

Referat fra ordinær generalforsamling andelsboligforeningen bakkegården, Esbjerg.

2. maj 2022 kl. 17.00, tørrekælderens Nygårdsvej 50. Dagsorden vedhæftet.

Punkt 1. valg af ordstyrer og referent.

Ordstyrer: Ena Bjerg

Referent: Brian Bjerg

Tilstede 9 andelshavere + Ole Lauridsen revisor.

Ordstyren konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning.

Den gamle bestyrelsens beretning fra 1. januar 2021 til 7. juli 2021 blev præsenteret af Alex. Se vedhæftede fil.

Den nye bestyrelsens beretning blev præsenteret af formanden Mette. Se vedhæftede fil.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og revisorberetning samt godkendelse af årsrapport.

Revisor Ole Lauridsen gennemgik regnskabet.

Årsregnskabet blev godkendt.

Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget og beslutning om ændring af boligafgiften.

Revisor Ole Lauridsen gennemgik budgettet.

Bestyrelsen foreslog uændret husleje det kommende år. Dog opkræves kr. 100.- pr. andel pr. måned til trappevask.

Det blev nævnt at det ville være en god ide at budgettere den fælles elregning til kr. 12.000.- i stedet for de afsatte kr. 8.000.- da de nuværende elpriser er stærkt stigende.

Budgettet og boligafgiften blev godkendt.

Punkt 5. Forslag.

A: Forslag om at det er muligt at betale sig fra ikke at kunne deltage i fællesarbejdsdage kr. 1.000.- pr. gang. Dette skrives ind som et tillæg i vedtægterne.

Forslag godkendt.

B: Fælles brug af ledige garage, samt orientering om priser på renovering af garager.

Heidi fremlagde at det vil koste i omegnen af kr. 100.000.- at fylde kælderen under garagerne op med sand samt en renovering af garagerne, men at garagerne som de står egentlig er i fin stand. Der blev hurtig enighed om at garagerne som de er er brugbare og at der skal arbejdes på at den ene garage skal laves til et cykelskur.

C: Orientering om forsikringsdækning.

Mette orienterede om at hun er i dialog med forsikringsselskabet om en bedre og udvidet forsikring, formodentlig endda til en billigere pris end det vi er forsikret for for nuværende. Mette vender tilbage med en dybere betragtning når hun har fået udkastet fra forsikringsselskabet og hun har læst det med småt.

D: Overdrager sælger/andelshaver formidlingen fra selvsalg til en ejendomsmægler eller lignende skal VVS og EL-syn udfærdiges og betales af sælger inden bestyrelsen kan underskrive salgsdokumenter.

Forslag godkendt.

Punkt 6. Valg af bestyrelse.

Grundet den gamle bestyrelses fælles fratrædelse 2021 var ingen af de nye bestyrelsesmedlemmer på valg dette år.

Bestyrelsesformand Mette Aabo	på valg 2024
-------------------------------	--------------

Kassere Heidi Birk Pedersen	på valg 2023
-----------------------------	--------------

Bestyrelsesmedlem Ena Bjerg	på valg 2023
-----------------------------	--------------

Som suppleant blev Bente Søgaard valgt.

Punkt 7. Valg af revisor.

Ole Lauridsen blev genvalgt.

Punkt 8. Eventuelt.

Ulla orienterede om den kommende retssag mellem den tidligere ejer Nygårdsvej 50 3. tv. og Bakkegården. Sagen er sat til oktober 2022.

Ulla nævnte ligeledes at hun mente at man skal kigge på om bestyrelsens rådighedsbeløb på nuværende kr. 50.000.- skal sættes op til kr. 100.000.- da det kan være svært for en bestyrelse at agere inden for det lave beløb.

Generalforsamlingen blev ophævet og Bakkegården var vært ved med smørrebrød og drikkevarer.

Dagsorden generalforsamling d.2/5-2022 kl.17.00.

Generalforsamlingen afholdes i Tørrekælderens Nygårdsvej 50 og foreningen vil være vært med smørrebrød samt øl og vand.

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og revisorberetning samt godkendelse af årsrapport.
4. Forelæggelse af drifts-og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
 - A. Forslag om prissætning på 1000,- kr. pr. gang, for manglende deltagelse i fælles arbejdes dage/arbejdsopgaver. (Skrives ind i vedtægterne)
 - B. Fælles brug af ledig garage, samt orientering om priser på renovering af garager.
 - C. Orientering om forsikrings dækning.
 - D. Overdrager Sælger/Andelshaveren formidling fra selvsalg til ejendomsmægler eller ligende. Skal VVs og El syn være udfærdiget og betalt af sælger, inden bestyrelsen underskriver salgsdokumenterne.
6. Valg af bestyrelse. Ingen er på valg i år
7. Valg af revisor
8. Eventuelt.

Tilmelding, forslag og punkter til evt. sker ved svar på denne mail. Senest d.25/4-22.

Venligst Bestyrelsen

Bakkegården

Bestyrelsens beretning fra 1. jan 2021 til 7. juli 2021.

Vi fik i begyndelsen af året færdiggjort altanerne undtagen Jeppes. Da Jeppe var syg og gik bort havde vi af naturlige årsager ikke mulighed for at færdiggøre arbejdet. Senere lykkedes det ved hjælp af lift at gøre arbejdet færdigt i forbindelse med at vi fik et par tagsten lagt på plads. I forbindelse med glas ruderne, havde tømrermesteren bedt en glarmester om at udføre arbejdet. Glarmesteren var blevet bedt om at lime ruderne hvilket var aldeles uhensigtsmæssig. Så kun to altaner blev limet. Nemlig hos Malene og Ulla. Glarmesteren ønskede selv at stoppe, da han sagde, at det var fagligt uansvarligt, hvilket vi i bestyrelsen var ganske enige om. Glarmesteren kunne ikke løsne limen og han mente at det vilde holde op til et år. Konklusionen er at når vi i foreningen igen skal have fat i en handymand skal disse to altaner omgøres.

Hen over foråret er varmtvandsmålerne på alle badeværelser og køkkener udskiftet. Egentlig var det målerselskabet der skulle sætte målerne op, men de måtte "gå bagud af dansen". Vandrøret (udskiftningsstedet) de skulle monteres på, der var rørene ikke ok så de skulle styrkes, og nogen steder var der ikke plads på den oprindelige plads. Da det var et krav udefra at målerne skulle kunne aflæses elektronisk og at udskiftning af rørene ikke handlede om vedligehold, har Bakkegården betalt denne udgift. Alle vandrette rør blev tjekket for slitage, fejl og mangler. Kun et sted var rørenes tilstand ved at være kritisk. Vedkommende er orienteret. Vedrørende de lodrette rør da er de ikke tjekket da rørene flere steder er tildækket. Vi havde i den gl. bestyrelsen aftalt at vi inden for en kortere årrække skulle have tjekket de lodrette strenge for at sikre os at de ikke er begyndt at tæres. Da vores vvs mester var færdig med monterings arbejdet med delte han os at han desværre måtte stoppe med at være selvstændig pga af sygdom, – Han har været os en god mand.

Hen over foråret har Dorte sammen med Lis Lotte og Annemette knoklet med at få færdiggjort vores hjemmeside. Dette er sket i samarbejde med ABF. Ingen havde store forhånds kend skaber med at oprette hjemmesider og da ABF halvvejs i arbejdet fik ny udbyder på opgaven så blev det

rigtig besværligt. Modigt gjort og en stor tak til de tre modige piger der gik i kast med denne store opgave. I parentes kan oplyses at en sådan hjemmeside skal oprettes i erhvervs regi hvorfor der er en årlig afgift modsat en privat hjemmeside. Ved overdragelse til ny bestyrelse var der stadig nogle småproblemer.

I februar havde vi en frostsprængning i varmerørene på Nygårdsvej i venstre side. Til alt held var både Mette og Ulla hjemme så de kunne minimere skaden. Ulla fik lukket for varmtvandshanerne i kælderen og Mette havde mere end travlt med at tørre vand op. Skaden blev meldt til forsikringen der desværre ikke dækker frostsprængninger. Ulla kontaktede om natten vores vvs-mand der netop var taget på vinterferie og selv om han var på ferie guidede han os i hvad vi skulle gøre samtidig med han oplyste os om at vand og gas mester REISS var vagthavende firma. Skaden blev nødtørftigt ordnet. Senere blev hele varmesystemet gennemgået og opdateret. Færdiggørelse af bygningsskaden blev overdraget til den ny bestyrelse.

I forbindelse med Jeppes død blev bestyrelsen kontaktet af Jeppes far. Han takkede for opmærksomheden til begravelsen og fortalte lidt om Jeppe. Han forespurgte om vi ville være opmærksomme på alle de forbedringer der var i Jeppes lejlighed i forbindelse med det kommende salg. Han orienterede os om at vi ville blive kontaktet af en bobestyrer som var et advokatfirma der ville blive beskikket af retten da arvingerne var mindreårige børn.

Vi hørte ikke noget fra nogen advokat, men tre måneder senere var der pludselig et salgs skilt i Jeppes vinduer. Vi kontaktede ejendomsmægleren og sagde at lejligheden ikke var sagt op og vi vidste, at det var et dødsbo så vi manglede en skifteretsattest. Den ville de komme og aflevere personligt for den måtte de ikke sende på mail. Da vi fik attesten, kunne vi se hvem der var bobestyrer. Vi kontaktede advokaten, der indbød os til møde hvor Lotte, Dorte og Ulla fremlagde vores procedure ved salg. Advokaten sagde ja tak til at vi prøvede at sælge lejligheden da vi gjorde arbejdet gratis. Vi kan oplyse at der kom over ti henvendelser hvoraf 3-4 var seriøse. Ingen ønskede at betale for forbedringer og 2 ville også have yderligere nedslag i prisen fordi der var revner i stukken og i en væg. Den ny køber indvilgede i at betale for at få forbedringerne godkendt og betale herfor, men forbedringsprisen blev så fratrukket andels prisen, sådan at den samlede købssum svarede til: "Andels prisen plus omkostningerne ved godkendelse af forbedringer." Da den nye

bestyrelse var trådt i kraft ved underskrift af slutseddel, blev sagen overdraget til dem til underskrift fra foreningen samt færdiggørelse ved revisor og udbetaling til boet.

I begyndelsen af året fik vi besked fra Annemette, at hun havde solgt sin lejlighed. Hun solgte gennem en ejendomsmægler som vi tidligere har samarbejdet med. Mette havde haft lejligheden til salg i meget lang tid, men måtte til sidst kapitulere og sælge med stort nedslag. Hun havde ordnet alle papirer selv, ja selv salæret havde hun betalt sådan at det ikke skulle indgå i slutopgørelsen fra revisoren.

Da Anne Mette var flyttet meddelte Dorte, at hun overvejede at sælge, hun ville gerne sælge selv. Hun fik rådgivning om processen og super hjælp at Lotte til at udfylde papirerne. Og selve salget stod den nye bestyrelse for. Dorte solgte uden at få penge for forbedringer da hun stod i situationen at ville sælge hurtigt.

Som i kan se i regnskaberne er foreningen stævnet af en tidligere beboer for 51.000 kr. Der er søgt fri proces hvilket vi har fået, da alle mener vi har en god sag.

Da vi nu oplevede at bestyrelsen var under afvikling, blev vi nok lidt mismodige set i lyset af der forestod mere og mere bestyrelsesarbejde. Ud over udefra kommende lovgivning der løbende skal implementeres i vedtægterne. - Drift af to forretninger der var truet af ophør/indtægts tab. – Renovering og isolering af gavle (om 4-5 år). – Rest renovering af stofledninger (haster). - Omfattende renovering af gården i forbindelse med lovpligtig vand separering. - Afsluttet badeværelset i kælderen. – Samt få et samlet overblik over energirenovering, (dvs . hvad skal der laves og hvad koster det) sådan at vi kan få ophævet fastfrysningen af valuarvurderingen.)

Bestyrelsen undersøgte muligheden for at sælge Bakkegården. Dette blev forelagt generalforsamlingen og blev nedstemt på ekstra generalforsamling d. 7. juni 2021.

Esbjerg d. 2. maj 2022

Alex Tonnesen
Lis Lotte Jensen

Ulla Willumsgaard

Fungende formand

Kasserer

Bestyrelsesmedlem

Velkommen til og særligt velkommen til de nye andelshavere Silvia, samt Bente og Kell.

Hvorfor mødes vi her i mere ydmyg omgivelser. Det vil Ole Revisor underbygge senere men det korte af det lange er at vi går et økonomisk begrænset år i møde.

I år er jo lidt specielt, da 2 bestyrelser har været i arbejde. Derfor vil jeg gerne starte med at give ordet til den tidligere bestyrelse.

I Bestyrelsen har arbejdet i starten koncentreret sig meget om at få Hjørne butikken klar til udlejning. Tak til alle der bød ind og gav en stor hjælp i at vi fik den hurtigt og "billigt" klar. Den har desværre stået tom i 10 mdr. hvilket har udfordret vores økonomi, da vi jo samtidig har måtte poste penge i istandsættelse. Den er nu lejet ud pr. 1 maj og vi håber det bliver rigtig godt. Da mange erhvervs lejemål i Esbjerg står tomme, var vi over kommunen og undersøge om vores butikker må konverteres til bolig, skulle de blive svære at udleje. Det må vi gerne, det blev ikke aktuelt i denne omgang, men nu ved vi det.

Vi har haft travlt med at sætte os ind i arbejdet og en del kommer også langs ad vejen. Vi håber at vi med vores små nyhedsbreve og referater pr. Mail, giver jer mulighed for at følge med i hvad vi går og mødes omkring og laver. Vi ønsker med det at opnå større gennemsigtighed i bestyrelses arbejdet, samt større tilslutning til vores fælles opgaver. Så Bakkegården bliver et godt og hyggeligt sted at bo.

Vi har solgt en lejlighed, det gik hurtigt via. Facebook, så det er en mulighed vi fremover kan benytte. Det skal i den forbindelse nævnes, at alle salgsopslag udfærdiges i tæt samarbejde med sælger og at man frit vælger om man vil have billeder og tlf. nummer på, eller at det går gennem bestyrelsen.

Via. Forslagene i dagsordenen kommer vi omkring de andre emner vi har haft fokus på; Garage, Fælles indsats og forsikringer. Så det vil jeg hoppe over her.

Vi glæder os til det kommende år, til fælles opgaver og fællesskab generelt.

Året byder på almindeligt vedligehold og maling af opgangen i nummer 50.

Så vel mødt og tak for ordet.

På bestyrelsens vegne

Formand Mette Aabo.