

GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLLAT

Torsdag den 18. april 2024 kl. 18.30, afholdtes den 42. 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 2023 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024 til godkendelse.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
På valg er Frank Paulsen, Per Hansen og Carsten Pedersen.
6. Valg af 3 suppleanter for bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af revisor.
8. Indkomne forslag:
 - **Forslag 1.** Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 10 og 22 pga. ny Højesteretsdom.
 - **Forslag 2.** Forslag fra Poul Søgaard vedr. opsætning af udvendig trappe ved altandør og ny § 9.B i vedtægterne.
 - **Forslag 3.** Forslag fra Behnam Jalili.
 - **Forslag 4.** Forslag fra Ejgil Nielsen vedr. opsætning af skilte.
 - **Forslag 5.** Forslag fra Kim og Marianne Sejerskilde.
9. Eventuelt.

På generalforsamlingen var 45 andelshavere mødt op samt 5 v/fuldmagt, i alt 50 stemmeberettigede. Derudover var Mikkel Boeck Eisgart fra Revisionsfirmaet Martinsen, samt Lise Tonnesen og Janne Magnussen fra Administrationselskabet Aunbøl A/S mødt.

Ad. 1.

Formand Knud Pedersen bød velkommen, og foreslog på bestyrelsens vegne Lise Tonnesen fra Administrationselskabet 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 Marie Hansen og Jesper Lund Pedersen blev valgt som stemmeoptæller.

Ad. 2.

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

Der var et spørgsmål til opsætning af jordspyd. Hertil svarede Poul Søgaard Pedersen, at hvis en andelshaver skal have installeret mere end en ny stikkontakt, kræver loven, at der skal være jordforbindelse i alle nyinstallerede stikkontakter.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

Ad. 3.

Statsaut. revisor Mikkel Boeck Eisgart fremlagde regnskabet for 2023 indeholdende årets resultatdisponering.

Mikkel Eisgart bemærkede, at år 2023 har været et normalt driftsår. Foreningen har en sund økonomi, med en lille gæld og en lav belåningsgrad.

Regnskabet for 2023 viser et overskud på kr. 986.098. Der var budgetteret med et overskud på kr. 761.000. Der er betalt prioritetsafdrag med kr. 581.849 og restbeløbet på kr. 404.249 er overført til vedligeholdelse af ejendommen.

Der er indhentet en ny valuarvurdering, der er faldet fra kr. 75.500.000 til kr. 69.400.000. Faldet skyldes hovedsageligt stigende renter. Andelsværdierne er i alt faldet med kr. 6.445.743, et fald på 10%.

Efter enkelte spørgsmål blev regnskabet herefter enstemmigt godkendt.

Mikkel Eisgart orienterede herefter om følgende 3 punkter:

Hjemfaldspligten

Det er nu 3 år siden bestyrelsen var i dialog med Esbjerg Kommune om fastsættelse af prisen på frikøb af hjemfaldsforpligtelsen. Her nåede man ikke til enighed om beløbets størrelse, og man besluttede at vente med at kontakte Esbjerg Kommune igen, til renterne var steget. Da renterne nu er steget, har bestyrelsen besluttet at tage punktet op igen, og har kontaktet en advokat i København, til at foretage forhandlingerne med Esbjerg Kommune om frikøb af hjemfaldsforpligtelsen.

Grundværdien

I 2021 vedtog regeringen at afskaffe den offentlige ejendomsvurdering.

Foreningen har modtaget en foreløbig grundvurdering, som er steget fra 11,1 mill. til 72,1 mill. Dette er en meget stor stigning, som har indflydelse på den grundskyld, der skal betales i foreningen. Dog er der sat en stigningsbegrænsning ind pr. år. Når den endelige vurdering kommer i 2025/2026, og hvis ikke beløbene har ændret sig, kan foreningen overveje og klage.

Ny lovændring

Den 4. april 2024 vedtog Folketinget en ny lov der ændrer i værdiansættelsesprincipperne af andelsboligforeninger.

Det betyder, at gyldighedsperioden for foreningens valuarvurdering nu er forlænget fra 18 måneder til 42 måneder (3 regnskabsår). Honoraret til ejendomsmægleren for udarbejdelse af valuarvurderingen kommer således kun hvert 3. år.

Ved benyttelse af den offentlige vurdering, som blev udstedt tilbage i 2012, er det nu blevet muligt at regulere denne efter nettoprisindekset, så vurderingen følger inflationen. Dette er ca. en 20% stigning, som kan lægges til foreningens offentlige vurdering på 57. mill. Da dette vil medføre en stigning fra 57 mill. til 68,4 mill., kan foreningen overveje og skifte vurderingsprincip, hvis valuarvurderingen på 69,4 mill. skulle falde. Bestyrelsen er opmærksomme herpå.

Ad. 4.

Revisoren gennemgik budgettet for 2024.

Der budgetteres i 2024 med et overskud på kr. 623.000, som fordeles med kr. 591.000 til betalte prioritetsafdrag og kr. 32.000 til vedligeholdelse af ejendommen. Der er afsat kr. 1.000.000 til vedligeholdelse.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. 5.

Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer. På valg var Frank Paulsen, Per Hansen og Carsten Pedersen. Alle 3 modtog genvalg.

Som ny bestyrelsesmedlem stillede Kenneth Lilleøre op.

Der var således 4 kandidater, og dirigenten satte herefter valg af 3 bestyrelsesmedlemmer til skriftlig afstemning. Carsten Pedersen, Per Hansen og Kenneth Lilleøre 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 2023)

Poul Søggaard Pedersen, Saltholmsvej 6, st. tv. (valgt i 2023)

Mette Marie Hansen, Amagervej 16, 5. dør 1 (valgt i 2023)

Jesper Lund Pedersen, Saltholmsvej 16, 2. tv. (valgt i 2023)

Per Hansen, Amagervej 16, 7. tv. (valgt i 2024)

Carsten Pedersen, Saltholmsvej 14, 2. th. (valgt i 2024)

Kenneth Lilleøre, Saltholmsvej 6 1. tv. (valgt i 2024)

Bestyrelsen konstituerer sig på førstkommande bestyrelsesmøde.

Ad. 6.

Valg af 3 suppleanter.

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

1. suppleant: Frank Paulsen, Amagervej 14, 3. dør 2
2. suppleant: Dennis Jeppesen, Amagervej 16, 2. dør 2
3. suppleant: Michael Husted, Saltholmsvej 6, 2. th.
- 4.

Ad. 7.

Som foreningens revisor genvalgte 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 § 10 og 22 pga. ny Højesteretsdom.

Lise Tonnesen og Knud Pedersen motiverede forslaget. Forslaget er for at sikre, at det er den andelshaver, der får udført arbejdet, der har ansvaret, hvis der opstår skader på ejendommen, uanset hvem der har udført det konkrete arbejde.

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.

Efter enkelte spørgsmål satte dirigenten herefter forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

Alle de fremmødte stemte for forslaget, og forslaget blev således enstemmigt vedtaget.

Forslag 2. Forslag fra Poul Søgaard vedr. opsætning af udvendig trappe ved altandør og ny § 9.B i vedtægterne.

Poul Søgaard Pedersen motiverede forslaget, og forslaget blev drøftet.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

35 stemte for forslaget, og da det var mere end 2/3 af "ja" og "nej" stemmerne, blev forslaget vedtaget.

Forslag 3. Forslag fra Behnam Jalili.

Behnam Jalili motiverede forslaget, herunder ny kælderdoor på Amagervej 16, som kan låses, samt videoovervågning af AB Esbjerggaard.

Forslaget blev drøftet, og dirigenten satte herefter forslaget til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten bemærkede, at forslaget stemmes igennem ved simpelt flertal.

Ny kælderdoor på AM 16.

35 stemte for forslaget, og forslaget blev således vedtaget.

Videoovervågning af AB Esbjerggaard.

9 stemte for forslaget, og forslaget blev således ikke vedtaget.

Forslag 4. Forslag fra Ejgil Nielsen.

Ejgil Nielsen motiverede forslaget, herunder parkering forbeholdt beboerne på Saltholmsvej og skilt med hastighedsbegrænsning på 30 km.

Knud Pedersen bemærkede, at bestyrelsens holdning er, at alle andelshavere må parkere alle steder i foreningen.

Forslaget blev drøftet og dirigenten satte herefter forslaget til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten bemærkede, at forslaget stemmes igennem ved simpelt flertal.

Parkering forbeholdt beboerne på Saltholmsvej.

6 andelshavere stemte for forslaget, og forslaget blev således ikke vedtaget.

Skilt med hastighedsbegrænsning på 30 km.

31 andelshavere stemte for forslaget, og forslaget blev således vedtaget.

Forslag 5. Forslag fra Kim og Marianne Sejerskilde vedr. hund.

Marianne Sejerskilde motiverede forslaget.

Forslaget blev drøftet, og dirigenten satte herefter forslaget til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten bemærkede, at forslaget stemmes igennem med et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer, da der skal en vedtægtsændringer hertil.

13 andelshavere stemte for forslaget, og forslaget blev således ikke vedtaget.

Ad. 9.

Knud Pedersen bemærkede, at bestyrelsen har talt om at male hastighedsbegrænsning på 30 km. på vejen på Saltholmsvej, i stedet for at opsætte et skilt. Opsætning af bump på vejen blev drøftet, og der var stemning for at opsætte 2 bump på Saltholmsvej. Bestyrelsen arbejder videre hermed.

Der var et spørgsmål til opsætning af el-ladestandere. Hertil svarede Jesper Lund Pedersen, at punktet var med på generalforsamlingen sidste år, men der blev forslaget ikke vedtaget. Jesper Lund Pedersen forespurgte herefter de fremmødte, om der var stemning for, at bestyrelsen skulle arbejde med opsætning af el-ladestandere. Dette var der kun 7 andelshavere, der var interesseret heri.

En andelshaver forespurgte til saltning af vejene, idet Esbjerg Kommune ikke sørger herfor. Andelshaveren foreslog, at viceværterne rydder/salter vejene. Knud Pedersen bemærkede, at viceværterne kun rydder/salter fortovet.

Knud Pedersen bemærkede, at en andelshaver har forespurgt på en handicapparkeringsplads ved svinget på Saltholmsvej 12. Knud Pedersen ønskede de fremmødtes bemærkninger hertil, og bemærkede at der er få parkeringspladser i foreningen. Handicapparkeringsplads i foreningen blev drøftet, og umiddelbart var der ikke stemning herfor.

Teatergruppen har forespurgt til opsætning af solceller, og Knud Pedersen ønskede andelshavernes bemærkninger hertil. Umiddelbart var der stemning herfor.


Generalforsamlingen blev herefter hævet kl. 20.30, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Janne Magnussen
Referent

Dirigent på generalforsamlingen
Esbjerg, den 6 / 5 2024

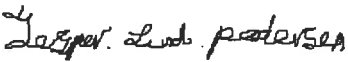

Lise Tonnesen
Adm. Aunbøl

Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Esbjerggaard:
Esbjerg, den 6 / 5 2024


Knud Pedersen (formand)


Poul Søgaard Pedersen


Per Hansen


Jesper Lund Pedersen


Carsten Pedersen


Kenneth Lilleøre


Mette Marie Hansen

Bestyrelsens beretning for 2023 i A/B Esbjerggård

Sidste års planlagte og udførte projekter:

Fugning af hele forsiden på Amagervej 14 og indgangspartiet på Amagervej 16.

Delvis nye tagrender på Amagervej 14.

Reparation af tagpappet ved indgangspartiet på Amagervej 16.

Reparation af de nye vinduer og terrassedøre i nogle af lejlighederne og i butikkerne mangles. Der er tilbageholdt et beløb hertil.

Der er plantet nye blomster ved pladsen foran butikkerne.

Der er opsat trampolin samt indkøbt vinterafdækning til trampolinen.

Godkendelse af kloakkerne og faskinerne, da de ikke tidligere var godkendt. Per Gynthersen havde ikke sendt tegningerne ind til Kommune. Pris for godkendelse er kr. 36.000.

Der er opsat 2 nye vaskemaskine og 1 ny tørretumbler.

Der har været store reparation på traktoren.

Foreningen har haft en stor forsikringssskade. N1 har sendt 450 volt ud i lejlighederne i stedet for 280 volt. Der er sket følgeskader på Langelandsvej 3-11 og Saltholmsvej 2-8. N1 har vedgået fejlen, og betaler de indberettede skader.

Bestyrelsen har undersøgt priser på ny administrator. Der er taget 2 tilbud hjem, og priserne ligger meget ens. Bestyrelsen ønsker at fortsætte med Aunbøl, da det er hensigtsmæssigt med en administrator i byen.

Efter der isat nye vinduer og døre har vi i nogle lejligheder problemer med fugt. Bestyrelsen opfordrer til, at der luftes ud flere gange om dagen eller at vinduet sættes på udluftningsposition.

De andelshavere der har en fryser eller tørretumbler skal betale ekstra penge for strøm. Kontakt bestyrelsen herom.

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

Facebook: Esbjerggaard

Det er Carsten Pedersen og Jesper Lund Pedersen der står for facebook siden.

Salg af lejligheder:

I 2023 er der i alt solgt 16 lejligheder. I 2024 er der indtil nu solgt 7 lejligheder. Husk ved salg at kontakte administrationen.

Husorden:

Bestyrelsen henstiller til, at beboerne overholder husordenen og viser hensyn. HUSK der ikke må holdes husdyr.

Trappevask:

Kronborg, der vasker trapperne i foreningen, har i en periode ikke fungeret tilfredsstillende. Manden der var ansat til at vaske trapperne, er nu blevet fyret, da han snyd med trappevask. Der er nu ansat en ny trappevasker, så vi håber på det bliver bedre.

Forbedringer i lejlighederne:

Alle forbedringer/omforandringer i lejlighederne skal der søges om. Der kommer et forslag om vedtægtsændring herpå. 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.

Vaskemaskinerne er ikke beregnet til at farve tøj i, det misfarver den efterfølgende vask.

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. 500 i depositum. Depositummet tilbagebetales når festsalen efter brug er rengjort. Ved udlejning kontaktes viceværterne.

Fremtidige projekter:

- Muren ved trappen ned til teatergruppen skal væltes og opbygges.
- Fugning af facaden på Amagervej 14 ud mod Teatergruppen.
- Fugning af Amagervej 16 går i gang når Amagervej 14 er færdig.
- Nyt styringssystem til elevatorerne ca. kr. 500.000.
- Strømpeføring af faldstammen på Amagervej 14 i lejlighederne 2 i køkkenet. Der kommer løbende strømpeføring i lejlighederne 3 og 4 og på Amagervej 16 i lejlighederne 2, 3 og 4. Pris pr. faldstamme andrager pt. kr. 62.500 pr. stk. incl. moms.
- Opsættelse af jordspyd i foreningen i alle opgange. Det er et lovkrav, hvis der skal være mere end 1 stikkontakt, der skal laves om. Vi sætter det op, så det er i opgangen ud for hver hoveddør, og andelshaverne skal herefter selv føre det ind til tavlen for egen regning af en autoriseret elektriker. Pris i alt andrager ca. 235.000.
- Ny udbyder til samtaleanlægget i elevatorerne. Udbyder bliver Kone, som også reparerer elevatorerne. Prisen for samtaleanlægget til begge elevator andrager kr. 30.000.
- Gennemgang af altanerne for rust på Amagervej 14 og 16.

Tak til bestyrelsen for et godt samarbejde.