

Referat af ordinær generalforsamling

(og indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, jfr. referatets afslutning)

i Andelsboligforeningen Saltværksvej/Kastrupvej (ABSK)

torsdag, den 27. april 2023 kl. 18.00

med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent og stemmeoptællingsudvalg.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for perioden 01.01.22-31.12.22 med balance pr. 31.12.22, samt beslutning om værdiansættelse af andelskronen.
5. Forelæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2022, samt fastsættelse af boligafgift.
6. Forslag.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor.
11. Evt.

Ad. pkt. 1 og 2:

Administrator adv. Klaus Henriques blev valgt som dirigent, referent og stemmeoptæller.

Han konstaterede, at der var 18 medlemmer tilstede – én ved fuldmagt.

Ad pkt. 3. - Bestyrelsens beretning

blev afgivet mundtligt af formanden under generalforsamlingen – manuskript vedhægges som bilag 1.

Beretningen blev efter bemærkninger om etablering af evt. kabel-tv, opretning af vejen og funktionen af mailsystemet mellem bestyrelsen og medlemmer, taget til efterretning.

A
D
V
O
K
A
T
F
I
R
M
A
E
R
N
E

En person spurgte om foreningens forsikringsforhold, og jeg skal i den forbindelse oplyse, at ejendommen er forsikret i Købstædernes Forsikring.

Ad pkt. 4. – Godkendelse af regnskab for 2022

Regnskabet med forslag til andelskrone blev gennemgået af adv. Henriques.

Regnskabet med resultatopgørelse, balance og andelskrone med en forhøjelse til 340 gældende indtil næste ordinære generalforsamling og med fastfrysning af valuarvurderingen pr. 31.12.19 af ejendommens værdi på kr. 71.800.000,00 efter gældende regler herom, blev herefter enstemmigt godkendt.

I relation til andelskronen orienterede adv. Henriques om, hvorledes andelskronen er beregnet, herunder hvad der er hensat til vedligeholdelse, som ikke er aktiveret.

Adv. Henriques orienterede videre om, at facadeprojektet endnu ikke indregnet i andelskronen, hvor den endelige byggesum for facadeprojektet er opgjort til kr. 9.915.961,67, som dog skal fordeles mellem vedligeholdelse og forbedring.

Ad. pkt. 5 - Budgetforslag

Budgetforslaget for 2023 indeholdt i regnskabet blev forelagt af adv. Henriques, ligesom det blev noteret, at der ikke stilles forslag om stigning i boligafgiften.

I relation til budgettet (og regnskabet ovenfor) blev det præciseret, at der nu er indregnet beløb til udførelse af asfaltarbejde i indeværende år.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. pkt. 6 – Forslag

1. Forslag til ændring af vedtægterne omkring fremleje:

Adv. Henriques gennemgik forslaget til ændring af vedtægterne, jfr. bilag 2 til nærværende referat, herunder vedtægternes §§ 3, 11 og 21, som skal tjene til at klarlægge reglerne i vedtægterne for at undgå, at nogle medlemmer omgår forbuddet mod at lade andre flytte ind i deres andelslejlighed uden forudgående tilladelse fra bestyrelsen.

Forslaget blev debateret.

Bestyrelsen præciserede, at man mener, det er nødvendigt at få rettet op på forholdene for at undgå den lovløshed, man har haft indtryk af er foregået gennem længere tid, og hvor bestyrelsen ikke har følt, at man har kunnet sætte tilstrækkeligt effektivt ind.

Et medlem spurgte, om det var nødvendigt, at forslaget blev vedtaget under et.

Bestyrelsen svarede, at det var sådan man ønskede det, for at gøre det mest operationelt.

Dette toges til efterretning.

Da der alene var 18 medlemmer tilstede ved generalforsamlingen, hvor den ene var repræsenteret ved fuldmagt, noterede dirigenten, at der ikke var 2/3 tilstede, som er forudsætningen for gyldigt at kunne vedtage forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

16 stemte for forslaget,
2 stemte imod forslaget

Forslaget blev således vedtaget ved 2/3 flertal.

Dette betød, at det kun foreløbigt var vedtaget og først kan få virkning, når det vedtages med 2/3 flertal ved en ny generalforsamling, og da uden hensyntagen til, hvor mange medlemmer, der måtte være tilstede.

2. Forslag om, at bestyrelsen beder om bemyndigelse til at afholde kr. 20.000,00 til byggesagkyndig til at undersøge, hvad der skal til for at gennemføre isolering af utætheder under gulvene og ved vinduerne på/i 3. sals lejligheder og i tilslutning hertil at fremkomme med forslag til udførelse af nødvendige arbejder.

Forslaget blev kort debatteret.

Forslaget blev sat under afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

3. Et medlem havde stillet forslag om, at der skulle etableres en facebook gruppe.

Forslaget lyder som følger:

”Jeg foreslår, at der bliver lavet en facebook gruppe til foreningen, som kan bruges til at få informationer hurtigt og nemmere ud til beboerne.”

A
D
V
O
K
A
T
F
I
R
M
A
E
R
N
E

Forslaget blev debateret.

Der blev fra mange sider henvist til, at det må være tilstrækkeligt at kommunikere ud til medlemmerne via mail, som systemet er sat op til.

Bestyrelsen anerkender, at der har været udfordringer i den forbindelse, som man vil rette op.

Der var bemærkninger om, at en facebook gruppe, som blev etableret fra centralt hold, kunne indebære dårligt/giftigt indhold.

Dette var der en bred enighed om, at foreningen ikke selv skal befordre.

Man kan naturligvis ikke blokere for, at medlemmerne selv laver isolerede facebook grupper.

Forslaget blev sat under afstemning.

6 stemte for forslaget og
12 stemte imod forslaget

som derfor måtte anses for at være forkastet.

Ad. pkt. 7 – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsen består af Dan Rasmussen som konstitueret formand, Mette Christensen, Jenni Jeppson og Jesper Nielsen.

Dan Rasmussen og Jenni Jeppson var på valg og var villige til genvalg.

De blev genvalgt med akklamation.

Ad pkt. 8 – Valg af suppleant:

Der skulle vælges 2 suppleanter, begge for en 1-årig periode.

Kasper Severin og Keld Pedersen stillede op som suppleanter.

Disse blev valgt med akklamation – KS som 1. suppleant og KP som 2. suppleant.

Til festudvalget blev med akklamation valgt:

1/ Bjarne Christensen og
2/ Jenny Jeppson.
Ad pkt. 9. – Valg af administrator:

Adv. Klaus E. Henriques blev genvalgt.

Ad pkt. 10. – Valg af revisor:

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt.

Ad pkt 11. – Evt.:

Her blev følgende drøftet følgende:

1/
Et medlem spurgte, hvorledes lejligheder bliver sat til salg og der blev redegjort for fremgangsmåden.

2/
Et medlem spurgte, om det var muligt, at der var etableret en fast kontortid for bestyrelsen i forhold til medlemmerne.

Bestyrelsen vil overveje, om det skal etableres 1 gang om måneden, evt. 15 min før bestyrelsesmøde.

3/
Der var en drøftelse omkring behandlingen af klager over larm og støj i foreningen.

Det blev drøftet, hvorledes man skal håndtere sådanne klager i henhold til vedtægterne og ordensreglerne.

Jeg forklarede, hvordan systemet skal håndteres, navnlig i relation til at sikre sig bevis for de klager, som måtte fremkomme.

Jeg gav i den forbindelse udtryk for, at man selvfølgelig ikke skal forfølge medlemmerne, men at indhentelse af beviset for, at der evt. er noget galt, er vigtigt.

4/
Et medlem gav udtryk for, at det må være vigtigt, at medlemmerne udviser god opførsel, så bestyrelsen ikke skal rende rundt og fungere som politifolk.

Det blev anført, at det ikke er altid, at folk lukker døren op, når nogle ønsker at klage over voldsom støj udvikling.

Et medlem foreslår, at man henvender sig til politiet i tilfælde af husspektakler.

Jeg meddelte, at det kan man ikke forhindre, men det i sig selv ikke nødvendigvis er en hensigtsmæssig måde at angribe det på.

5/
Behandlingen af tørrerummet blev drøftet.

Det blev bekræftet, at man på et tidspunkt havde slukket for varmen dernede for at spare penge.

Det system har man forladt for at undgå fugtskader.

Nogle medlemmer beklager sig over, at folk benytter tørrerummet som en opmagasinerings af deres tøj, idet de ikke henter det, når det er færdigt.

Omvendt er der nogle medlemmer, der tager andres tøj ned og lægger i en bunke og det måske heller ikke er hensigtsmæssigt.

Mette fra bestyrelsen gav udtryk for, at det var en god ide, hvis medlemmerne var lidt mere påpasselige og ordentlige med behandlingen af tørrerummet, herunder tømningen af tørretumbler, aftørring m.v.

Et medlem gav udtryk for – på ny - at det er dyrt at vaske efter den pågældendes opfattelse.

Hun tilføjede, at maskinerne efter hendes opfattelse er i en sådan stand, at de allerede derfor ikke kan svare til den pris, som man forlanger.

Dette blev drøftet.

Det blev her anført fra bestyrelsens side, at der ikke køres isoleret regnskab for vaskeriet, men at det for så vidt ikke hænger sammen.

Det er fordi, at der er mange, der ikke bruger vaskeriet.

Der er derfor ikke mulighed for at reducere i prisen.

På opfordring fra et medlem kunne bestyrelsen anføre, at det ikke kan udelukkes, at maskine 1 skal udskiftes, da den ikke fungerer optimalt og er gammel.

Man har overvejet leje af maskinerne, men det er for dyrt.

6/

På forespørgsel meddelte bestyrelsen, at grønne poser til køkkenaffald, kan afhentes i bestyrelsens lokale.

7/

Bestyrelsen forklarede, at der er kommet kloakvand i kælderen, og at bestyrelsen arbejder på at få løst problemet.

I den forbindelse skal det overvejes, om der skal opsættes en affugter.

8/

Det blev i øvrigt drøftet, om der evt. er gået et vandør i stykker uden for frisøren, da asfalten her er fugtig.

Dette må man undersøge nærmere.

9/

Et medlem spørger, om der stadig er mulighed for at få opbevaret nøgler i bestyrelsens lokale på frivillig basis.

Det kunne bestyrelsen bekræfte.

Bestyrelsen gav imidlertid udtryk for, at det system, der har været igennem noget tid om at få indhentet folks nøgler med henblik på udførelse af arbejde, ikke har været tilfredsstillende, idet folk ikke har respekteret de instrukser, der er afgivet.

10/

Et medlem i relation til forslag 2, om bestyrelsen har indhentet et kvalitetssikringsmateriale for det udførte arbejde med facadeprojektet; det blev bekræftet.

Generalforsamlingen blev betragtet som afsluttet ca. kl. 19.00.

Uden for referat kan det oplyses, at der herved indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til afholdelse i foreningens gård

A
D
V
O
K
A
T
F
I
R
M
A
E
R
N
E

KLAUS E. HENRIQUES (H)
EJNER BÆKGAARD (L)

KLOSTERSTRÆDE 23, 1.tv.
DK-1157 KØBENHAVN K
TELEFON +45 33 33 79 13
E-mail klaus@advhenriques.dk

tirsdag d. 05.09.23 kl. 18,00

med følgende foreløbige

dagsorden:

Endelig godkendelse af forslag 1 under pkt. 6.

København, d. 17.05.23

Klaus E. Henriques



A
D
V
O
K
A
T
F
I
R
M
A
E
R
N
E

Bilag 1

Formandens beretning: 2023

27-4-2023

Kære beboere

Velkommen til generalforsamlingen 2023 og også velkommen til de nye andelshavere der er flyttet ind i vores dejlige andelsboligforening.

Vi har i det seneste år lavet en masse, vi har blandt andet fået styr på toilettet i kælderen og nu mangler vi bare at få styr på kloakerne så vores beboere ikke er generet af det.

Der er også blevet lavet en brandgennemgang og til vores overraskelse var den faktisk god, der var (kun) nogle brandlemme og huller oppe på hanebåndsloftet som skulle fikset så det er sat i værk,

det samme gælder vores el stigestrengene det sidste der manglede før vi var up to date med elektriciteten.

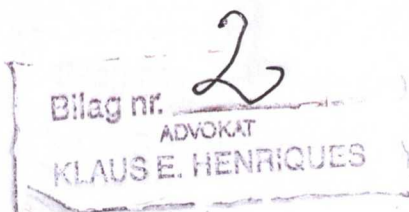
Så har vi lavet vores porte/låger så det er igen muligt at lukke dem stille og roligt

og husk at lukke dem så der ikke kommer uventede gæster, sådan en har vi faktisk haft besøg af i 71 kælderen hvor han havde fundet husly for natten, men en af vores fantastiske beboere fik (jagtet) ham ud.

Hvad affald angår, så er i ret gode til at sortere. Det fik jeg faktisk et chok over, da jeg kikkede ind i skabet med farligt affald, og så det var næste fyldt. stor ros, så mangler vi bare lige det med de elektriske ting og sager dem må i meget gerne selv køre på genbrugspladsen og ikke stille dem ved de grønne containere.

Som rosin i pølseenden har vi sat en person på sagen få at se om vi kan få billigere internet.

Det kommer til at koste 10.000 kr. Da der skal skiftet nogle dimser i kælderen.



Forslag til ændring af vedtægterne for at blokere for ulovlig fremleje i form af punkterne A, B og C.

Til behandling ved ordinær generalforsamling d. 27. marts 2023.

(Relevante vedtægtsbestemmelser er vedhæftet)

A/

Omformulering af § 3, stk. 1, første afsnit, sidste sætning til

”Hvert medlem må kun have brugsret til en beboelseslejlighed og er forpligtet til selv at benytte lejligheden, jfr. dog § 11, hvilket vil sige, at man efter gældende regler herom skal have sin folkeregisteradresse registreret i lejligheden, og at man således skal benytte lejligheden som sit livscentrum/faste opholdssted.”

B/

Omformulering af § 11 til:

”På betingelse af

1/

forudgående skriftlig tilladelse fra bestyrelsen,

2/

etablering af endelig kontrakt udarbejdet af bestyrelsen og underskrevet af bestyrelsen, andelshaver og lejer/låner og

3/

betaling af honorar fastsat af bestyrelsen for medvirken hertil,

kan en andelshaver evt. fremleje eller udlåne sin lejlighed helt eller delvist.

Andelshaver har således ikke retskrav på at få en sådan tilladelse, som kun efter bestyrelsens suveræne afgørelse kan gives, såfremt andelshaver har benyttet lejligheden i 2 år, og når der foreligger skriftlig og efter bestyrelsens suveræne afgørelse fuldgod dokumentation for, at andelshaver er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse (dog ikke fængsel), uddannelse og militærtjeneste for en begrænset periode på højst 2 år (forlængelse kan ikke finde sted).

Bestyrelsen kan løbende under perioden afkræve andelshaver dokumentation for, at grundlaget for udlejning/udlån fortsat er tilstede.

Fremkommer denne dokumentation ikke rettidigt, kan bestyrelsen uden varsel trække tilladelsen tilbage og ved skriftlig meddelelse til andelshaver stille krav om, at lejer eller låner skal fraflytte lejligheden.”

C/

Ændring af § 21, stk. 1:

I indledningen efter ”ophør” slettes ”af bestyrelsen:” og i stedet indsættes ”ved beslutning truffet suverænt af bestyrelsen uden krav om forelæggelse for en generalforsamling:”.

Efter F indsættes som nye punkter:

”G. Såfremt andelshaver ikke, jfr. vedtægternes § 3, stk. 1 selv benytter lejligheden, hvilket dog forudsætter, at andelshaver ikke efter 2 skriftlige henvendelser fra bestyrelsen, hvor der minimum skal gå 30 dage imellem henvendelserne, retter for sig, herunder på tro og love skriftlig over for bestyrelsen erklærer og efter de af bestyrelsen opstillede krav dokumenterer, at man benytter lejligheden efter reglerne.

H. Såfremt et medlem uden iagttagelse af reglen i § 11 lader andre flytte ind i en andelslejlighed eller ikke drager omsorg for, at lejer eller låner fraflytter lejligheden, bl.a. efter at bestyrelsen har trukket tilladelse til udlejning/udlån tilbage med den tilføjelse, at andelsboligforeningens bestyrelse da er berettiget til at foranledige den eller de personer, som i strid med § 11 måtte være flyttet ind i lejligheden eller ikke fraflytter lejligheden, udsat af lejligheden med bistand af fogeden ved en umiddelbar fogedforretning.”

Maj 2017

VEDTÆGTER

for

Andelsboligforeningen Saltværksvej 71 – 73/Kastrupvej 292 – 296

Navn og hjemsted:

§ 1.

Stk. 1.

Foreningens navn er: Andelsboligforeningen Saltværksvej 71 – 73/Kastrupvej 292 – 296.

Stk. 2.

Foreningens hjemsted er Tårnby Kommune.

Formål:

§ 2.

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrerer ejendommen matr. nr. 4 cu Kastrup.

Medlemmer:

§ 3.

Stk. 1.

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig/lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til

4

enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hver andelshaver kan kun have én bolig og er forpligtet til at bebo boligen, jf. dog § 11 om fremleje.

Der er tillige mulighed for medlemskab af foreningen med henblik på at drive erhverv fra lejligheden Saltværksvej 71, st.tv., 2770 Kastrup og disse vedtægter skal have virkning for dette medlemskab med de fornødne lempelser og krav, som bl.a. følger af den erhvervsmæssige brug.

Andelsboligforeningens bestyrelse skal godkende den virksomhedstype, som drives fra lejligheden; på tidspunktet for vedtagelsen af disse vedtægter er frisørvirksomhed således accepteret. Bestyrelsen skal angive skellig grund for evt. nægtelse. Medlemmet kan forlange en sådan afgørelse indbragt for en generalforsamling til endelig prøvelse.

Stk. 2.

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 3.

Ved "flytte ind i" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4.

Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende i maksimalt ét år på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Stk. 5.

Husstanden kan maksimalt bestå af 2 voksne og disses børn.

Stk. 6.

Generalforsamlingen afgør, om en bolig som har været udlejet til en person der har medvirket ved ejendommens drift, skal sælges til ny andelshaver, idet dog bestyrelsen træffer afgørelse om, hvem der skal være ny andelshaver, jf. § 14.

Kommunikation:

§ 3a.

Stk 1.

Enhver form for skriftlig kommunikation mellem medlemmerne og foreningen afvikles med fuld gyldighed digitalt, p.t. via e-mail og foreningens hjemmeside, med mindre foreningen måtte

5

ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Fremleje:

§ 11.

Stk. 1.

En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grund midlertidigt – på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste og midlertidig forflyttelse – må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode af indtil 1 år.

Stk. 2.

Fremleje eller udlån kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grund, såsom svigtende salg.

Stk. 3.

Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Stk. 4.

Fremleje eller udlån af enkelte værelser i den enkelte lejlighed kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

Husorden:

§ 12.

Stk. 1.

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler om husorden, husdyrhold med videre.

Stk. 2.

Bestemmelser om husdyr med videre kan dog ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse:

Stk. 3.

Er der ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 16.

Samlivsophævelse:

§ 19A.

Stk. 1.

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller eller samlivsforhold i øvrigt bevarer den af parterne, der er medlem af foreningen sit medlemskab uændret. Principperne i lejelovens § 77 finder ikke anvendelse.

Sameje:

§ 19B.

Stk. 1.

Er ejerforholdet til en andel delt mellem 2 personer (sameje) kan disse parter frit træffe aftale om samling af ejerforholdet hos en af disse. Ændringer skal anmeldes overfor bestyrelsen.

Opsigelse:

§ 20.

Stk. 1.

Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter de almindelige regler om overførelse af andelen.

Eksklusion:

§ 21.

Stk. 1.

I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten til ophør af bestyrelsen:

A:

Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler evt. resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B:

Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag på lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 17.

C:

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.

D:

Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder groft overtræder foreningens ordensregler; denne bestemmelse kan bringes i anvendelse, dersom en andelshaver har undladt efter mindst 2 skriftlige tilrettevisninger fra bestyrelsen at have rettet for sig.

E:

Såfremt en andelshaver i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

F:

Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

Stk. 2.

Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 18.

Generalforsamling:

§ 22.

Stk. 1.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden: