

## Referat af generalforsamling i A/B Rex

Den 18/4 2012 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Vestervangs beboerhus, Galpestykket 461.

Dagsorden er jf. vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse
5. Beslutning om vurderingsprincip
6. Indkomne forslag
  - a. Bestyrelsen stiller forslag om stigning på afgift for manglende deltagelse af havedage fra kr. 400,00 pr. dag til kr. 500,00 pr. dag.
  - b. Bestyrelsen stiller forslag om sprøjtning af alle tage til kr. 25.000,00 om året. Beløbet bliver finansieret af grundfonden.
  - c. Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Der budgetteres med kr. 25.000,00 som tages fra grundfonden.
7. Valg til bestyrelsen
  - a. Formand, Sonja Hansen er villig til genvalg.
  - b. Næstformand, Gitte Olsen er villig til genvalg
  - c. Bestyrelsesmedlemmer i øvrigt, Alice Weinsø er ikke villig til genvalg.
8. Valg af 1 eller 2 suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor, der skal være registreret eller statsautoriseret
10. Valg af intern revisor
11. Valg af administrator
12. Eventuelt

På generalforsamlingen var mødt Tonni Sørensen og Anja Pettersson fra Lejkon Administration.

Formanden Sonja Hansen bød velkommen.

**Ad 1.** Til dirigent valgtes Tonni Sørensen fra Lejkon Administration, som konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, at 18 andele var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt og at generalforsamlingen derfor var beslutningsdygtig.

**Ad 2.** Formanden afholdt beretning for året 2011, og beretningen vedlægges nærværende generalforsamlingsreferat.

Der var ingen spørgsmål hertil, og beretningen blev taget til efterretning.

**Ad 3.** Tonni Sørensen gennemgik regnskabet for 2011. Der var ingen spørgsmål hertil og det blev herefter godkendt.

**Ad 4.** Tonni Sørensen gennemgik budgettet for 2012, som udviser et overskud på kr. 127.802,00. Budgettet indeholder en stigning i antenneudgiften pr. 1. maj 2012.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det var indhentet et tilbud på udarbejdelsen af vedligeholdelsesplan på kr. 41.875,00 inkl. moms. Beløbet bliver afsat i budgettet.

Budgettet blev herefter godkendt.

Tonni Sørensen fortalte kort om foreningens kassekredit som ved udgangen af år 2012 kommer til at overstige det maksimale træk. Der skal derfor tages stilling til en ny løsning.

Orla Lei fra Nordea Kredit var inviteret til at fortælle om forskellige muligheder vedrørende ny finansiering. Finansieringsforslagene er vedlagt referatet. Orla Lei præsenterede generalforsamling for fem forskellige løsninger. Herudover kan foreningen også kombinere flere slags lån. Orla Lei gav ikke nogen anbefaling, men gjorde opmærksom på, at det er et spørgsmål om sikkerhed for foreningen om man vælger variabel rente eller fast rente.

Efter en længere snak omkring lånemuligheder, forskellige rentesatser og afdragsfrihed kontra afdrag blev oplægget afsluttet. Bestyrelsen arbejder videre med finansieringen og foreningen vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, for at tage endelig beslutning.

**Ad 5.** Vurderingsprincippet blev enstemmigt besluttet til at være valuarvurderingen.

**Ad 6a.** Næstformand Gitte Olsen fremlagde bestyrelsens forslag om stigning i afgiften for manglende deltagelse i havedage. Begrundelsen for forslaget var, at det altid er de samme der deltager, og at en stigning måske ville gøre en forskel i deltagerantallet på havedagene.

Gitte Olsen forklarede om reglerne omkring havedage: Der afholdes 3 havedage om året i foreningen. Man kan uden omkostninger blive væk fra 1 havedag om året, men det kræver at man melder afbud. Såfremt man bliver væk 2 eller 3 gange koster det kr. 500,00 pr. dag.

Det blev aftalt, at såfremt man ikke kan deltage på en havedag, så har man mulighed for at kontakte Gitte Olsen eller Sonja Hansen og få tilsendt en opgave, som man kan udføre på et andet tidspunkt i stedet for at blive opkrævet kr. 500,00.

Forslaget blev vedtaget med 14 stemmer for.

**Ad. 6b.** Forslaget blev trukket tilbage, da bestyrelsen afventer udfærdigelse af vedligeholdelsesplan.

**Ad. 6c.** Forslaget om udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen blev vedtaget.

**Ad 7.** Sonja Hansen blev genvalgt til formand. Gitte Olsen blev genvalgt til næstformand. Til bestyrelsesmedlem blev valgt Jytte Skov og Mette Thomsen.

**Ad 8.** Michael Munkebo blev genvalgt til suppleant og Anni Løren blev valgt som ny suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Sonja Hansen

Næstformand Gitte Olsen

Bestyrelsesmedlemmer Erling Post, Jytte Skov og Mette Thomsen

Suppleanter Michael Munkebo og Anni Løren

**Ad 9.** Dansk Revision blev genvalgt som revisor.

**Ad 10.** Erling Post blev valgt som intern revisor.

**Ad 11.** Lejkon Administration blev genvalgt som administrator.

**Ad 12.** En andelshaver fortalte at snerydningen havde været dårlig omkring bolig nr. 132, hvor hele indgangspartiet ikke var blevet ryddet. Sonja Hansen tager kontakt til JR Park.

Sonja Hansen fortalte at foreningen d. 18. juni 2012 har 25 års jubilæum. Det er planen at holde en fest, eventuelt med leje af et partytelt, som kan opsættes på den grønne plæne, hvor legepladsen lå. Der kommer mere information omkring dato senere.

Herefter blev generalforsamling hævet.

Roskilde den 24/4 2012

Som referent

  
Anja Pettersson

## Formandens/ bestyrelsens beretning

Generalforsamling, d. 18. april 2012

Det har været et stille og roligt år i forhold til det forrige, hvor vi var travlt beskæftiget med udskift af døre og vinduer, og det lader da også til, at alle er tilfredse med de nye døre/ vinduer. I hvert tilfælde har vi kunnet mærke det her i vinterens løb, og vi kan da også begynde at mærke det på vores varmeregning, selvom vi heldigvis ikke fik de store mængder sne, men alligevel var det en kold og lang vinter.

I november 2011 fik vi fortaget 1-års check på døre/vinduer, og det var kun et par småting, der skulle rettes til.

I den forbindelse blev der indkøbt Ruko låseolie, som skal bruges i de nye låse, 1-2 gang årligt. Denne olie er til udlån, og kan p.t. lånes hos formand eller hos næstformand. Det er vigtigt at man bruger den rigtige olie, da det ellers kan gå ud over garantien!

Gudskelov er foråret nu på vej og vi kan begynde at nyde dagene udendørs. Vi har jo vores 3 kommende havedage, men det er ikke de helt store ting, vi skal have lavet i år.

Vi fik jo malet alle skurerne sidste år, og så nedlagde vi legepladsen, som efterhånden kun blev brugt af nabolagets katte!

Nu er der i stedet en dejlig grøn plæne, som bare skal klippes en gang imellem af de andelshavere, som har det område tilfælles.

Og boccia-banen blev skam også repareret med nyt træ i 2011.

Det er jo sådan, at vi med en bolig i A/B REX, også har en lille have, hvor man skal holde hæk, både udvendig og indvendig, og nogle har så mere hæk end andre, men sådan er det.

Men vi har jo også alle en andel i området der dækker fra bolig 100 til bolig 152, og det gælder alle stierne og de små grønne områder vi har, og det skal også holdes.

Ja, det er vi fælles om, og langt de fleste finder da også ud af det og ordner tingene på skift med naboerne. For har man gang i græsslåmaskinen er det jo ikke et større arbejde, lige at tage plænen udenfor, hvis den trænger til at blive slået, vel? Andre ting kræver lidt mere, så derfor har vi havedagene.

Der har ikke rigtigt været gang i boligsalget, siden vi solgte nr. 142 sidste sommer. Vi har p.t. kun een bolig til salg (132), salg af to andre (106 + 138) er blevet trukket tilbage.

Lige nu arbejder bestyrelsen på en langtids vedligeholdelsesplan ang. vedligehold af tage, belægning på stierne, samt maling af gavle m.m.. Vi har henvendt os til Rådgivende ingeniør Damgård, som var behjælpelig med døre og vinduer, og forventer at kunne fremlægge planen snart.

Bestyrelsen har også prøvet at indsamle alles e-mail adresse, så vi kan videresende referater og andet materiale, der skal deles rundt. Det er jo den vej det går i dag, og det er meldt ud via et par referater sidst i 2011. Vi mangler et par stykker, altså e-mails, og er godt klar over, at ikke alle har computer, og man har derfor haft mulighed for at få udleveret referat i papirform. Hvis man altså har henvendt sig, som man blev bedt om!

På længere sigt sparer det jo penge til papir for foreningen, for slet ikke at tale om arbejdet

med at rende rundt og smide i postkasserne.

Jeg er i hvert tilfælde glad for ikke at have det job mere.

Og så til noget, som mange af os glæder os til ! A/B REX's 25 år jubilæum! D. 18. 6. 1987 blev A/B REX indført i dagbogen og lyst i Civilretten Roskilde.

Det skal da fejres, ikke?

Bestyrelsen har planer om en fest, men lige hvordan vi griber det an, får I mere besked om inden længe. Vi håber dog, at alle har lyst til at deltage, få lidt lækkert at spise og drikke, og på denne måde lære sine naboer bedre at kende.

Netop det at lære hinanden at kende, har vi haft stor held og fornøjelse ud af på havedagen, hvor vi arbejder lidt, snakker, drikker kaffe og slutter af med en grillet pølse og en kold øl.

Det har været rigtig hyggeligt og som bestyrelse ser vi frem til flere gode havedage, når vi nu snart går igang igen.

Jeg siger tak til min bestyrelse for godt arbejde i årets løb, og også tak til vores administrator for godt samarbejde. Det har været en fornøjelse af få ro på vores administration.

På bestyrelsens og egne veje

Sonja D. Hansen  
formand, A/B REX

## Finansieringsforslag for AB REX (ABR) - tillægsbelåning, kontantværdi på DKK 6,5 mio.

Forslag 1 Låntype	Åvåking	Rente	Hovedstol	Obligations- restgæld	Kurs	Ydelse/år	Heraf rente- og bidrag/år	Heraf afdrag/år
3½%, 30-årigt kontantlån	Annuitet	3,74%	6.500.000	6.696.000	97,08	394.000	273.000	121.000

Forslag 2 Låntype	Åvåking	Rente	Hovedstol	Obligations- restgæld	Kurs	Ydelse/år	Heraf rente- og bidrag/år	Heraf afdrag/år
30-årigt rentetilpasn.lån, RTP, F5	Annuitet	1,74%	6.500.000	6.420.000	101,26	311.000	143.000	168.000

Forslag 3 Låntype	Åvåking	Rente	Hovedstol	Obligations- restgæld	Kurs	Ydelse/år	Heraf rente- og bidrag/år	Heraf afdrag/år
4%, 30-årigt obligationslån	Aftragsfri 10 år	4,00%	6.533.000	6.533.000	99,50	294.000	294.000	0
Medmindre AB REX omlægger lånet om 10 år, ændres lånet automatisk om 10 år til afvikling over de resterende 20 år.								
De resterende 20 år med afvikling	Annuitet i 20 år	4,00%	6.533.000	6.533.000	100,00	509.000	291.000	218.000

Forslag 4 Låntype	Åvåking	Rente	Hovedstol	Obligations- restgæld	Kurs	Ydelse/år	Heraf rente- og bidrag/år	Heraf afdrag/år
3%, 10-årigt stående lån	Aftragsfri 10 år	3,00%	6.392.000	6.392.000	101,69	224.000	224.000	0

Forslag 5 Låntype	Åvåking	Rente	Hovedstol	Obligations- restgæld	Kurs	Ydelse/år	Heraf rente- og bidrag/år	Heraf afdrag/år
30-årigt rentetilpasn.lån, RTP, S5	Aftragsfri 10 år	1,74%	6.424.000	6.349.000	101,19	146.000	146.000	0

Ovenstående er vejledende og beregnet på basis af rentesatser og kurser den 18. april 2012. Alle beløbsstørrelser er op- eller nedrundet til nærmeste hele kr. 1.000.

Låneomkostninger til Nordea Realkredit/Bank og Staten er medfinansieret i alle 5 finansieringsforslag, eksklusiv eventuel garantiprovision. Låneprovenuet udgør ca. kr. 6.370.000

# Omkostninger

## Til Nordea Realkredit

- Stiftelsesomkostninger
- Lånesagsgebyr: DKK 5.000
- Stiftelsesprovision: Favørpris udgør DKK 16.250 Standard udgør 1% af ny lånehovedstol
- Kurtage: DKK 6.500 svarende til 0,1% af ny lånehovedstols kursværdi
- Kurssikring: Ingen
- Løbende omkostninger
  - Bidragssatsen 0,50% p.a. er et skøn, da ABR's ejendom først skal vurderes inden endelig bidragssats kan tilbydes. Bidraget beregnes af restgælden og er variabel.

## Til Nordea Bank

- Etableringsomkostninger
  - DKK 2.500
- Til staten
  - Stiftelsesomkostninger
    - Fast tinglysningsafgift DKK 1.400 pr. pantebrev
    - Variabel tinglysningsafgift DKK 95.900 – 98.000\* 1,5% af tillægsbelåning (oprundes til nærmeste DKK 100)
  - \* Afhængig af valgt lånetype
- Løbende omkostninger
  - Ingen

