvis det primært var en symbolsk titel, hvor det meste af forarbejdet allerede var gjort, kunne han tage ansvaret.

o --

o Ny bestyrelse:

- Claus Villadsen - formand
- John Hald - bestyrelsesmedlem
- Palle Meinert - bestyrelsesmedlem

o ---

6. Valg af suppleant. Nuværende: Lars Lundblad

o Ny supleant:

- Mark Feldberg

7. Valg af revisor. Nuværende: Dansk Revision Esbjerg

o Det blev enstemmigt besluttet at fortsætte samarbejdet med Dansk Revision Esbjerg.

8. Valg af administrator. Nuværende: Dansk Revision Esbjerg

o Det blev enstemmigt besluttet at fortsætte samarbejdet med Dansk Revision Esbjerg.

9. Indkomne forslag:

o **Problemer med varmeregnskabet?**

- John Hald spurgte, om nogen andre havde oplevet problemer med varmeregnskabet?
- Mark bekræftede, at andelsforeningen havde modtaget flere henvendelser fra beboerne, som var blevet overrasket over en ekstraregning. Det havde dog ikke været muligt at finde fejl i beregningerne.
- Der var dog enighed om, at prisen pr. enhed var steget.
- Jacob forklarede, at Din Forsyning havde lidt et betydeligt økonomisk tab som følge af, at en kedelleverandør var gået konkurs, hvilket havde efterladt dem med et underskud, der skulle dækkes.

o **Ændring af postkasse placering** – så de er samlet på en væg.

- Flere af postkassestativerne er i dårlig stand, og på andelsforeningens generalforsamling blev der fremsat et forslag om at samle alle postkasser på væggene i portene.
- Forslaget blev mødt med en vis skepsis, da der var tvivl om, hvorvidt det ville blive positivt modtaget af de ældre beboere.
- Konsensus var, at de eksisterende stativer i stedet skulle udskiftes gradvist, efterhånden som behovet opstod.

o **Opsætning af ladestandere på parkeringsplads.**

- På baggrund af et forslag fremsat på andelsforeningens generalforsamling.
- Overgangen til elbiler er i fuld gang, men manglende lademulighed afholder beboere i at udskifte deres benzinbiler til en elbil.
- En fordel ved salg og udlejning af lejligheder, at kunne fremhæve adgang til ladestandere.
- Der opstår imidlertid flere udfordringer i forhold til den praktiske gennemførelse:
 - Hvor skal de placeres?
 - Er elnettet ved parkeringspladserne tilstrækkeligt dimensioneret til at håndtere den stigende belastning?
 - Hvordan skal det finansieres?
Revisoren påpeger, at hans erfaringer fra andre foreninger viser, at hvis der lægges et gebyr på elprisen, vil mange undlade at bruge faciliteterne og i stedet vælge at oplade bilen andre steder i byen.
 - Da ladestanderne er fælles, skal bilister flytte deres køretøj, når opladningen er færdig. Dette reducerer fordelene ved at kunne lade derhjemme i forhold til at lade i byen.
- Ved Esbjerg Døgnhabilitering på Højvangshaven findes der ladestandere, som alle kan benytte.
- Hald nævnte et eksempel fra en af sine andre bebyggelser, hvor beboerne brugte strøm fra deres egne målere. Det drejede sig dog om rækkehuse, hvor man kunne parkere tæt på. I Sønderhøj er det kun et fåtal af lejligheder, der ligger tæt ved parkeringspladsen.

▪ ---

- Beslutningen blev at genoverveje det næste år.

▪ ---

o **Mulighed for hvide døre.**

- Mange døre er i dårlig stand.
- For at få et overblik over prisniveauet for installation af en ny dør, indhentede andelsforeningen et tilbud fra Søren Lange på udskiftning. Startprisen ligger på lige under 19.000 kr. for en dør i den nuværende blå farve.
 - 2200 kr billigere i Hvid.
 - 2200 kr ekstra med spids rude og mat glas
 - 3600 kr ekstra med rund rude og mat glas.
- Man ønskede at reducere udgifterne ved at undgå merprisen for den blå farve. Dette kunne opnås ved at beslutte, at alle nye døre fremover skulle være hvide.

▪ --

- Det blev accepteret.

▪ ---

o **Rustne TDC elskabe**

- De er til det gamle kobbernetværk for telefoner, som udfases i 2029.
- TDC vil vurdere muligheden for at fjerne dem tidligere, hvis ingen beboere gør brug af dem.

Esbjerg den 6. maj 2025

Som dirigent:

Jacob Due-F

Jacob Due-Frederiksen

Som bestyrelse:

John Hald Nielsen

John Hald Nielsen

Claus Villadsen

Claus Villadsen

Palle Meinert

Palle Meinert

