

## GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLLAT

Tirsdag den 11. april 2023 kl. 19.00, afholdtes den 41. 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 2022 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023 til godkendelse.
5. Valg af formand for bestyrelsen. Knud Pedersen er på valg og modtager genvalg.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.  
På valg er Poul Søgaard Pedersen, Jesper Lund Pedersen og Mette Marie Hansen. Alle 3 modtager genvalg.
7. Valg af 3 suppleanter for bestyrelsesmedlemmer.
8. Valg af revisor.  
Der stilles forslag om at lade årsregnskabet gennemgå efter Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder (udvidet gennemgang) fra næste år.
9. Indkomne forslag:
  - Forslag 1. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 15.6. (se vedhæftede forslag 1)
  - Forslag 2. Forslag fra bestyrelsen vedr. opsætning af fugtstyret ventilator i de badeværelser på Amagervej 14 og 16 og Langelandsvej 3, hvor der ikke er et vindue, i alt 44 lejligheder. Pris herfor ca. kr. 3.600 pr. lejlighed (se vedhæftede tilbud fra AK-JK på kr. 3.090 + 490 for fugtstyret ventilator) Beløbet i alt kr. 158.400 tages af hensættelserne.
  - Forslag 3. Forslag fra bestyrelsen vedr. tappevask udført af et firma. Der er indhentet et tilbud herpå. Alle opgange vaskes og fejes hver 14 dag, og alle indgangspartier hver uge. Vindueskarmene 1 gang om måneden. Vaskerum og tørrerum 1 gang om måneden. Alle andelshavere vil blive opkrævet kr. 80 pr. måned for trappevask fra 1.5.2023.
  - Forslag 4. Forslag fra bestyrelsen vedr. etablering af ladestandere. (se vedlagte forslag 4)
  - Forslag 5. Forslag fra Johnny Møller Jensen om ændring af vedtægternes § 8.6 (se vedhæftede for 5)
  - Forslag 6. Forslag fra Johnny Møller Jensen om ændring af vedtægternes § 28.4 (se vedhæftede forslag 6)
  - Forslag 7. Forslag fra Johnny Møller Jensen (se vedhæftede forslag 7)
10. Eventuelt.

På generalforsamlingen var 41 andelshavere mødt op samt 3 v/fuldmagt, i alt 44 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. Dirigenten bemærkede, at forslag i henhold til vedtægterne skal være formanden i hænde senest den 1. marts. Forslag 5, 6 og 7 er ikke indkommet rettidigt, da de er indkommet den 11. marts 2023. Bestyrelsen har dog valgt at medtage disse forslag, da bestyrelsen havde opsat et opslag i opgangene med indkomne forslag modtages inden den 15. marts 2023.

Mette Marie Hansen og Rasmus Grøn blev valgt som stemmeoptæller.

### **Ad.2.**

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

Flere andelshavere ytrede deres utilfredshed over husdyr i foreningen, og anmodede bestyrelsen om at sanktionere herfor, da der i henhold til vedtægterne og husorden ikke må holdes husdyr. Bestyrelsen tog punktet til efterretning.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

### **Ad. 3.**

Statsaut. revisor Mikkel Boeck Eisgart fremlagde regnskabet for 2022 indeholdende årets resultatdisponering.

Mikkel Boeck Eisgart bemærkede, at foreningen har en sund økonomi, med en lille gæld og en lav belåningsgrad på 24 %.

År 2022 har økonomisk været et vildt år med store omkostninger til vinduesudskiftning. Regnskabet for 2022 viser et underskud på kr. 5.026.962. Der var budgetteret med et underskud på kr. 6.549.000. Der er betalt prioritetsafdrag med kr. 573.662 og hensat 2,5 mill. til frikøb af hjemfaldsforpligtelsen

Der er indhentet en ny valuarvurdering, der er faldet fra kr. 84.300.000 til kr. 75.500.000. Faldet skyldes hovedsageligt stigende renter. Egenkapitalen er således faldet med 8,8 mill. + underskuddet på kr. 5.026.962, i alt kr. 13.826.962. Dette giver et fald i andelsværdierne med ca. 10%.

Mikkel Boeck Eisgart bemærkede, at bestyrelsen i løbet af de næste par år igen vil kontakte Esbjerg Kommune med henblik på frikøb af hjemfaldsforpligtelsen.

Efter enkelte spørgsmål blev regnskabet herefter enstemmigt godkendt.

#### **Ad. 4.**

Revisoren gennemgik budgettet for 2023.

Boligafgiften er pr. 1.1.2023 steget med 2%.

Der budgetteres i 2023 med et overskud på kr. 761.000, som fordeles med kr. 582.000 til opskrivning af andelsbeviserne og kr. 179.000 til hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen. Der er afsat kr. 700.000 til alm. vedligeholdelse.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **Ad. 5.**

På valg var Knud Pedersen, som modtog genvalg.

Der var ingen andre, der ønskede at stille op som formand, og Knud Pedersen blev således valgt med akklamation som formand for en 2 årig periode.

#### **Ad. 6.**

Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer. På valg var Poul Søgaard Pedersen, Jesper Lund Pedersen og Mette Marie Hansen. Alle 3 modtog genvalg.

Der var ingen andre der ønskede at stille op til bestyrelsen, og Poul Søgaard Pedersen, Jesper Lund Pedersen og Mette Marie Hansen blev således valgt for en 2 årig periode.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand, Knud Pedersen, Amagervej 14, 1. dør 5 (valgt i 2023)

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

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 2023)

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

Bestyrelsen konstituerer sig på førstkommende bestyrelsesmøde.

#### **Ad. 7.**

Valg af 3 suppleanter.

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

1. suppleant: Mathias Maienborg Christiansen, Amagervej 14, 4 dør 1
2. suppleant: Kenneth Lilleøre, Saltholmvej 6 1. tv.
3. suppleant: Carsten Rosenberg Sørensen, Amagervej 16, 1 dør 4

#### **Ad. 8.**

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

Forslaget om "udvidet gennemgang" blev vedtaget. Foreningen opfylder betingelserne herfor. Regnskabet vil ikke blive ændret som følge heraf.

#### **Ad. 9.**

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 § 15.6 vedr. ulovlig el ved syn.**

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. 3 andelshavere var gået, og der var således 41 stemmeberettigede tilbage.

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

Resultatet heraf blev:

25 stemte ja

15 stemte nej

1 blank stemme

Idet der ikke var et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer blev ændring af vedtægternes § 15.6 ikke vedtaget.

### **Forslag 2. Forslag fra bestyrelsen vedr. opsætning af fugtstyret ventilator.**

Poul Søgaard Pedersen motiverede forslaget. Siden der er kommet nye vinduer i, er der klager over fugt i lejlighederne, fordi der ikke bliver luftet nok ud. Problemet er især i de lejligheder, der ingen vindue har i badeværelset.

Forslaget blev drøftet, men umiddelbart var der ikke stemning herfor. Johnny Møller Jensen kom med et ændringsforslag, at de andelshavere, der skal have opsat ventilator, selv betaler herfor, men låner pengene af foreningen. Dette ændringsforslag kunne dirigenten ikke sætte til afstemning, da det ikke var intentionen med hovedforslaget. Bestyrelsen trak herefter forslaget tilbage.

### **Forslag 3. Forslag fra bestyrelsen vedr. trappevask.**

Knud Pedersen motiverede forslaget. Bestyrelsen modtager mange klager over andelshavere, der ikke vasker trapper. Trappevask har tidligere fungeret som en turnusordning mellem andelshaverne, og såfremt trappevask ikke er blevet udført, er trappevask blevet udført af et firma og opkrævet af foreningen hos andelshaverne med samme beløb, uanset boligens størrelse.

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

Resultatet heraf blev:

26 stemte ja

14 stemte nej

1 stemte blank

Forslaget om trappevask i foreningen udført af et firma blev således vedtaget, og alle andelshavere vil blive opkrævet kr. 80 pr. måned for trappevask fra 1.5.2023. Udgiften til trappevask opkræves således med lige store andele i henhold til fast praksis i foreningen jævnfør ovenstående.

### **Forslag 4. Forslag fra bestyrelsen vedr. etablering af ladestandere.**

Jesper Lund Pedersen motiverede forslaget. Bestyrelsen foreslår opsætning af 2 ladestandere med 4 udtag bagved Amagervej 16 op mod tørrepladsen. Foreningen køber et elskab, der er af en størrelse, der kan komme til at trække 7 ladepladser. Bestyrelsen har set på et Monta system, som kun er for foreningens beboer. Pris herfor er ca. kr. 300.000 for etablering af ladestandere og parkeringspladser. Bestyrelsen vil søge tilskud hertil. Foreningen betaler etableringsomkostningerne, men betales på sigt tilbage af forbrugerne. Jesper Lund Pedersen har lavet et regnestykke herpå, og beløbet vil være tilbagebetalt af forbrugerne om ca. 20 år.

Punktet blev drøftet, og efter spørgsmål satte dirigenten etablering af ladestandere til skriftlig afstemning ved simpelt flertal.

Resultatet heraf blev:

35 stemte nej

5 stemte ja

1 blank stemme

Forslaget om etablering af ladestandere blev således ikke vedtaget.

**Forslag 5. Forslag fra Johnny Møller Jensen om ændring af vedtægternes § 8.6.**

Johnny Møller Jensen motiverede forslaget, herunder at boligafgiften kun kan forhøjes efter godkendelse på generalforsamlingen.

Punktet blev drøftet, og efter enkelte spørgsmål satte dirigenten ændring af vedtægternes § 8.6 til skriftlig afstemning ved et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer.

Resultatet heraf blev:

7 stemte ja

30 stemte nej

4 blanke stemmer

Forslaget om ændring af vedtægternes § 8.6 blev således ikke vedtaget.

**Forslag 6. Forslag fra Johnny Møller Jensen om ændring af vedtægternes § 28.4.**

Johnny Møller Jensen trak forslaget tilbage.

**Forslag 7. Forslag fra Johnny Møller Jensen vedr. indhentelse af tilbud på administrationshonorar.**

Dirigenten bemærkede, at dette forslag kunne der ikke stemmes om. Indhentning af tilbud på administrationshonorar er et bestyrelsesanliggende. Forslaget betragtes som en opfordring til bestyrelsen til indhentning af priser. Poul Søgaard Pedersen bemærkede, at bestyrelsen ser nærmere herpå.

**Ad. 10.**

En andelshaver bemærkede, at det lugter af euforiserende stoffer i opgangen på Amagervej 14.

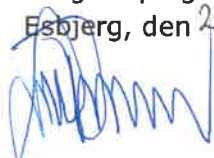
Jesper Lund Pedersen bemærkede, at der foreligger en aftale med Stofa om rabat på internet og på den "store" tv-pakke. Jesper Lund Pedersen informerer herom på facebook siden.

Jesper Lund Pedersen opfordrede andelshaverne til at tømme deres postkasse og sætte et ja/nej tak mærkat på postkassen, idet der tit ligger reklamer smidt i opgangene. På facebook siden kan andelshaverne scanne en QR-kode og tilmelde eller framelde sig reklamer og opdatere sit mærkat. Mærkaten sættes på postkassen.

Generalforsamlingen blev herefter hævet kl. 22.00, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Janne Magnussen  
Referent

Dirigent på generalforsamlingen  
Esbjerg, den 25/4 2023



Lise Tonnesen  
Adm. Aunbøl

Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Esbjerggaard:  
Esbjerg, den 25/4 2023



Knud Pedersen (formand)



Poul Søgaard Pedersen



Per Hansen



Jesper Lund Pedersen



Carsten Pedersen



Frank Paulsen



Mette Marie Hansen

# **Bestyrelsens beretning for 2022 i A/B Esbjerggård**

## **Sidste års planlagte og udførte projekter:**

Fugning af udvendigvæg af lejlighed 1 ved indgangsparti på Amagervej 14.

Ny afløbskloak fra tagrende til offentlig kloak på havesiden på Saltholmsvej 14-18.

Renoveret faskiner på havesiden på Langelandsvej 5-11.

Ny afløbskloak fra parkeringspladsen til offentlig kloak på havesiden ved butikkerne.

Opsætning af nye vinduer og terrassedøre i lejlighederne. Mangler reparationer i nogle lejligheder og i butikkerne. Der er tilbageholdt et beløb hertil.

Der er opsat 10 nye altaner.

Væggene er renoveret i kældrene på havesiden på Langelandsvej 5-11.

Alle tremmerum i alle kældre er malet.

Der er opsat LED lys med censor i alle kælderrum og lofter samt ved garagerne og ved containergården.

Opsat bålplads på den store græsplæne.

Der er installeret en ny vaskemaskine på Langelandsvej 5-11 og tørretumbler på Amagervej 16.

Der er opsat trampolin på græsplænen ved legepladsen.

Der har været afholdt 40 års jubilæum.

Bestyrelsen har haft planlagt kursus i brug af hjertestarter og hyggeaften, hvilket der ikke var tilslutning til. Vi forsøger igen til efteråret.

---



## **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](http://www.esbjerggaard.com)  
Kode: esbjerggaard123  
Facebook: Esbjerggaard

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

## **Salg af lejligheder:**

I 2022 er der i alt solgt 15 lejligheder. I 2023 er der indtil nu solgt 3 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:**

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. 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 Amagervej ved lejlighederne 1, 2 og 3.
- Fugning af Amagervej 16 ud mod Amagervej.
- Eventuel opsætning af ladestandere og parkeringspladser.
- Nyt styringssystem til elevator ca. kr. 500.000.
- Strømpeføring af faldstammen på Amagervej 14 i lejlighederne 2 i køkkenet ca. kr. 100.000.

---

Tak til bestyrelsen for et godt samarbejde.