

GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLLAT

Onsdag den 6. april 2022 kl. 19.00, afholdtes den 40. ordinære generalforsamling i andelsboligforeningen Esbjerggaard, i Cirkus og Teatergruppen Fugl Fønix, Amagervej 10, 6705 Esbjerg Ø.

Dagsordenen var som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2021 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2022 til godkendelse.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
På valg er Johnny Møller Jensen, Hans Fogtmann og Jens Toftdahl. Hans Fogtmann og Jens Toftdahl modtager ikke genvalg.
6. Valg af 3 suppleanter for bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af revisor.
8. Indkomne forslag:
 - Forslag 1. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 9.1 og nyt punkt 9.5. (se vedhæftede forslag 1)
 - Forslag 2. Forslag fra Jesper Lund Pedersen. (se vedhæftede forslag 2)
 - Forslag 3. Forslag fra Frank Paulsen. (se vedlagte forslag 3)
 - Forslag 4. Forslag fra Thomas Holm. (se vedlagte forslag 4)
9. Eventuelt.

På generalforsamlingen var 49 andelshavere mødt op samt 3 v/fuldmagt. Derudover var Mikkel Boeck Eisgart fra Revisionsfirmaet Martinsen, samt Lise Tonnesen og Janne Magnussen fra Administrationsselskabet Aunbøl A/S mødt.

Ad. 1.

Formand Knud Pedersen bød velkommen, og foreslog på bestyrelsens vegne Lise Tonnesen fra Administrationsselskabet Aunbøl A/S som dirigent.

Der var ikke andre forslag, og Lise Tonnesen blev således enstemmigt valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget, og konstaterede herefter, at generalforsamlingen i henhold til vedtægternes § 25 var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig. Ligeledes er formelle krav overholdt i henhold til vedtægternes § 24.

Mette Hansen og Michael Husted blev valgt som stemmeoptæller.

Ad. 2.

Formand Knud Pedersen aflagde beretning på bestyrelsens vegne. Beretningen er i sin helhed vedhæftet nærværende referat.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

Ad. 3.

Statsaut. revisor Mikkel Boeck Eisgart fremlagde regnskabet for 2021 indeholdende årets resultatdisponering.

Mikkel Boeck Eisgart bemærkede, at foreningen overordentlig set er god, med en "lille" gæld på 19 mill. og en belåningsgrad på 22,5%.

Regnskabet for 2021 viser et underskud på kr. 931.863, og der var budgetteret med et overskud på kr. 1.297.000. En negativ budgetafvigelse på 2,2 mill. på grund af store vedligeholdelsesudgifter til vinduesudskiftning. Vinduesudskiftning var først blevet vedtaget efter budgetgodkendelsen, og er derfor ikke indeholdt i budgettet. I 2021 er der brugt kr. 1.728.000 til vinduesudskiftning. Der er optaget et ekstra lån på kr. 10.184.000 til vinduesudskiftning og frikøb af hjemfaldspligten. Tilbagekøb af hjemfaldspligten er endnu ikke faldet på plads. Der overføres kr. 675.477 fra vedligeholdelseskontoen, og der er betalt prioritetsafdrag med kr. 332.485. Restandel af årets resultat på -588.871 overføres til egenkapitalen "overført resultat". Der er indhentet en ny valuarvurdering på kr. 84.300.000. På baggrund af det negative resultat nedskrives andelsværdierne med kr. 256.386, men reguleres positiv med kr. 27.300.000 pga. valuarvurderingen, hvilket giver en samlet stigning i andelsværdierne med kr. 27.426.000.

Mikkel Boeck Eisgart bemærkede, at der er en sammentællingsfejl i regnskabet, og et nyt eksemplar vil blive fremsendt til andelshaverne.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. 4.

Revisoren gennemgik budgettet for 2022.

Boligafgiften er pr. 1.1.2022 uændret.

Der budgetteres med et underskud i 2022 på kr. 6.549.000 pga. vinduesudskiftningen. Der budgetteres med kr. 7.400.000 til vinduesudskiftning og kr. 700.000 til alm. vedligeholdelse. Der er ikke budgetteret med tilbagebetaling af hjemfaldspligten.

Mikkel Boeck Eisgart bemærkede, at andelsværdierne formentlig ikke vil falde pga. underskuddet, da vinduesudskiftningen formentlig vil give en tilsvarende værdistigning på ejendommen.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Hjemfaldspligten:

Mikkel Boeck Eisgart orienterede om hjemfaldspligten. På foreningens ejendomme er der tinglyst hjemfaldspligt. Esbjerg Kommune er som følge heraf berettiget til efter mindst 5 års forudgående varsel i 2050 at tilbagekøbe de nævnte matrikler for et beløb, svarende til de oprindeligt af foreningen betalte købesummer for jordarealerne med tillæg af bygningernes værdi på overtagelsestidspunktet. Den oprindeligt betalte købesum for jordarealerne udgør i alt kr. 207.980.

Mikkel Boeck Eisgart og bestyrelsen har siden 2016 været i dialog med forvaltningen hos Esbjerg Kommune om frikøb af hjemfaldspligten. Forvaltningsudvalget havde tidligere sendt et tilbud til Mikkel Boeck Eisgart på 2,6 til 3,7 mill. Sidste år gav bestyrelsen et tilbud til Esbjerg Kommune på 2,5 mill., som bestyrelsen formodede Esbjerg Kommune kunne godkende. Tilbuddet skulle herefter godkendes i Økonomiudvalget og i Byrådet. Desværre viser det sig, at Byrådets udgangspunkt til udregning af beløbet for frikøb af hjemfaldspligten er en hel anden end forvaltningens. Kommunen har ingen sammenligningssager, og de skelner til København og Århus. Grundene kan købes fri til markedsværdi, og Byrådet har haft 2 valuarer til at vurdere grundene. Byrådet er kommet frem til et beløb på 29,4 mill. for frikøb af hjemfaldspligten.

Mikkel Boeck Eisgart og bestyrelsen er fortsat i dialog med Esbjerg Kommune, og vil fremsende et nyt tilbud til Esbjerg Kommune, efter foreningens valuar har vurderet grundene. Foreningens valuar har indikeret, at den nuværende værdiansættelse på kr. 29,4 er forkert, og at det derfor forventes, at foreningens frikøb kan ske til en lavere pris end denne. Bestyrelsen arbejder således videre med en eventuel løsning på frikøb af hjemfaldspligten.

Ad. 5.

Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer. På valg var Johnny Møller Jensen, Hans Fogtmann og Jens Toftdahl. Hans Fogtmann og Jens Toftdahl modtog ikke genvalg.

Som ny bestyrelsesmedlem stillede Carsten Pedersen, Frank Paulsen og Per Hansen op.

Der var således 4 kandidater, og dirigenten satte herefter valg af 3 bestyrelsesmedlemmer til skriftlig afstemning. Frank Paulsen, Per Hansen og Carsten Pedersen fik flest stemmer, og blev således valgt i bestyrelsen for 2 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand, Knud Pedersen, Amagervej 14, 1. dør 5 (valgt i 2021)

Ellen Terp, Amagervej 16, 3 dør 5 (valgt i 2021)

Frank Paulsen, Amagervej 14, 3. dør 2. (valgt i 2022)

Per Hansen, Amagervej 16, 7. tv. (valgt i 2022)

Carsten Pedersen, Saltholmsvej 14, 2. th. (valgt i 2022)

Mette Marie Hansen, Amagervej 16, 5. dør 1 (valgt i 2021)

Poul Søgaard Pedersen, Saltholmsvej 6, st. tv. (valgt i 2021)

Bestyrelsen konstituerer sig på førstkommende bestyrelsesmøde.

Ad. 6.

Valg af 3 suppleanter.

Følgende andelshavere ønskede at opstille og blev valgt i nævnte rækkefølge:

1. suppleant: Johnny Møller Jensen, Langelandsvej 3 st. th. (var ikke mødt op på generalforsamlingen og har efterfølgende meddelt, at han ikke ønsker at være suppleant).
2. suppleant: Jesper Lund Pedersen, Saltholmsvej 16, 2. tv.
3. suppleant: Michael Husted, Saltholmsvej 6 2. th.

Ad. 7.

Som foreningens revisor genvalgtes statsaut. revisor Mikkel Boeck Eisgart (Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab).

Ad. 8.

Alle andelshavere havde sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen modtaget bilag til indkaldelsen, hvor indkomne forslag var optrykt.

Forslag 1. Forslag fra Bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 9.1 og nyt punkt 9.5.

I henhold til vedtægternes § 26.2 kan forslag om vedtægtsændringer kun vedtages på en generalforsamling med et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer.

Dirigenten læste forslaget op, og efter enkelte spørgsmål satte dirigenten herefter forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

35 andelshavere stemte for forslaget, og ændring af vedtægternes § 9.1 og nyt punkt 9.5 blev vedtaget.

Forslag 2. Forslag fra Jesper Lund Pedersen.

- 1: Den røde vaskemaskine: Jesper Lund Pedersen motiverede forslaget. Knud Pedersen bemærkede, at en anden har vasket, og at vaskemaskinen fungerer fint.
- 2: Udsugning i det gamle rullerum. Knud Pedersen bemærkede, at der installeres 2 ventiler i alle rulle/tørrerum.
- 3: Tørresnore bag Saltholmsvej 18: Opsætning af tørresnore blev drøftet. Bestyrelsen anbefaler ikke tørresnore bag Saltholmsvej 18, men ser nærmere herpå.

Forslag 3. Forslag fra Frank Paulsen.

- 1: Ladestander: Knud Pedersen har indhentet priser fra Clever og hver stander koster kr. 46.000, hvis de fire første pladser på Saltholmsvej bruges. Der kan søges tilskud hertil. Bestyrelsen arbejder videre herpå.
- 2: Vindafskærmning i højhusene. Punktet blev drøftet og Knud Pedersen bemærkede, at nogle andelshavere havde fået lov til at sætte vindafskærmninger op, men andelshaveren skal søge bestyrelsen herom. Bestyrelsen vil dog undersøge, om der evt. kan sættes afskærmning op på alle altanerne i højhusene og priser herpå.

Forslag 4. Forslag fra Thomas Holm.

- 1: Udluftning i tørrerummet: Som meddelt under forslag 2.2, installeres 2 ventiler i alle rulle/tørrerum.
- 2: Lås på tørrerummet: Punktet blev drøftet, men bestyrelsen var ikke stemt for lås på tørrerummene.

Ad. 9.

En andelshaver foreslog, at barnevognsrummet på Saltholmsvej bruges til et andet formål, da det nu står ubrugt.

Der var et spørgsmål til valuarvurdering. Hertil svarede revisoren, at der indhentes en ny valuarvurdering hvert år.

Ved brug af vaskemaskine og tørretumbler, blev der foreslået betaling med mobilpay i stedet for kontanter. Bestyrelsen arbejder videre hermed.

En andelshaver foreslog opsætning af dørlåse til opgangene, og foreslog punktet kom med på næste generalforsamling. Hertil svarede Knud Pedersen, at opsætning af dørlåse tidligere har været med på generalforsamlingen, men er blevet nedstemt. Det er en udgift på ca. kr. 250.000.

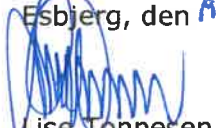
Der blev forespurgt til oprydning af "gamle" cykler i foreningen, som ikke bliver brugt. Hertil svarede bestyrelsen, at 1 gang om året skal andelshaverne sætte mærker på cyklerne indenfor, og de cykler, hvor der ikke er mærker på, vil blive fjernet. Viceværtens sender information herom. Mærkning af udvendige cykler ser bestyrelsen nærmere på.

En andelshaver bemærkede, at vaskerummene er beskidte, og at tøjet ikke fjernes, når det er tørt. Andelshaveren foreslog, at prisen for brug af vask og tørretumbler sættes op, og at rengøring foretages af et rengøringsfirma. Bestyrelsen ser nærmere på rengøring af vaskerummene.

Generalforsamlingen blev herefter hævet kl. 21.00, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Janne Magnussen
Referent

Dirigent på generalforsamlingen
Esbjerg, den 18 / 4 2022



Lise Tonnesen
Adm. Aunbøl

Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Esbjerggaard:
Esbjerg, den 19 / 4 2022



Knud Pedersen (formand)



Poul Søgaard Pedersen



Per Hansen



Ellen Terp



Mette Marie Hansen



Frank Paulsen



Carsten Pedersen

Bestyrelsens beretning for 2021 i A/B Esbjerggård

Sidste års planlagte og udførte projekter:

Kældergulvene på Langelandsvej 3 er blevet malet.

Fugning af facaden på Amagervej 14 ved lejlighederne 4 og 5 ud mod Amagervej.

Efterisolering af Saltholmsvej 2-18 og Langelandsvej 3-11.

Ekstra vejbumper er opsat på Saltholmsvej.

Alle kælderdøre udvendig til gangene er malet.

Alle opgange er malet færdig.

Kuglehaner er opsat ved alle opgange, således varmen kan lukkes i hver opgang.

Der er lagt SF sten på hjørnet af Amagervej og Langelandsvej.

Der er plantet bøgehæk fra Amagervej 14 til Saltholmsvej.

Oprydning af buske og planter, og der er plantet rhododendron og aronia buske.

Etablering af toilet overfor festsalen.

Ny koldtvandsrør på Saltholmsvej 14-18 er lavet.

Der er LED – lys i alle lamper udvendig.

Udskiftning af alle vinduer og terrassedøre er påbegyndt.

Opråb fra vicevært og murer:

Viceværterne opfordrer til at sortere affald, herunder skal bleer mm. i poser. Alt køkkenaffald skal i de små spande og husk 2 knuder på poserne. Ligeledes opfordrer viceværterne til at sortere og skære storaffald (tæpper, træ mm.) ned til max. 1 meter x 1 meter. Husk og skille jern fra træ.

Alle former for papkasser skal slås i stykker og smides i papcontaineren uanset størrelse. Såfremt sortering ikke overholdes gives en bøde i henhold til husorden.

Der er i visse opgange stadig problemer med overholdelse af reglerne om sortering og indpakning af affaldet i skakterne. Affaldet skal afleveres i en lukket pose, ellers vil skakterne blive lukket.

Når der renoveres en lejlighed, skal andelshaveren selv køre sit affald, køkken og badeværelse og hårde hvidevare på genbrugspladsen. Foreningen har en trailer, der kan lejes hertil.

Hjemmesiden:

Hjemmesiden/facebook siden fungerer godt, og der er stadig mulighed for at reklamere med salg af lejligheder samt se rabataftaler med husets samarbejdspartnere.

Hjemmeside: www.esbjerggaard.com
Kode: esbjerggaard123

Salg af lejligheder:

I 2021 er der i alt solgt 12 lejligheder. I 2022 er der indtil nu solgt 3 lejligheder. Husk ved salg at kontakte administrationen.

Husorden:

Bestyrelsen henstiller til, at beboerne overholder husordenen og viser hensyn.

Trappevask:

Trappevask i foreningen er fortsat et problem. Selvom beboerne tilkendegiver, at de vasker trapper, er det ikke alle, der overholder dette. Trappevask kan bestilles hos administrationen til kr. 150,00 i måned. Såfremt trappevask ikke overholdes vil bestyrelsen fremsende et påbud om misligholdelse af trappevask, og vil bestille et firma hertil. Aftalen med trappevask vil være uopsigelig i 6. måneder i henhold til vedtægternes § 9.3.

Forbedringer i lejlighederne:

Alle forbedringer/omforandringer i lejlighederne skal der søges om. Hvis det er en bærende mur, skal det godkendes ved Kommunen. Andelshaveren skriver en ansøgning, herunder oplysningerne om brug af håndværkerne, som man sender til administrationen, hvorefter bestyrelsen tager stilling til, om det kan godkendes.

Når arbejdet er færdiggjort skal der afleveres en faktura for en autoriseret håndværker.

Herefter modtager andelshaveren et brev om godkendelse/afslag. Ved salg vil andelshaveren kun få for de forbedringer, som medfører en øget brugsværdi.

Vaskemaskiner:

Andelshaverne skal selv holde vaskemaskiner, tørrerum og vaske-
rum rene. Det står i husorden.

Husk og tage tøjet ned når det er tørt, da der er pladsproblemer.

Trailer:

Foreningen har købt en trailer, som kan lejes af andelshaverne.
Yderligere informationer herom, ses på hjemmesiden. Pris for leje af
trailer er kr. 10 i timen og kr. 100 for en hel dag. Til hverdag i
viceværternes arbejdstid står viceværterne for udlejningen.

Festlokale:

Leje af festlokale koster kr. 200 pr. fest + kr. 200 i depositum.
Depositummet tilbagebetales når festsalen efter brug er rengjort.
Ved udlejning kontaktes viceværterne.

Fest:

Da foreningen har 40 års jubilæum vil der blive afholdt en fest
lørdag den 25. juni 2022.

Fremtidige projekter:

- Nye vinduer og døre.
- Muren ved trappen ned til teatergruppen skal væltes og opbygges (ca. kr. 75.000).
- Alle lamper i kældrene udskiftes til LED.
- Alt malerarbejde i foreningen fortsætter i kældrene.
- Maling af viceværtskontor.
- Fugning af facaden på Amagervej 14 ud mod Amagervej ved lejlighederne 1, 2 og 3.
- Fugning af Amagervej 16 ud mod Amagervej.
- Eventuel opsætning af ladestandere.

Tak til bestyrelsen for et godt samarbejde.