

Referat af ordinær generalforsamling

i Andelsboligforeningen Saltværksvej/Kastrupvej (ABSK), der blev afholdt

torsdag, den 25. april 2024 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 01.01.22-31.12.23 med balance pr. 31.12.23, samt beslutning om værdiansættelse af andelskronen.
5. Forelæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024, 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. Henriques blev valgt som dirigent, referent og stemmeoptæller. Han konstaterede, at der var 13 medlemmer og 1 ved fuldmagt.

Ad pkt. 3. - Bestyrelsens beretning

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

Beretningen blev efter bemærkninger fra Hugo om rimeligheden af, at man havde udskiftet en vaskemaskine, som bestyrelsen forklarede baggrunden for, taget til efterretning.

Under dette punkt blev der videre bragt et ønske op fra medlemmerne om, at den nye grill, som er indkøbt, skal kunne stå ude hele året.

Heroverfor anførte bestyrelsen, at dette ville ikke ske, da det ikke er en forsvarlig måde at opbevare grillen på.

Et medlem spurgte yderligere under dette punkt, hvordan man kommer i betragtning ved ledige lejligheder, når man bor i ejendommen.

Det blev forklaret, at man skal skrive sig op på den interne venteliste.

Ad pkt. 4. – Godkendelse af regnskab for 2023

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

Regnskabet med resultatopgørelse, balance og andelskrone med en forhøjelse til 345 gældende indtil næste ordinære generalforsamling og med fastfrysning af valuarvurderingen pr. 31.12.19 af ejendommen på kr. 71.800.000,00 efter gældende regler herom, blev herefter enstemmigt godkendt.

Adv. Henriques orienterede under dette punkt om fastsættelse af den foreløbige ejendomsvurderingen/ grundværdien til kr. 50.000.580,00.

Det blev forklaret, at da en andelsboligforening bliver anset for at drive erhverv, opereres der alene med grundværdi.

Vi må afvente, hvad den endelige værdi bliver.

Ad. pkt. 5 - Budgetforslag

Budgetforslaget for 2024 indeholdt i regnskabet blev forelagt, ligesom det blev noteret, at der ikke stilles forslag om stigning i boligafgiften.

Under dette punkt anmodede Hugo om få forklaret, hvad budgetpunktet i relation til vedligeholdelse kr. 400.000,00 dækker over.

Administrator forklarede, at der er sket en budgetlægning af det samlede vedligeholdelsesbeløb efter en bedømmelse af det aflagte regnskab for 2023, hvor der til forskellige poster har været anvendt kr. 404.342,00.

Dette har bestyrelsen anset for at være en forsvarlig måde at gøre det på.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. pkt. 6 – Forslag

Under dette punkt havde bestyrelsen stillet forslag om, at forsamlingen skulle drøfte, om der var stemning for at lade det projekt i henhold til det ved indkaldelsen fremlagte bilag 2, udføre med henblik på at bekæmpe problematikken om isolering af skunkene til 3. sal for et samlet beløb af kr. 3.291.875,00.

Der blev afgivet en række bemærkninger til dette punkt.

Hugo gav udtryk for, at der er tale om et foreløbigt beløb, der formentlig vil blive meget større, når det endelige projekt var blev afklaret.

Dorthe og Morten gav udtryk for, at denne problematik har bestået gennem mange år, og at det nu bør laves.

Der blev i den forbindelse henvist til, at Falkon også på et tidligere tidspunkt har vurderet problematikken, men da formentlig angivet en anden fremgangsmåde.

Dette bekræftede Hugo, som derfor mente, at der burde være en anden mulighed for at opnå en løsning.

Morten gav udtryk for, at de isoleringsarbejder, der er blevet udført for nogle år siden, overhovedet ikke har haft effekt for 3. sals lejlighederne, som derfor føler sig snydt.

Man har omvendt oplevelsen af at være blevet stillet dårligere.

Et andet medlem gav udtryk for, at de også har kuldeproblemer, som man derfor måske må leve med.

Efter disse spredte bemærkninger om dette punkt, som efterlod forsamlingen med usikkerhed om, hvad der overhovedet skal laves og omkostningerne forbundet hermed, konstateredes der bred enighed om at bede Ingeniørfirmaet Erik K. Jørgensen A/S som en form for "second opinion" at foretage de fornødne undersøgelser for at afklare og identificere, hvad der skal til for at løse problematikken med angivelse af omkostningerne forbundet hermed.

Det toges til efterretning, at forsamlingen var enige om, at projektets sættes på pause med henblik på, at Erik K. Jørgensen foretager disse undersøgelser.

Når det nye grundlag foreligger, må bestyrelsen tage stilling til, om der skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling eller hvordan processen bør håndteres.

Ad. pkt. 7 – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Det konstateredes, at bestyrelsen består af Kasper Severin, Mette Christensen og Jenni Jeppson.

Kasper Severin og Mette Christensen var på valg og var villige til genvalg.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var nogen, der ønskede at stille op som medlem til bestyrelsen.

Rebecca Balland ønskede at stille op som medlem til bestyrelsen.

Herefter blev Kasper Severin, Mette Christensen og Rebecca Balland valgt/genvalgt som medlemmer af bestyrelsen med akklamation.

Ad pkt. 8 – Valg af suppleant:

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

Dorthe Pedersen og Hugo Melgarejo stillede op som suppleanter.

Disse blev valgt med akklamation.

Til festudvalget blev med akklamation valgt:

- 1/ Bjarne Christensen,
- 2/ Jenni Jeppson og
- 3/ Simon Jørgensen

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 om, hvorledes arbejdsweekenden håndteres og bestyrelsens krav på gebyr i det omfang man ikke giver møde.

Bestyrelsen henholdt sig i den forbindelse til vedtægternes § 9, stk. 5.

Bestyrelsen gav udtryk for, at man mente, at forpligtelsen også var gældende for erhvervsandelen.

2/

Et medlem spurgte, om man kunne blive undtaget, hvis man ikke p.g.a. var forhindret i at give møde til arbejdsweekenden.

Bestyrelsen gav udtryk for, at dette ikke havde hjemmel i reglerne.

3/

Et medlem gav udtryk for, at der er aktuel risiko for, at skægkræproblemet er i stigning.

Dette kunne bestyrelsen bekræfte.

4/

Bestyrelsen meddeler, at man kan afhente fælder i bestyrelseskælderen til bekæmpelse af skægkræ.

5/

På ny drøftede man, hvorledes den interne venteliste fungerer.

Bestyrelsen forklarede systemet.

6/

Et medlem bad om, at der bliver rensset ud blandt cyklerne, fordi man har svært ved at få plads til sin cykel.

Bestyrelsen opfordrede til, at man som supplement anvendte det grønne skur til henstilling af cykler.

7/

Et medlem bad om, at man bliver udstyret med en bedre svaber til tørrekælderen.

Det ville bestyrelsen besørge.

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

8/

Et medlem gav udtryk for, at de af bestyrelsen registrerede mailadresser ikke er komplette.

Dette vil bestyrelsen undersøge nærmere, herunder bl.a. notere den rigtige mailadresse for erhvervsandelen/forretningen.

Generalforsamlingen blev betragtet som afsluttet ca. kl. 19.00.

København, d. 13.05.24

Klaus E. Henriques



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

Bilag nr. 1
ADVOKAT
KLAUSE HENRIQUES

Formanden beretning

Velkommen til generalforsamlingen 2024.

1. 2 min. Stilhed for Estel og Lillian.
2. Velkommen til alle de nye beboere, dejligt med nye ansigter.

Ting vi har fået lavet i ejendommen i 2023

Vores vaskemaskine nr 1 og tørretumbler er udskiftet, da vi mente at den efter 30 år havde gjort det rigtig godt, sendte vi den på pension.

Fjern aflæsning af Brunata vand/varme er blevet gjort, så vi ikke behøver at være hjemme.

Ny aftale med vores rengøringsfirma, som betyder at vi får mere for pengene, og vores toilet i kælderen vil blive rentgjort offtere end tidligere.

Kloak/rottesag er på plads og har opstartet arbejdet, der har været en del udfordringer med forsikringen og andre tilbud, da forsikringen krævede dette. Kommunen er informeret.

Der er indkøbt en ny grill, som vil blive sat op i weekenden. Husk at rengøre den efter brug. Grillen er gratis at bruge, det er ejendommen der betaler gas til grillen. Dog skal i skrive en mail til bst, hvis gasflaskerne er tomme. Evt byt den selv i Silvan/Bygma. Husk bonen, så får i jeres penge retur. Pas godt på den, så har vi den længe.

Festkalenderen hænger ved kældertoiletet, der kan man skrives sit andels nummer, hvis man ønsker at have selskab i gården. Det betyder at man har første ret til Grill, borde og stole i hele gården.