

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Rex

Der blev afholdt generalforsamling i Vestervang beboerhus, Galpestykket 461 den 29/4 2019 kl. 19.00.

Dagsorden var 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
 - a. Bestyrelsen foreslår, at foreningens nuværende lån med en rente på 2,5% med afdrag i Nykredit indfries, og at der til brug for indfrielsen optages nyt fastforrentet lån i Nordea Kredit med en rente på 1,5 % med afdragsfrihed i 10 år. Lånetilbuddet er vedlagt. Såfremt kursen på lånet med 1,5 % i nominel rente efter fradrag af kurssikring og kursskæring kommer under kurs 95, bemyndiges bestyrelsen til at optage tilsvarende fastforrentet lån med en højere nominel rente.
5. Beslutning om vurderingsprincip
6. Indkomne forslag
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægterne (vedlagt)
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af salgsgebyret: Ved salg af bolig betales på nuværende tidspunkt kr. 15.000 til administration af salget. Dette beløb foreslås ændret til kr. 10.000, så det afspejler de faktiske omkostninger ift. et salg.
 - d. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af beløbet til tilbageholdelse: Ved salg af bolig tilbageholdes på nuværende tidspunkt kr. 25.000 af salgssummen i 10 bankdage - 14 dage - i tilfælde af misligholdelse af boligen. Dette beløb foreslås ændret til kr. 50.000, så Andelsboligforeningen ikke kommer til at stå med en ekstraregning.

7. Valg til bestyrelsen

- a. Formand Torben Brandenburg er på valg.
- b. Næstformand Anni Løren er på valg.
- c. Bestyrelsesmedlem Jytte Daniel er på valg.
- d. Bestyrelsesmedlem Louise Christensen er på valg.

8. Valg af 1 eller 2 suppleanter til bestyrelsen

- a. Camilla Maria Hansen er på valg.
- b. Anne Grønlund Nielsen er på valg.

9. Valg af revisor, der skal være registreret eller statsautoriseret. Bestyrelsen foreslår genvalg af TimeVision.

10. Valg af intern revisor. Karsten M. Ravn er på valg og modtager genvalg.

11. Valg af administrator. Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration.

12. Eventuelt

Ad 1. Anja Pettersson fra Real Administration blev valgt som dirigent. Christina Hegner fra Real Administration tog referat.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, og at der var mødt eller repræsenteret i alt 19 ud af 27 andele.

Ad 2. Formand Torben Brandenburg aflagde bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. 3. Dirigenten gennemgik regnskabet for 2018. Regnskabet blev herefter godkendt.

Dirigenten fremlagde herefter Centrale økonomiske nøgleoplysninger.

Ad. 4. Dirigenten oplyste at, begrundelsen for at der både var vedlagt budget for 2019 og 2020 er, at man i budgettet for 2020 kan se den fulde virkning af et helt år med det nye lån, såfremt bestyrelsens forslag om låneomlægning blev vedtaget.

Dirigenten gennemgik herefter budgettet for 2019 indeholdende bestyrelsens forslag:

- a. Bestyrelsen foreslår, at foreningens nuværende lån med en rente på 2,5% med afdrag i Nykredit indfries, og at der til brug for indfrielsen optages nyt fastforrentet lån i Nordea Kredit med en rente på 1,5 % med afdragsfrihed i 10 år. Lånetilbuddet er vedlagt. Såfremt kursen på lånet med 1,5 % i nominel rente efter fradrag af kurssikring og kursskæring kommer under kurs 95, bemyndiges bestyrelsen til at optage tilsvarende fastforrentet lån med en højere nominel rente.

Foreningen har ikke den fornødne likviditet til at betale afdragene på det nuværende kreditforeningslån. Endvidere oplyste dirigenten, at foreningens hensættelser på kr. 453.820 ikke kan benyttes på baggrund af den manglende likviditet. Bestyrelsen foreslår derfor, at der foretages en låneomlægning til nyt lån med 10 års afdragsfrihed.

Formanden forklarede, at på grund af stigende udgifter vil det i så fald være nødvendigt at lade boligafgiften stige, såfremt man fortsat skal afdrage på foreningens kreditforeningslån.

Der blev fra enkelte andelshavere udtrykt bekymring for at optage et lån med afdragsfrihed.

Der var herefter en drøftelse omkring fordele og ulemper ved en låneomlægning.

Det blev yderligere oplyst, at foreningen i forbindelse med optagelse af nyt lån i Nordea kredit skifter bank fra Spar Nord til Nordea.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev vedtaget.

Budgettet for 2019 blev ligeledes godkendt.

Ad 5. Da regnskabet, og dermed vurderingsprincippet, valuarvurdering, blev godkendt under punkt 4, var punkt 5 ikke til afstemning.

Ad. 6.b. Formanden Torben Brandenburg fortalte, at ABF anbefaler at der udarbejdes el-eftersyn i forbindelse med salg af en andel. Bestyrelsen ønsker at sikre, at el-installationerne er lovlige når en andel bliver solgt, så der ikke efter en ny andelshavers overtagelse kommer et krav mod fraflyttende andelshaver. Det vil være betryggende for både køber og sælger, at vide at el-installationerne er lovlige. Udgiften til el-eftersynet vil blive pålagt fraflyttende andelshaver.

Der var herefter en drøftelse omkring fristen for køber at komme med indsigelse vedrørende fejl og mangler. I henhold til foreningens vedtægter er fristen 2 uger fra overtagelse, men flere gav udtryk for ønsket om at forlænge indsigelsesfristen til 1 måned. Dette vil dog kræve en vedtægtsændring.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget.

Ad. 6.c. Bestyrelsen redegjorde for ønsket om at nedsætte salgsgebyret fra kr. 15.000 til kr. 10.000, således at gebyret afspejler de faktiske omkostninger i forbindelse med et salg.

En andelshaver argumenterede for, at gebyret ikke skulle nedsættes, da det så senere hen ville være svært at sætte beløbet op igen, såfremt de faktiske omkostninger steg med tiden.

Der var lidt drøftelse frem og tilbage, hvor det blev modargumenteret, at det ikke var fair, at foreningen skal tjene på andelssalg.

Forslaget blev sat til afstemning og blev vedtaget.

Ad. 6.d. Bestyrelsen oplyste, at man i nogle tilfælde har været i den situation, at de nuværende kr. 25.000, som tilbageholdes i forbindelse med salg desværre har vist ikke at være nok. Såfremt der efter ny andelshavers overtagelse viser sig, at være skjulte fejl og mangler, så rækker kr. 25.000 i nogle tilfælde ikke særlig langt. Der kan også ske skader på andelen efter vurderingsrapporten er udarbejdet og indtil overtagelsen. Bestyrelsen stiller derfor til forslag at beløbet hæves til kr. 50.000.

Der blev givet udtryk for, at foreningens nuværende vurderingsmand er for uens i hans vurdering af mangler og forbedringer fra andel til andel.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev vedtaget.

Ad. 7.a. Torben Brandenburg blev genvalgt som formand for en 2-årig periode. Morten Chor Olsson blev valgt som næstformand for en 1-årig periode. Jytte Daniél og Louise Christensen blev genvalgt for en 2-årig periode. Camilla Maria Hansen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Ad. 8. Stine Vand-Carlsen (Galpestykket 142) blev valgt som ny suppleant for en 1-årig periode. Anne Grønlund Nielsen blev genvalgt som suppleant for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:
Formand Torben Brandenburg
Næstformand Morten Chor Olsson
Bestyrelsesmedlem Jytte Daniél
Bestyrelsesmedlem Camilla Maria Hansen
Bestyrelsesmedlem Louise Christensen
Suppleant Stine Vand-Carlsen
Suppleant Anne Grønlund Nielsen

Ad. 9. TimeVision blev genvalgt.

Ad. 10. Karsten M. Ravn blev genvalgt som intern revisor.

Ad. 11. Real Administration blev genvalgt.

Ad. 12. Marianne Alleshaug (Galpestykket 118) oplyste, at hun har nogle sætningsskader i sin andel. Formand Torben Brandborg forklarede, at tagkonstruktionen er konstrueret på en sådan måde, at taget står og giver sig ved stærk vind. Dette har forårsaget sætningsskader i andelene. Foreningen har sidste år bekostet udbedring i de boliger som har oplyst, at have sætningsskader. Bestyrelsen bekræfter i nærværende referat, at såfremt en andel har sætningsskader vil udgiften til udbedringen blive afholdt af foreningen.

Det blev anbefalet, at el-eftersyn skal foretages af en uvildig el-installatør, udpeget af foreningen.

Det blev kraftigt henstillet til af både bestyrelsen og flere fremmødte andelshavere, at holde orden og rydde op efter sig omkring containerne. Hvis der ikke er plads i containerne må man tage sit affald med sig hjem igen og vente med at smide det i containerne til de er blevet tømt, i stedet for at stille affaldet ved siden af containerne eller at overfylde containerne. Husk ligeledes at sortere affaldet korrekt og at slå papkasser sammen, så de

ikke fylder så meget. Det blev oplyst, at småt brandbart bliver tømt hver uge i lige uger i sommerperioden.

Bestyrelsen henstiller desuden til, at andelshaverne husker at udskifte lyskilderne til udendørslamperne, da stierne ellers er meget mørke.

Bestyrelsen oplyser, at der i 2019 vil blive afholdt 3 havedage:

- Søndag den 2. juni 2019 kl. 10.00
- Søndag den 25. august 2019 kl. 10.00
- Søndag den 22. september 2019 kl. 10.00

Bestyrelsen takkede Anni Løren mange gange for hendes store arbejdsindsats i bestyrelsen siden 2013 og overrakte hende en flot buket blomster og en gavekurv.

Dirigenten sluttede med at takke for det gode samarbejde med foreningen og oplyste at hun på grund af andre arbejdsopgaver i Real Administration nu overgiver foreningen til Christina Hegner, som fremadrettet vil være foreningens faste administrator.

Christina's kontaktoplysninger er:

Christina Hegner
christina@realadmin.dk
Dir.tlf. 88770928

Der var ikke yderligere punkter til eventuelt og generalforsamlingen blev hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af både dirigent og bestyrelse.

Generalforsamling i AB Rex den 29. april 2019

Formandens beretning vedr. år 2018:

Velkommen til alle fremmødte.

Jeg starter lige med at sige velkommen til de kommende nye beboere her i 2019. Det er Martin i nr. 126, Line i nr. 138 og Birthe og Thomas i nr. 148.

Der er pt. 17 på venteliste til bolig. 5 er blevet slettet pga. manglende indbetaling og 3 har som bekendt købt bolig i AB Rex.

2018 har været et år med større udgifter end sædvanlig. Der er jo som bekendt en del sætningsskader som er blevet udbedret og alle boliger har fået udskiftet ventiler/haner for at undgå mulige vandskader da mange af de gamle ventiler var meget rustne eller knækket af og gjorde det umuligt at lukke for vandet. Relæet der styrer udendørsbelysningen var defekt og er ligeledes blevet udskiftet.

Som et fast punkt i min beretning er det åbenbart nødvendigt at minde beboerne om at man skal renholde sin egen hæk for blade og ukrudt. Håber det hjælper denne gang så det ikke er nødvendigt at nævne det hvert år.

Der er også store problemer med bl.a. at sortere sit metal-affald. Der må kun smides metal i metal-containeren. Det er ikke tilladt at smide plasticposer og andet affald i denne container. Nogle kommuner har indført bøde hvis ikke affaldet sorteres korrekt – det har Roskilde Kommune heldigvis ikke gjort endnu – så det er jo bedst at vi lærer at sortere affaldet korrekt inden der indføres bøder.

Container-gården ligner til tider en losseplads. Gamle potteskår m.m. bliver sat ved siden af containerne. Det er affald som beboerne selv skal sørge for at bortskaffe og det er jo ikke nyt. Sådan har det altid været.

Til slut en tak til bestyrelsen for godt samarbejde og arbejdsindsats.

Også tak til Anja og Christina i Realadministration for råd, vejledning og godt samarbejde i årets løb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Louise Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-018127971757

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-05-08 09:14:41Z

NEM ID 

Anja Pettersson

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 185.81.xxx.xxx

2019-05-08 09:25:27Z

NEM ID 

Camilla Maria Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-446363178638

IP: 192.38.xxx.xxx

2019-05-08 11:10:19Z

NEM ID 

Morten Chor Olsson

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-034310571311

IP: 87.60.xxx.xxx

2019-05-08 19:29:03Z

NEM ID 

Torben Emil Brandenburg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-825782254089

IP: 87.52.xxx.xxx

2019-05-08 19:53:11Z

NEM ID 

Jytte Norma Skov Ben Daniel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-694863535938

IP: 83.90.xxx.xxx

2019-05-09 12:40:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SPCAI-JSGS7-EY0FB-APPCO-XH72B-W2L8G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>