

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Rex

Der blev afholdt generalforsamling i Vestervang beboerhus, Galpestykket 461 den 10/9 2020 kl. 19.00.

Dagsordenen 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 stiller forslag om nedlæggelse af havedage og foreningen i stedet tilkøber en "grøn mand" til at stå for sommervedligeholdelse af fællesområderne, da det er en stor opgave i forhold til den arbejdskraft vi har i foreningen. Bestyrelsen har indhentet 3 tilbud, som er vedlagt nærværende indkaldelse.

Ovenstående forslag vil medføre en forhøjelse af boligafgiften på 3 %, jf. nedenstående oversigt. Forhøjelsen vil blive opkrævet første gang den 1. januar 2021.

Boligtype:	Forhøjelse kr. pr. måned	Forhøjelse kr. pr. år:
51, 52 og 53 m ²	61,56	738,72
60 og 61 m ²	73,65	883,80
79 og 80 m ²	123,12	1.477,44
103 og 135 m ²	132,21	1.586,52

5. Beslutning om vurderingsprincip
6. Orientering fra bestyrelsen vedrørende vedtægtsændringer
7. Indkomne forslag
 - a. Marie Ipsen stiller forslag om ændring af husorden

8. Valg til bestyrelsen

- a. Formand, Torben Brandenburg er udtrådt af bestyrelsen, hvorfor der skal vælges en ny formand for en 1-årig periode
- b. Næstformand, Morten Chor Olsson er på valg og modtager valg som formand, hvorfor der eventuelt skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode
- c. Bestyrelsesmedlemmer Jytte Daniel er ikke på valg
- d. Bestyrelsesmedlemmer Louise Christensen er ikke på valg
- e. Bestyrelsesmedlem Camilla Maria Hansen er på valg og genopstiller ikke, da hun er fraflyttet foreningen. Der skal derfor eventuelt vælges nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode

Bestyrelsen skal bestå af 3-5 medlemmer.

9. Valg af 1 eller 2 suppleanter til bestyrelsen

- a. Anne Grønlund Nielsen er indtrådt som bestyrelsesmedlem i forbindelse med Torben Brandborg's udtræden og modtager genvalg som suppleant
- b. Stine Vand-Carlsen er på valg og genopstiller ikke på grund af fraflytning af foreningen

10. Valg af revisor, der skal være registreret eller statsautoriseret. Bestyrelsen foreslår genvalg af Time Vision.

11. Valg af intern revisor. Karsten Meyer Ravn er på valg og modtager genvalg.

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

13. Eventuelt

Ad 1. Formand Morten Olsson bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. Til dirigent og referent blev valgt Christina Hegner fra Real Administration. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen, grundet Covid-19 forsamlingsforbuddet, blev afholdt for sent i forhold til vedtægternes bestemmelser herom, men at varslingen og indkaldelsen i øvrigt var som beskrevet i vedtægterne og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Dirigenten fastslog at generalforsamlingen derfor ansås for lovlig og der var ingen medlemmer der havde indsigelser her til.

Der var mødt eller repræsenteret i alt 20 ud af 27 andele.

Ad 2. Formand Morten Olsson aflagde bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Efter besvarelse af spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

Ad. 3. Dirigenten gennemgik regnskabet for 2019.

Dirigenten kunne oplyse, at foreningens interne revisor Karsten Meyer Ravn har godkendt regnskabet.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev regnskabet for 2019 enstemmigt godkendt.

Ad. 4. Dirigenten gennemgik herefter budgettet for 2020.

Dirigenten oplyste, at foreningen pr. den 1. marts 2020 har skiftet forsikringssselskab fra Codan til RiskPoint, idet Codan varslede en præmieforhøjelse på 150 %.

Bestyrelsen oplyste, at der i budgettet for 2020 er afsat kr. 19.000,00 til udarbejdelse af vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen ønsker et overblik over tilstanden på foreningens ejendomme og benytte vedligeholdelsesplanen som et arbejdsredskab til planlægning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Dirigenten kunne endvidere oplyse, at foreningen i 2020, i forbindelse med omlægning af foreningens lån, har skiftet bankforbindelse fra Spar Nord til Nordea.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev budgettet for 2020 enstemmigt godkendt.

Ad. 4 a. Bestyrelsesmedlem Louise Christensen redegjorde for bestyrelsens forslag.

Bestyrelsen har et ønske om bedre mulighed for socialt samvær i foreningen. Ved de tvungne arbejdsdage bruges tiden på udførelse af praktiske arbejdsopgaver og der er derfor ikke den store mulighed for at få talt med hinanden. Ved afskaffelse af de tvungne arbejdsdage og indførelse af frivillige arrangementer håber bestyrelsen på større fremmøde og muligheden for at lære hinanden bedre at kende.

Bestyrelsen stiller derfor forslag om indgåelse af serviceaftale med et gartnerfirma som udfører "det grønne arbejde" på fælles arealerne. Udgiften til gartnerfirmaet ønskes dækket af en stigning i boligafgiften pr. 1. januar 2021.

Bestyrelsen oplyste, at andelshaverne fortsat skal klippe hækken samt holde området rundt om deres egen andel.

Der var herefter en udveksling af forskellige holdninger.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og stemmerne faldt som følger:

JA: 16

NEJ: 4

Forslaget blev således vedtaget.

Ad 5. Da regnskabet, og dermed vurderingsprincippet, valuarvurdering, blev godkendt under punkt 3, var punkt 5 ikke til afstemning.

Ad. 6. Bestyrelsesmedlem Jytte Daniél orienterede om bestyrelsens arbejde med udfærdigelse af nye vedtægter for foreningen. De nuværende vedtægter mangler på mange områder en opdatering. I forbindelse med udarbejdelse af de nye vedtægter har bestyrelsen været i kontakt med ABF for vejledning, ligesom de nye vedtægter tager udgangspunkt i ABF's standardvedtægter.

Der bliver udsendt invitation til beboermøde torsdag den 24. september 2020 kl. 19.00.

Tonni Sørensen, direktør for Real Administration, vil deltage i beboermødet for besvarelse af spørgsmål og være til rådighed for afklaring og fortolkning af ABF's forslag til vedtægter.

Ad. 7. Marie Ipsen fremlagde sit forslag om ændring af husorden, således at farverne sort og grå tilføjes som tilladte farver inden for den enkelte andelshavers areal.

Forslaget blev drøftet og sat til afstemning ved håndsoprækning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Tilrettet husorden er tilgængelig på foreningens hjemmeside: abrex.dk.

Ad. 8. Morten Olsson blev valgt som formand for en 1-årig periode. Tina Arnholst Hansen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode. Jytte Daniél og Louise Christensen var ikke på valg i år. Martin Sørensen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Ad. 9. Anne Grønlund Nielsen og Thomas Ruben Carlsen blev valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:
Formand Morten Chor Olsson
Bestyrelsesmedlem Tina Arnholst Hansen
Bestyrelsesmedlem Jytte Daniél
Bestyrelsesmedlem Louise Christensen
Bestyrelsesmedlem Martin Sørensen
Suppleant Anne Grønlund Nielsen
Suppleant Thomas Ruben Carlsen

Ad. 10. TimeVision blev genvalgt.

Ad. 11. Karsten Meyer Ravn blev genvalgt som intern revisor.

Ad. 12. Real Administration blev genvalgt.

Ad. 13.

Anne Grønlund Nielsen spurgte de fremmødte andelshavere om malerarbejdet af gavlene er udført tilfredsstillende. Nogle enkelte oplyste, at der var lidt klatter på murværket, ruder og fliser, men at arbejdet ellers er udført tilfredsstillende og dialogen med firmaet har været god. Anne Grønlund Nielsen kontakter Egedal Malerfirma og beder dem fjerne malingklatterne. Kontakt venligst Anne Grønlund Nielsen på tlf.nr. 24832486 eller mail: anne@health-implement.dk, såfremt man har konstateret fejl eller mangler ved det udførte arbejde. På spørgsmål om mulighed for håndværkerfradrag kan bestyrelsen oplyse, at prisen på malerarbejdet er givet under forudsætning af, at der faktureres samlet overfor foreningen. Det er derfor desværre ikke muligt for at få tilsendt separate fakturaer til hver enkelte andelshaver, hvilket er en forudsætning for at kunne opnå håndværkerfradrag.

Alice Weinsø oplyste, at hun flere gange har oplevet, at der bliver bundet tomme hundeposer fast til hendes skraldespand. Hun har ikke selv hund og er lidt utryk ved hændelserne. Alice Weinsø ønskede at vide om en andelshaver føler man har et udestående med hende. Ingen af de fremmødte kunne dog bekræfte dette og ingen har oplevet lignende hændelser. Alice Weinsø henstillede til, at andelshaverne er opmærksomme på varevogne eller uvedkommende personer på foreningens område.

Torben Brandenburg fremsatte et ønske om at modtage indkaldelser m.v. til generalforsamling i papirform, da man selv skal printe dokumenterne ud, såfremt man ikke ønsker at følge med på sin telefon eller Ipad. Administrator oplyste, at der i foreningens vedtægter står, at bestyrelsen og administrator er berettiget til at fremsende alle meddelelser, indkaldelser m.v. på mail. Såfremt dokumenter bliver sendt i papirform vil dette medføre en udgift for foreningen.

Rico Brøndum Jensen gjorde opmærksom på udfordringen med storskrald, som man ikke selv har mulighed for at køre til Argo. Ricco Brøndum Jensen udtrykte et ønske om, at foreningen et par gange om året bestiller en container, hvor man kan smide sit storskrald i.

Foreningens Facebook-gruppe skal have nyt liv. Gruppen er et godt sted, hvor andelshaverne kan udveksle informationer og gode ideér. Flere andelshavere var ikke bekendt med at foreningen har en Facebook-gruppe. Der opfordres til, at man bliver medlem af gruppen som hedder: Andelsboligforeningen Rex.

Der blev endvidere udtrykt ønske om, at sociale arrangementer afholdes eftermiddag/aften på en fredag, lørdag eller søndag.

En andelshaver spurgte ind til udendørslamper. Det blev oplyst, at 1 udendørslampe ved hver andel er tilsluttet foreningens strømmåler, men såfremt man opsætter yderligere lamper skal disse tilsluttes andelens egen måler.

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

Bestyrelsen vil se nærmere på muligheden for at få lagt Fibernet ind til foreningen.

Bestyrelsesmedlem Louise Christensen gjorde reklame for vedligeholdelse af gummilister med silikone samt smøring af vindueshængsler og dørhåndtag med universalolie/ WD-40.

Louise Christensen oplyste endvidere, at der i alle andele ligger en fugtalarm i bunden af rørskebet, i enten badeværelset eller gangen. Fugtalarmen skal placeres vandret, således at den står på de små ben.

Ved længere tids fravær må man meget gerne sætte gæsteskiltet på sin p-plads, så andre har mulighed for at benytte p-pladsen.

Administrator oplyste, at foreningens energimærke udløber til november i år. I henhold til de nuværende regler på området skal der herefter udarbejdes energimærke på hver enkelte andel i forbindelse med salg. Energimærket er gyldigt i 10 år og udgiften hertil på kr. 4.500,00 skal afholdes af fraflyttende andelshaver.

Slutteligt takkede bestyrelsen Torben Brandenburg for godt samarbejde og arbejdsindsatsen i hans tid som formand. Bestyrelsen overrakte Torben Brandenburg en gavekurv som tak.

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

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af dirigenten og bestyrelsen.

Generalforsamling i AB Rex den 10. September 2020

Formandens beretning vedr. 2019/20

Velkommen til alle fremmødte.

Jeg vil starte med at byde velkommen til de nye og kommende nye beboere her i AB Rex. Det er Camilla og Alexander i nr. 142, Stine og Glen i nr. 144 og Birthe og Thomas i nr. 148.

Der er pt. 20 på venteliste, denne venteliste ses liggende på jeres bord. Den vil fremadrettet blive fremvist til generalforsamlingerne, så I kan følge med.

2019

2019 var året, hvor vi skiftede foreningens daværende lån ud med et nyt fastforrentet lån i Nordea. Og foreningens budget balancerer nu bedre, og vi sparer op igen. Der er blevet opsat skilte med oversigt kort over foreningen, disse er placeret på redskabsskuret ved nr. 100, samt ved affaldssorteringen. Derudover er der skiftet fra almindelige pærer, til sparepærer i alle vores standerlamper ved p-pladserne.

Bestyrelsen har i løbet af sommeren 2019, brugt lang tid på at arbejde med fornyelse af vores vedtægter, samt indsamle maler tilbud til andelshavernes endegavle, alt dette skulle være klar til udførelse i sommeren 2020, men så kom Corona.

2020

Corona satte en pind i hjulet, især på vores tidsplan. Da vi nu ikke havde mulighed for at mødes. Dette har medført at vi her i slutningen af sommeren, har haft ekstra travlt med vores bestyrelsesarbejde, som I har kunne mærke på bl.a., maler tilbuddet.

Derudover har vi de sidste halvanden år, været hårdt ramt i bestyrelsen, da vi har mistet 3 medlemmer, 2 er flyttet og vores tidligere formand, har valgt at træde tilbage. Dette er vi i bestyrelsen, meget kede af da vi altid har haft et professionelt og godt samarbejde med Torben. Dette har resulteret i at jeg er trådt ind som formand og sidder til denne generalforsamling, hvor jeg så skal vælges igen, Louise som næstformand, samt at vi har taget suppleanten Anne ind som bestyrelsesmedlem.

Diverse

Igen har bestyrelsen oplevet af der står ting ved siden af containerne, som I selv skal kører på ARGO. Bestyrelsen vil gerne appellere til at man ikke stiller ting ved siden af containerne, da dette ikke bliver fjernet. Der har i år været tømning af småt brændbart hver uge i højsæsonen, og ellers hver 14 dag, resten af året, dette er blevet gjort i stedet for på vores bestilling, og er væsentligt billigere for foreningen.

Til sidst en lille bøn, om at sørge for at jeres udendørsbelysning virker, da det ikke er alle som ser lige godt i mørke. Derudover henstiller bestyrelsen til at man tænker på sine naboer, og ikke lader sine hunde stå og gå eller hyle.

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

Også tak til 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Christina Hegner

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:95446696

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-09-16 08:59:16Z

NEM ID 

Tina Arnholst Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rex

Serienummer: PID:9802-2002-2-312108605402

IP: 217.16.xxx.xxx

2020-09-16 09:31:54Z

NEM ID 

Louise Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rex

Serienummer: PID:9208-2002-2-018127971757

IP: 91.236.xxx.xxx

2020-09-16 09:50:02Z

NEM ID 

Martin Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rex

Serienummer: PID:9208-2002-2-963163291864

IP: 91.236.xxx.xxx

2020-09-16 12:02:43Z

NEM ID 

Jytte Norma Skov Ben Daniel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rex

Serienummer: PID:9208-2002-2-694863535938

IP: 83.90.xxx.xxx

2020-09-16 13:31:06Z

NEM ID 

Morten Chor Olsson

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rex

Serienummer: PID:9208-2002-2-034310571311

IP: 87.60.xxx.xxx

2020-09-16 19:43:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U220Y-WBIGN-LOVEQ-PY50V-FQ3VZ-PO33M

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 tidsstempelt 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>