

Referat fra generalforsamling i Grundejerforeningen Sct. Jacobikvarteret tirsdag den 25. april 2023.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Beretning om foreningens virksomhed, fremlæggelse af revideret årsrapport og godkendelse af dette.
3. Valg af bestyrelse og revisor
På valg er:
Claus Hembo - modtager genvalg
Nancy Pedersen – modtager genvalg
4. Forelæggelse af budget for det kommende år og fastsættelse af medlemsbidrag og bidrag til vedligeholdelse.
5. Indkomne forslag
6. Eventuelt

Til sted var:

Ninna Bork Christensen, Nancy Pedersen, Carsten Lyndgaard, Henrik Thede, Claus Hembo og Jørgen Kohls.

Jørgen bød velkommen og forslog sig selv som dirigent:

1. Jørgen blev valgt som dirigent. Han konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtig. 208 stemmer var repræsenteret enten direkte eller via fuldmagt, og 9 stemmer var ikke repræsenteret. Der er i alt 217 stemmer.
2. Beretning fra formanden Jørgen Kohls, som kort redegjorde for aktiviteten i årets løb. Beretningen er gengivet i sin fulde længde her:

”Beretning om foreningens virksomhed:

Foreningens aktivitet i løbet af år 2022 har været relativt begrænset. Der har været afholdt 4 bestyrelsesmøder i løbet af år 2022 – den 25.01.2022 - 22.08.2022 – 25.10.2022 og 21.11.2022.

Forholdet omkring mulig vedtægtsændring ud fra generalforsamlingerne i december 2021 og januar 2022 blev udtømmende belyst på sidste års generalforsamling den 25. oktober 2022, og alle er fuldt ud informeret om forløbet – hvorfor dette ikke vil blive omtalt yderligere i år.

Rensning af fliserne på pladsen har været drøftet flere gange i løbet af år 2022, og som nævnt på sidste år generalforsamling har Flemming Schantz undersøgt forskellige muligheder for afrensning og fugning i forbindelse hermed. Flemming har opgaven, idet han ejer parkeringskælderen, og har

sammen med GF Sct. Jacobikvarteret, interesse i, at fliserne renses uden at dette har indflydelse på belægningen under fliserne og længere ned mod taget af parkeringskælderen. Et område er forsøgt afrenset, og det gik fint, men der er udfordringer med den efterfølgende fugning, og dette er endnu ikke afklaret. Bestyrelsen har efterfølgende drøftet mulighederne og drøftet disse med andre aktører, som er tilbageholdende med at vurdere resultatet af en sådan afrensning og om fugning. På grund af usikkerheden, har bestyrelsen besluttet at udsætte beslutningen om en større afrensning af pladsen for et estimeret beløb på mellem 150.000 kr. og 200.000 kr. afhængig af udgifterne til fugning.

Som alternativ har vi indgået en aftale med Vestjysk Have- & Ejendomsservice, som skraber alt mos og ukrudt af fliserne – dog kun den del der stikker op over fliserne, og dermed berører de ikke de eksisterende fuger. Der fejes med pustere og affaldet fjernes fra pladsen. Herefter sprøjtes med algefjerne som efter en periode skulle sikre en ren og pæn plads. Arbejdet udføres i april 2023, og der følges op i løbet af året. Afskrabning og fejning med pustere er foretaget den 20. april 2023, og resultatet har pyntet pænt på pladsen. Udgiften i år 2023 forventes i størrelsesordenen 20.000 – 25.000 kr. – et noget andet beløb.

Varde Kommune har anmodet os om at sikre, at Andelskassen sikres tinglyst kørselsret til pengeautomaten ved deres bygning – det er indtil videre planlagt ved adgang fra Vestervold, når Kirkens Hus er færdigbygget.

Kirkens hus har ønsket at bruge grundejerforeningens plads mellem Andelskassen og Vestervold i forbindelse med deres byggeri af det ny Kirkens Hus. Pladsen bruges kun i mindre omfang, idet den store plads nord for Andelskassen er stillet til rådighed af Claus Hembo.

Fra den 1. juli 2022 har Jørgen overtaget administrationen af foreningens regnskab fra Aunbøl. I forbindelse hermed opkræves medlemsbidrag ikke længere via PBS, men blot ved almindelig bankoverførsel i henhold til info herom. Efter et par udfald i starten kommer bidragene som forventet, og der er ikke udfordringer herved. Overdragelsen fra Aunbøl er, som udgangspunkt gået som planlagt uden de store problemer.

En enkelt episode omkring Aunbøls manglende pasning af e boksen resulterede i ubetalte regninger, men dette forhold er på plads nu i begyndelsen af år 2023.

Generelt har omkostningerne været mindre end forventet – omtales nærmere under regnskabs gennemgang.

Sidst på året har der været problemer med belysningen, hvor en del lamper gik ud – nogle kritiske ved indkørsel til pladsen. Der var brud på flere kabler omkring parkeringskælderen, og årsagen kunne ikke fastslås, men udbedringen krævede optagning af en del fliser og nedlægning af nye kabler – efter krav fra elektriker, før han ville udbedre skaderne. Alt lys virker nu igen, og udgifter er med i budget for år 2023. Det samlede beløb er ukendt, men forventes i størrelsesordenen 25.000 kr. – 40.000 kr.

Udfordringerne med afgrænsningen af pladsen og opgaverne har været drøftet i bestyrelsen. Situationen lige nu er, at pladsen nord for Andelskassen vedligeholdes delvist af

grundejerforeningen, men rådigheden er ikke overdraget til grundejerforeningen, hvorfor ejerne, som vurderingen er lige nu, formentlig selv skal vedligeholde området.

Det blev dog aftalt, at grundejerforeningen fortsætter med at holde pladsen nord for Andelskassen efter samme princip som indtil nu – indtil der er en afklaring i forbindelse med færdiggørelse af de sidste byggerier.

Grundejerforeningens vicevært er 74 år, og der skal arbejdes på en model for hans afløser. Bestyrelsen vurderer det hensigtsmæssige i at indgå en aftale med et eksternt firma som helt eller delvist afløser for en aflønnet vicevært. Der er fordele og ulemper ved begge måder, men det er en fordel, at en vicevært er til rådighed med kort varsel.

Her i det nye år – 2023 – har der været problemer med tilstoppede kloakrør på brandvejen ud for boligforeningens bygning. I henhold til lokalplan og vedtægter er det bygningsejerne, der har udgiften med anlæg og vedligeholdelse af kloakanlæg – ejerne har ret til at føre ledninger gennem grundejerforeningens område, men afholder selv udgifterne hertil. Det er hermed bygningsejerne der fordeler udgifterne mellem sig i henhold til hvem der er koblet på hvilke ledninger. Skaderne er udbedret, men der mangler fortsat asfalt på det opgravede område – ifølge Casten Lyndgaard ordnes dette, når der lægges asfalt på Slotsgade efter endt kloak arbejde.

Medlemsbidrag forventes uændret på 300.000 kr. i år 2024 og frem, indtil der er en robust egenkapital på over 500.000 kr., herefter vurderes bidraget i forhold til det kommende års udgifter. Det vurderes tilrådeligt med en robust egenkapital, idet udgifterne hurtigt bliver høje med så stor en plads.

Tak for samarbejdet i det forløbne år.

Varde, den 25. april 2023

Jørgen Kohls”

Beretningen blev kort drøftet, og herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

Jørgen fremlagde den reviderede årsrapport og uddybede de forskellige punkter, herunder specifikationer af omkostningerne mv. Efter drøftelse af enkelte punkter blev årsrapporten godkendt uden bemærkninger.

3. Claus Hembo og Nancy Pedersen blev genvalgt til bestyrelsen. Der var ikke andre opstillede kandidater. Ninna Bork Christensen blev genvalgt som revisor.
4. Budget for det kommende år blev vedtaget og fastsættelse af medlemsbidrag for det kommende år blev vedtaget.
5. Der var ikke indkommet forslag til generalforsamlingen.

6. Under eventuelt blev der drøftet følgende:

Claus Hembo havde fået en henvendelse fra Varde Kommune angående udsmykning af den hvide bygning, og ville høre grundejerforeningens holdning hertil. Han blev opfordret til at spørge tilbage til Varde Kommune, om dette var i overensstemmelse med lokalplanen og eventuel andre forhold i området. Grundejerforeningen var positive, hvis udsmykningen af bygningen alene foregår på den lange side op mod de nuværende udsmykninger på Andelskassen og Sushi restauranten.

I forbindelse med kommende ny lokalplan for området udarbejdes en liste med opgaver, som vi ønsker Varde Kommune overtager fra GF Sct. Jacobi Kvarteret.

Vi undersøger hos forsikringen, om GF Sct. Jacobi Kvarter kan pålægges ansvar for personskader opstået på pladsen.

Dirigenten spurgte om der var yderligere til generalforsamlingen, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter generalforsamlingen blev afsluttet.

Varde den 25. april 2023



Jørgen Kohls

Dirigent