

GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLLAT

Tirsdag den 15. juni 2021 kl. 18.30, afholdtes den 39. ordinære generalforsamling i andelsboligforeningen Esbjerggaard, i Jerne Sognehus, Møllebakken 2, 6705 Esbjerg Ø.

Dagsordenen var som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2020 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021 til godkendelse.
5. Valg af formand for bestyrelsen. Knud Pedersen er på valg og modtager genvalg.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
På valg er Ellen Terp, Poul Søgaard Pedersen og Mette Marie Hansen. Alle 3 modtager genvalg.
7. Valg af 3 suppleanter for bestyrelsesmedlemmer.
8. Valg af revisor.
9. Indkomne forslag:
 - Forslag 1. Forslag fra bestyrelsen om nye vinduer og terrassedøre, isolering af loftsrum, tilbagebetaling af hjemfaldspligten, skift af vurderingsprincip til valuarvurdering og optagelse af lån. (se vedlagte forslag 1)
 - Forslag 2. Forslag fra Karen-Marie Thomsen. (se vedlagte forslag 2)
 - Forslag 3. Forslag fra Agnes Johannesen. (se vedlagte forslag 3)
 - Forslag 4. Forslag fra Jesper Lund Pedersen. (se vedlagte forslag 4)
 - Forslag 5. Forslag fra Jens Thue Jørgensen. (se vedlagte forslag 5)
 - Forslag 6. Forslag fra Morten Pedersen. (se vedlagte forslag 6)
 - Forslag 7. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 10.2, § 22.1, 22.2 og § 26. (se vedlagte forslag 7)
 - Forslag 8. Forslag fra bestyrelsen om ændring af husorden, nyt punkt. (se vedlagte forslag 8)
10. Eventuelt.

På generalforsamlingen var der mødt 54 andelshavere op samt 12 v/fuldmagt. 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. På grund af Covid-19 har generalforsamlingen været udsat.

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 Mikkil Boeck Eisgart fremlagde regnskabet for 2020 indeholdende årets resultatdisponering.

Foreningen har i 2020 afholdt store vedligeholdelsesudgifter på kr. 1.650.916, hvor man har afsluttet kloakseparering. Foreningen er solid og har en meget lille gæld. Foreningen har 1% fastforrentet lån, som blev optaget i 2019.

Året 2020 har givet et stort overskud på kr. 342.367,00. Der betales prioritetsafdrag med kr. 267.673, og kr. 74.695 overføres til vedligeholdelse af ejendommen. Der var budgetteret med et overskud på kr. 346.000, så regnskabet er hel i overensstemmelse med budgettet.

Til beregning af andelsværdierne er den offentlige vurdering anvendt som udgør 57 mill.

Efter enkelte spørgsmål blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Ad. 4.

Revisoren gennemgik budgettet for 2021.

Boligafgiften er pr. 1.1.2021 uændret.

Der er budgetteret med et overskud på kr. 1.297.000. Der betales prioritetsafdrag med kr. 269.000, og kr. 1.028.000 overføres til vedligeholdelse af ejendommen.

Til vedligeholdelse af ejendommen er der afsat kr. 700.000.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Carsten fra DM Byg præsenterede vinduerne, som vil blive isat, hvis forslag 1 stemmes igennem. Fabrikat er "Kastrup vinduer", og der isættes hvide plast vinduer med 120 mm. karme og 3 lags glas. Der har været indhentet 3 tilbud, hvor DM Byg var det bedste. Brochure herpå kan ses på Kastrups hjemmeside: www.kastrupvinduet.dk. Andelshaverne havde mulighed for at stille spørgsmål hertil. Hvis der skal monteres beslag på vinduerne, er det for egen regning. Montering af beslag på terrassedøre betaler foreningen.

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 Ellen Terp, Poul Søgaard Pedersen og Mette Marie Hansen. Alle 3 modtog genvalg.

Der var ingen andre, der ønskede at stille op som bestyrelsesmedlem, og Ellen Terp, Poul Søgaard 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 2021)

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

Jens Toftdahl, Saltholmsvej 18, st. tv. (valgt i 2020)

Johnny Møller Jensen, Langelandsvej 3, st. th. (valgt i 2020)

Hans Fogtmann, Saltholmsvej 8 2. tv. (valgt i 2020)

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. 7.

Valg af 3 suppleanter.

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

1. suppleant: Carsten Pedersen, Saltholmsvej 14, 2. th.
2. suppleant: Frank Paulsen, Amagervej 14 3. dør 2
3. suppleant: Lea Jacobi, Amagervej 14 st. dør 4

Ad. 8.

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

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 nye vinduer og terrassedøre, isolering af loftsrum, tilbagebetaling af hjemfaldspligten, skift af vurderingsprincip til valuarvurdering og optagelse af lån.

Dirigenten læste forslaget op.

Revisor Mikkel Boeck Eisgart motiverede forslaget, herunder hvordan de 5 ting, der stemmes om, påvirker regnskabet.

Revisoren bemærkede, at provenuet på 10 mill., højest sandsynlig ikke kan dække hele forslaget. Der er blandt andet prisstigninger på vinduerne og terrassedørene med ca. 30 procent, og prisen på tilbagebetaling af hjemfaldspligten er uvis. Revisoren er i øjeblikket i dialog med Esbjerg Kommune om fastsættelse af prisen. Ligeledes er det også usikkert om foreningen får tilskud fra Energifonden. Såfremt forslaget overstiger 10 mill., vil det resterende beløb tages af foreningens opsparing.

Hjemfaldspligten betyder, at Esbjerg Kommune har tinglyst en ret til at købe grunden tilbage i 2050.

Efter enkelte spørgsmål satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning.

Resultatet heraf blev:

47 stemte ja
16 stemte nej
3 ugyldige stemmer

Forslaget om nye vinduer og terrassedøre, isolering af loftsrum, tilbagebetaling af hjemfaldspligten, skift af vurderingsprincip til valuarvurdering og optagelse af lån med et provenu på 10 mill. blev således vedtaget.

Vinduerne og terrassedørene vil nu blive bestilt, og leveringstiden er ca. 6-8 uger. Udskiftning af vinduer og terrassedørene forventes at gå i gang i august måned, og tager ca. 6-8 mdr. afhængig af vejret. Der vil blive tegnet en forsikring, hvis der skulle ske noget uventet ifm. ombygningen.

Forslag 2. Forslag fra Karen-Marie Thomsen.

Karen-Marie Thomsen motiverede forslaget. Forslaget blev drøftet og taget til efterretning.

Der henstilles til, at der ikke "askes" ud over altanerne, da det falder ned til underboen.

Ligeledes henstilles til, at andelshaverne tømmer tørrerummene, så snart tøjet er tørt.

Forslag 3. Forslag fra Agnes Johannesen.

Agnes Johannesen motiverede forslaget.

Punkt 1 vedr. el-stander til el-biler:

Hertil svarede formanden, at bestyrelsen arbejder herpå, og der vil formentlig komme et forslag herom på næste ordinære generalforsamling.

Punkt 2 vedr. parkering i indkørslen forbudt.

Bestyrelsen opfordrer til, at der kun parkeres i de opmærkede båse.

Punkt 3 vedr. trappevask – obligatorisk tilmelding til rengøring.
Punktet blev drøftet, men der var ikke afstemning herom.
Knud Pedersen bemærkede, at hvis man opdager, at der er nogle andelshavere, som ikke vasker trapper, kan man klage til bestyrelsen herom. Bestyrelsen vil så i henhold til vedtægterne bestille et firma hertil for den enkeltes regning.

Forslag 4. Forslag fra Jesper Lund Pedersen.

Jesper Lund Pedersen motiverede forslaget.

Forslaget blev drøftet, men der var intet til afstemning.
Bestyrelsen ser nærmere på el i kældrene. Der bemærkes, at der ikke må tilsluttes tørretumbler i sit kælderrum, og varmeblæser i kælderrum tager for meget strøm.

Forslag 5. Forslag fra Jens Thue Jørgensen.

Da Jens Thue Jørgensen ikke var mødt på generalforsamling, kunne forslaget ikke motiveres.

Forslag 6. Forslag fra Morten Pedersen.

Skift af vurderingsprincip til valuarvurdering, var stemt igennem under forslag 1.

Forslag 7. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 10.2, § 22.1, § 22.2 og § 26.

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 satte herefter forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

Over 2/3 af "ja" og "nej" stemmer stemte for forslaget, og ændring af vedtægternes § 10.2, § 22.1, § 22.2 og § 26 blev vedtaget.

Forslag 8. Forslag fra bestyrelsen om ændring af husorden, nyt punkt)

Punktet blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning og punktet "kælderrum/garage" tilføjes i husorden.

Formanden bemærkede, at andelshaverne gerne må trække strøm til sit kælderrum og garage, men skal udføres af en autoriseret håndværker. Kontakt administrationen herom.

Ad. 10.

Flere andelshavere er plaget af, at andre smider gl. reklamer og aviser ind i deres postkasse. Der henstilles til, at andelshaverne afleverer reklamer og aviser i containergården.

En andelshaver henstiller til, at viceværterne **ikke** går ind i boligerne uden at orientere andelshaverne herom. Bestyrelsen informerer viceværterne, og sørger for dette ikke sker.

Der blev forespurgt til udskiftning af dørpartierne ifm. vinduesudskiftning. Hertil bemærkede formanden, at hvis dørene ikke kan laves, vil de blive udskiftet.

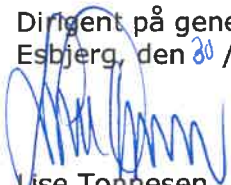
En andelshaver foreslog opsætning af en ekstra bom på Saltholmsvej i svinget, da bilerne kører meget stærkt. Bestyrelsen ser nærmere herpå.

Knud Pedersen takkede de fremmødte for i aften.

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


Janne Magnussen
Referent

Dirigent på generalforsamlingen
Esbjerg, den 30 / 6 2021

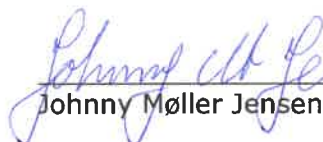


Lise Tonnesen
Adm. Aunbøl

Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Esbjerggaard:
Esbjerg, den 30 / 6 2021



Knud Pedersen (formand)



Johnny Møller Jensen



Jens Toftdahl



Ellen Terp



Mette Marie Hansen



Poul Søgaard Pedersen



Hans Fogtmann

Bestyrelsens beretning for 2020 i A/B Esbjerggård

Sidste års planlagte og udførte projekter:

Der er lagt slidlag og opstribning af parkeringsbåse på Saltholmsvej. Der er ligeledes opsat 3 vejboomme.

Gavlen på Saltholmsvej 2 + 18 og Langelandsvej 2 + 3 + 5-9 mod havesiden er silikone behandlet.

Kældergulvene på Langelandsvej 3 er blevet malet.

Strømpeføring af kloaker er færdig.

Ejendommen Saltholmsvej 14-18 er blevet fuget ud mod vejsiden.

Opgangene på Saltholmsvej 12 og Langelandsvej 7 er malet.

Der er opsat nyt Danfoss styringssystem til varmen. Returvarmen er nu kommet ned på 38 grader, så vi undgår en bod fra Forsyningen.

Der er opsat ny varmtvandsbeholder i Saltholmsvej 16.

Der er plantet en bøgehæk på Amagervej 16 ud mod Sejerøvej.

Festsalen er blevet renoveret. Køkkenet er flyttet ud i det tilstødende lokale, og der er indlagt vand og kloak.

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 2020 er der i alt solgt 11 lejligheder. I 2021 er der indtil nu solgt 6 lejligheder. Husk ved salg at kontakte administrationen.

Husorden:

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

Branddøre skal holdes lukket.

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.

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, ellers er
det bestyrelsesmedlem Jens Toftdahl eller viceværterne.

Festlokale:

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

Fest:

Der vil ikke blive afholdt Sankt Hans fest i år pga. restriktioner ifm.
corona.

Fremtidige projekter:

- Nye vinduer og døre.
- Muren ved trappen ned til teatergruppen skal væltes og opbygges (ca. kr. 75.000).
- Isolering + vindbræt på Saltholmsvej og Langelandsvej.
- Kælderdørene males og de dårligste udskiftes.
- Ny koldtvarsdrør på Saltholmsvej 14-18.
- Etablering af toilet overfor festsalen.
- Fugning af Amagervej 14 ud mod Amagervej.
- Opsætning af stophaner til kold og varm vand og fjernvarme i hver opgang, så der kan lukkes herfor ved reparation.
- Alle lamper i kældrene udskiftes til LED.
- Udskiftning af LED lamper udenfor.
- Alt malerarbejde i foreningen fortsætter både i kældre og opgange.
- Oprydning af gl. buske og plantning af aronia buske og rhododendron.

Tak til bestyrelsen for et godt samarbejde.