

Referat af ordinær generalforsamling

i Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296 (ABSK), der blev afholdt

torsdag, den 24. april 2025 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 01.01.24-31.12.24 med balance pr. 31.12.24, 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. Klaus Henriques blev valgt som dirigent, referent og stemmeoptæller. Han konstaterede, at der var 16 medlemmer tilstede.

Ad pkt. 3. - Bestyrelsens beretning

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

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad pkt. 4. – Godkendelse af regnskab for 2023

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

Det til regnskabet hørende bilag 4 i form af ”CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN” blev tillige gennemgået og taget til efterretning af forsamlingen.

Herefter blev regnskabet med resultatopgørelse, balance og andelskrone med en forhøjelse til 350 – 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, enstemmigt godkendt.

Ad. pkt. 5 - Budgetforslag

Budgetforslaget for 2025 indeholdt i regnskabet blev forelagt, ligesom det blev noteret, at der ikke stilles forslag om stigning i boligafgiften.

Med henvisning til størrelsen af det afsatte beløb til vedligeholdelse på kr. 400.000,00 forklarede formanden, at bestyrelsen har besluttet løbende og i takt med de økonomiske muligheder at lade hoveddørene til lejlighederne udskifte. Det blev oplyst, at udgiften pr. dør andrager ca. kr. 20.000,00.

(Det blev fra forsamlingen påpeget, at branddørene ind til kælderområderne bør eftergås, da de ikke lukker ordentligt – det vil bestyrelsen påse).

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. pkt. 6 – Forslag

Under dette punkt havde bestyrelsen stillet forslag om en fornyet drøftelse, om hvad der evt. måtte være 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 + udgifter til stillads, som estimeres at udgøre ca. kr. 1 mill. for en byggetid på 5 måneder.

Sagen er, at bestyrelsen efter beslutning på ordinær generalforsamling sidste år har indhentet vurdering (som second opinion) fra ingeniørfirmaet Erik K. Jørgensen A/S, som har bekræftet rigtigheden af projektet udarbejdet af Falkon A/S, jfr. bilag 2, og i tilslutning hertil er fremkommet med mere præcise tal for udgifterne til rådgiver til i alt ca. kr. 560.000,00 indeholdende en forøgelse af Falkons estimat på ca. kr. 130.000,00

Hugo gav udtryk for, at der er tale om foreløbige beløb, der formentlig vil blive meget større, når det endelige projekt er blevet lagt fast og tilbud indhentet – evt, efter licitation.

Der sporedes en bedømmelse i forsamling om, at udgifterne for udførelse af projektet – bl.a. p.g.a. stilladsomkostningerne – ville blive betragtelige og kunne indebære krav om optagelse af lån med evt. krav om forøgelse af boligafgiften, selvom foreningens likviditet, solvens og reserver er fornuftig.

Det blev da ensstemmigt besluttet, at bestyrelsen inden for en beløbsramme af ca. kr. 20.000,00 via Falkon A/S vil lade undersøge og indhente rapport om arbejderne/projektet for de enkelte lejligheder i stedet kan udføres indefra, så i hvert fald stilladsleje kan undgås/udgå.

Rapporten skal med henblik på forelæggelse for medlemmerne indeholde en så præcis beskrivelse af, hvad der i givet fald da skal/kan udføres i og omkring de enkelte 5 lejligheder med ajourføring af alle enkelte udgiftsposter forbundet hermed.

Rette vedkommende må herefter tage stilling til, om og hvordan man vil videreføre processen.

Ad. pkt. 7 – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Det konstateredes, at bestyrelsen nu består af Kasper Severin, Jenni Jeppson, Rebecca Balland og Hugo Melgarejo (som er kommet ind som suppleant for Mette Christensen, som er fraflyttet).

Jenni Jeppson er på valg og er villig til genvalg.

Hugo Melgarejo ønskede ikke at stille op.

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

Ingen ønskede at stille op.

Herefter blev Jenni Jeppson genvalgt som medlem af bestyrelsen med akklamation.

Ad pkt. 8 – Valg af suppleant:

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

Hugo Melgarejo og Dorthe Pedersen stillede op som suppleanter.

Disse blev valgt med akklamation.

Til festudvalget blev med akklamation valgt:

- 1/ Bjarne Christensen,
- 2/ Jenny Jeppson og
- 3/ Simone 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:

1/

Et medlem i 73 A, 2. th. spørger om undersøgelse af begrundelsen for, at der angiveligt er konstateret usædvanlig rust/tæring i varmt vands rørene i hendes badeværelse.

Det forelå oplyst, at Osbæk har foretaget en undersøgelse, men ikke afdækket forhold, som skulle have med ejendommen at gøre.

Bestyrelsen vil på opfordring atter lade fænomenet undersøge for verifikation og afdækning af om evt. årsag måtte kunne knyttes til ejendommens installationer og forhold.

2/

Et medlem påpegede, at ventelistereglerne burde ændres, så de tilgodeser børnefamilier særligt i relation til de store lejligheder.

Der var drøftelser herom, hvor alle ikke var enige om behovet for ændringer.

Dirigenten påpegede, at der i givet bør stilles forslag om ændring af vedtægterne.

3/

Bestyrelsen orienterede om, at der kommer nye dørmåtter til de opgangsdøre.

4/

Bestyrelsen orienterede på opfordring, hvorledes der foretages opskrivning på ventelister.

5/

Det blev påpeget, at det, som følge af uorden i, hvor cykler (herunder "ladcykler) og barnevogne placeres og opbevares i skurfaciliteterne, hvor det vist kan konkluderes, at man ikke tager optimalt hensyn til hinanden og foreningen, kunne være nyttigt med et ordensregulativ.

Det er bestyrelsen enig i og vil vurdere tilvejebringelse og indholdet heraf nærmere.

6/

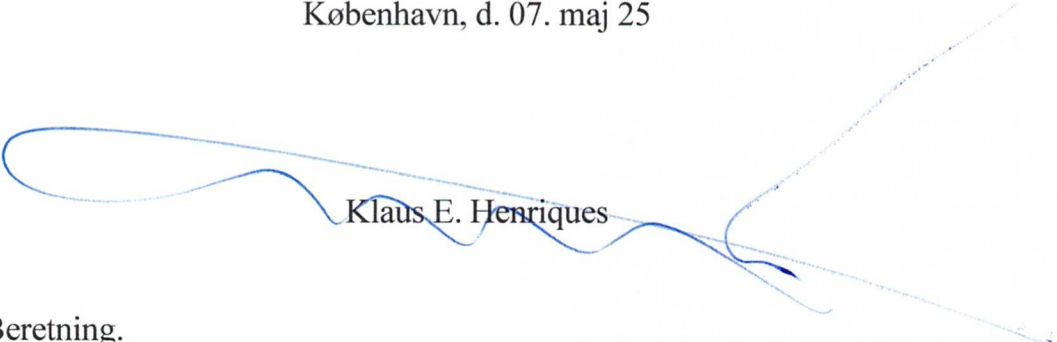
I den forbindelse sporedes videre et ønske om, at der bliver rensset ud blandt cyklerne, fordi man har svært ved at få plads til sin cykel.

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

Generalforsamlingen blev betragtet som afsluttet ca. kl. 19.00.

København, d. 07. maj 25

Klaus E. Henriques



Bilag 1 / Beretning.

Formandens beretning

Velkommen til generalforsamlingen 2025.

Velkommen til alle nye beboere,
Ting der er lavet i ejendommen 2024.



Kloakkerne er blevet lavet, så rotterne måtte finde et nyt hjem, som ikke er her.

Der er blevet lavet Ventilation i de 2 tørrekældrene der manglede, så nu er det ekstra vigtigt at vi husker at holde vinduer dørerne lukket.

Der er kommet en opgradering af rengøring i alle vores tørrekældre. Det består af rengøring hver den første fredag i hver måned hele året rundt.

Vi har fået fjernet graffiti fra bygningen ved frisøren. (FCK fans)

Vores betalingsanlæg i vaskekælderen er blevet opsagt, da det ikke kunne løbe rundt, så vi har i stedet for oprettet boks på MobilePay, for at håbe på at vi kan beholde vores vaskeri. Husk at betale hver gang, når I vasker og tørrer jeres tøj. Vi oplever desværre at nogle tror det er gratis. Dette er attraktivt for vores ejendom, for nye beboere og gamle beboere. Der er ikke mange andelsboligforeninger der har et vaskeri i ejendommen.

Vi har haft et tyveri af en lampe ved frisøren. Hold øje med vores ejendom, der er ting der forsvinder i nattens Mulder mørke. Handsker bliver sat på vores sensorer i garage/carport anlægget, så husk at holde et vågent øje.

Husk at lukke alle døre/porte i vores ejendom, da vi ellers for besøg udefra som ikke er velkommen.

Skralderummet er et fælles ansvar, så husk nu at overholde reglerne, og hvis I er i tvivl om affaldsorteringen, hjælper bestyrelsen gerne. Hvis der ikke er plads i papcontaineren, så smid det i restaffald, når det er klappet sammen.

Elektronik samt stort affald, skal afleveres på genbrugen.

Festkalenderen hænger ved kældertoilettet, der kan man skrive sit andels nummer, hvis man ønsker at have selskab i gården.

Det betyder at man har førsteret til Grill, borde og stole i hele gården denne dag.