

# Andelsboligforeningen BOSAGER III

## Protokollat for generalforsamlingen den 19. marts 2024.

Dagsorden/referat

:

### 1. Valg af dirigent

#### Ref.:

Peter Hveisel Hansen blev valgt. Ivan Matthiesen valgt som referent.

Det blev konstateret, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med vedtægterne.

Der deltog 8 andelshavere/ 9 personer i generalforsamlingen, som dermed var beslutningsdygtig.

### 2. Bestyrelsens beretning.

Året gik uden, at der var salg af lejligheder. Vi fik i løbet af året udført en del små vedligeholdelsesarbejder.

Vi fik således i januar 23 repareret en mindre utæthed ved rørinstallation i stueetagen i nr. 15.

Vi fik i sommer facaderenset murværk mv. mod nord. Det efterlod desværre en del skidt på ruder mv., hvilket nok var uundgåeligt, så der var en del rengøringsarbejde efterfølgende for den enkelte beboer med vask af vinduer. Derudover en del skidt på fliser mv., hvilket firmaet måske burde have ryddet op efter.

Også gavlden ved nr. 17 blev repareret, hvilket viste sig at blive en udgiftsmæssigt større omgang end forventet, da der også var behov for reparation af undertaget.

HedeDanmark udførte diverse beskæring af træer, fjernelse af vedbend mv. og plantning af busk.

Endelig har et par fra bestyrelsen rensset det hvide træværk ved skur/indgangspartierne og kældertrappen er også blevet rensset.

I løbet af året opstod der desværre problemer med trappevask og det endte med at vi skiftede til et andet rengøringsfirma, som overtog opgaven i december måned. Vi håber, at trappevask så bliver mere stabilt.

I efteråret var der nogle problemer med varmeanlæg i nr. 17, som blev løst, men de genopstod så igen her i 24, men skulle nu endelig være løst.

#### Planer 2024:

Bestyrelsen har undersøgt behovet for vedligehold af vinduespartierne ved altaner/terrasser.

Vi har haft vores snedker til at besigtige et antal af vinduespartierne og hans konklusion er, at træværket intet fejler. I de store lejligheder er der kun i begrænset omfang afskalning af maling og det gælder særlig vinduespartierne ud for køkkenerne. I de små lejligheder er der større behov for maling af vinduerne, da de som følge af altaner/terrasser er smallere er mere udsat for vejrliget. For så vidt angår

isolering er der jo den oprindelige og der er ikke plads til mere. Ruderne er også de oprindelige og en udskiftning er en stor udgift, som ikke ses rentabel. Det understøttes af energirapporten fra 2022, som viser, at udskiftning af ruderne ikke er rentabel uden, at det sker sammen med andre tiltag.

Bestyrelsen vil derfor indhente tilbud fra malere og arbejdet vil evt. blive fordelt over flere år, alt afhængig af udgiften.

Øvrige udgifter i 2024 forventes at blive normale driftsudgifter ligesom der kan forventes at opstå uventede vedligeholdelsesudgifter grundet ejendommens alder.

Endelig kan der evt. blive udgifter til opladerløsning, hvis forslaget under pkt. 5 på dagsordenen bliver vedtaget.

Ref.:

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning

**3. Forelæggelse af årsregnskabet for året 2023, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Ref.:

Jesper Baun Schmidt gennemgik årsregnskabet herunder værdiansættelse af lejlighederne, hvor vi anvender valuarvurderingen (fastholdte vurdering).

Dirigenten anførte efterfølgende, at regnskabet viste et lille fald i lejlighedernes værdi som følge af bl.a. kursudsving mv., men at der i øvrigt var en stabil drift.

Det blev i øvrigt nævnt, at udsving i værdien af lejlighederne skyldes den måde andelsværdien bliver beregnet på. Lejlighederne var normalt lette at sælge.

Generalforsamlingen godkendte regnskabet.

**4. Forelæggelse af driftsbudget for 2024 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Ref.:

Jesper Baun Schmidt gennemgik budgettet og bemærkede, at der var en mindre stigning på 3 % i boligafgiften, men at alt jo andet også var steget.

Generalforsamlingen godkendte budget og boligafgift.

**5. Indkomne forslag:**

Forslag fra Jess Jessen:

1. At der etableres en Clever ladeløsning for en Éngangsudgift på 40.000 kr. inkl. moms, jf. vedhæftede beskrivelse fra Clever.
2. Alternativt, at der etableres en ladeløsning sammen med eller via andre foreninger på Bosagergården.

Ref.:

Jess Jessen havde meldt forfald til generalforsamlingen.

Forslaget blev herefter kort forelagt af Ivan Matthiesen.

Ivan Matthiesen oplyste, at bestyrelsen havde drøftet forslaget og var i tvivl om, hvor det var mest hensigtsmæssigt at placere ladestandere og tvivlende overfor, hvor mange standere der var behov for. Den alternative løsning kunne bestyrelsen måske støtte, men var tvivlende overfor dens holdbarhed, da der kunne opstå tvist om brug af andres p-areal. Bestyrelsen havde overvejelser om, hvorvidt det var bedre at placere en stander i græsarealet mellem p-pladserne ved nr. 15 og 17.

Jesper Baun Schmidt oplyste, at de hos Søbo havde dyrket ladeløsninger og stadig arbejdede på det. De var tvivlende overfor udgiftsniveauet for brugerne ved en Clever-løsning. De mente, at der var andre løsninger, som var mere økonomiske, men var stadig meget usikker, da det var et broget marked.

Peter Hveisel Hansen indskød, at der var behov for at finde en langsigtet løsning og, at det nok ville være attraktivt, at foreningen kunne tilbyde en ladeløsning. Han fandt, at der skulle arbejdes på at finde den mest fleksible og mest økonomiske løsning.

Det blev i øvrigt nævnt under drøftelsen, at der i Sønderborg by var planer om flere offentlige ladestationer.

Ivan Matthiesen foreslog herefter, at generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at arbejde på at finde en ladeløsning, som var fleksibel og økonomisk og alene pådrog foreningen en éngangsudgift og ikke påvirkede boligafgiften.

Generalforsamlingen stemte efterfølgende NEJ til både forslag 1 og 2, men bemyndigede bestyrelsen til at arbejde videre på at finde en ladeløsning, som både er økonomisk og fleksibel samt teknisk mulig. Der stiles mod, at generalforsamlingen kan forholde sig til en løsning på næste generalforsamling.

**6. Valg af formand (på valg er Ivan Matthiesen)**

Ivan Matthiesen blev genvalgt.

**7. Valg til bestyrelsen, på valg er: Nico Kleemann**

Nico Kleemann blev genvalgt.

**8. Valg af suppleanter (Marian Bjerg på valg).**

Marian Bjerg blev genvalgt.

**9. Eventuelt.**

Intet

Sønderborg, den 21. marts 2024



Ivan Matthiesen  
(også som referent)



Bernd Hinrichsen



Nico Kleemann



Peter Hveisel Hansen  
(som dirigent)