

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Rex

Der blev afholdt generalforsamling i Rosenhavens beboerhus, Galpestrykket 293, den 19. april 2023 kl. 18.00.

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
5. Beslutning om vurderingsprincip
6. Indkomne forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring af § 14, stk. 4 samt § 15, stk. 4 (forslag vedlagt)
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring af § 15, stk. 8 samt § 15, stk. 9 (forslag vedlagt)

Forslagene kræver, at mindst 2/3 dele af andelene er repræsenteret samt at mindst 2/3 dele stemmer for forslaget.

- c. Bestyrelsen stiller forslag om ny husorden. Der er foretaget ændringer i forhold til affaldshåndtering, parkering samt forsikring (ny husorden vedlagt)
7. Valg til bestyrelsen
 - a. Formand, Morten Chor Olsson er på valg og ønsker ikke genvalg
 - b. Næstformand Louise Christensen er ikke på valg
 - c. Bestyrelsesmedlem Anne Grønlund Nielsen er på valg
 - d. Bestyrelsesmedlem Thomas Ruben Carlsen er ikke på valg
 - e. Bestyrelsesmedlem Alice Weinsø er ikke på valg

Bestyrelsen skal bestå af en formand, der vælges for 2 år. Bestyrelsen skal ud over formanden bestå af 2-4 medlemmer, der vælges for 2 år.



8. Valg af 1 eller 2 suppleanter til bestyrelsen, der vælges for 1 år
9. Valg af revisor, der skal være registreret eller statsautoriseret.
Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm.
10. Valg af intern revisor. Karsten Meyer Ravn er på valg og modtager genvalg.
11. Valg af administrator. Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration.
12. 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 var lovligt varslet og beslutningsdygtig.

Der var mødt eller repræsenteret i alt 18 ud af 27 andele, heraf 3 ved fuldmagt.

Ad 2. Formand Morten Olsson aflagde bestyrelsens beretning. En andelshaver gjorde opmærksom på, at flere beboere ikke får fejede blade og fjernet æbler under egen hæk. Beretningen blev taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Endvidere blev ventelisten fremlagt på generalforsamlingen.

Ad 3. Christina Hegner gennemgik regnskabet for 2022.

Christina Hegner orienterede om, at bestyrelsen foreslår en hensættelse til kursudsving på kr. 1.400.000. Grunden til dette er den seneste tids rentestigning, som bevirker kursfald på realkreditlånet. Såfremt renten falder igen vil foreningen kunne bruge hensættelsen til at modvirke et fald i andelskronen på grund af kursstigning.

Det blev oplyst, at foreningens interne revisor Karsten Meyer Ravn har godkendt regnskabet samt, at valuarvurderingen er steget fra kr. 42.000.000 til kr. 43.000.000.

Bestyrelsen foreslog valuarvurdering som værdiansættelsesprincip med en andelsværdi pr. indskudt andelskrone på kr. 10,997.

Regnskabet for 2022 blev enstemmigt godkendt.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger er endvidere forelagt generalforsamlingen.



Ad 4. Christina Hegner gennemgik budgettet for 2023.

Formanden oplyste, at der i budgettet er afsat kr. 50.000,00 til udbedring af lunger. Når det regner ligger regnen sig i fordybninger på flisegangene. Dette arbejde har bestyrelsen dog valgt at sætte i bero, da man afventer beslutning om installering af fibernet, som vil medføre en del opgravning.

Formanden orienterede ligeledes om, at fællesskurene trænger til at få skiftet en del beklædningsbrædder. Bestyrelsen er i gang med at indhente tilbud på dette arbejde og har afsat kr. 100.000,00 i budgettet.

Budgettet for 2023 blev herefter enstemmigt godkendt.

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

Ad 6.

a. Administrator redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 14, stk. 4 og § 15, stk. 4. Der var ingen spørgsmål til forslaget. Vedtægtsændringerne blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.

b. Administrator redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 15, stk. 8 og § 15, stk. 9. Der var ingen spørgsmål til forslaget. Vedtægtsændringerne blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.

Foreningens vedtægter, tilrettet med ovenstående ændringer, vil senere blive fremsendt andelshaverne.

c. Formanden orienterede om ændringerne i husorden i forhold til affaldshåndtering, parkering og forsikringer/ procedure ved skade. Husorden blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.

Ad 7.

a. Formand Morten Olsson ønskede ikke genvalg, hvorfor der skulle vælges en ny formand. Da ingen meldte sig, måtte administrator gøre opmærksom, at foreningen ikke kan drives uden en formand. Der skal i sådan en situation indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor det igen skal forsøges at vælge en formand. Såfremt dette ikke lykkes vil foreningen i sidste instans være tvunget til at ansætte en udefrakommende person, som ingen tilknytning har til foreningen. Prisen for en professionel formand kendes ikke, da det er et spørgsmål om forhandling, men et skøn vil være i omegnen af kr. 100.000,00 om året. Denne udgift vil ikke kunne dækkes af det nuværende driftsbudget, hvorfor en boligafgiftsstigning vil være nødvendig. Dirigenten valgte at holde 10 minutters



tænkepause i håbet om, at en andelshaver ville melde sig. Efter pausen måtte dirigenten desværre konstatere, at der stadig ikke var nogen der ønskede posten som formand.

Der vil derfor blive udsendt indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling.

- b.** Næstformand Louise Christensen var ikke på valg i år
- c.** Bestyrelsesmedlem Anne Grønlund Nielsen blev genvalgt for 2 år
- d.** Bestyrelsesmedlem Thomas Ruben Carlsen var ikke på valg i år
- e.** Bestyrelsesmedlem Alice Weinsø var ikke på valg i år

Ad 8. Lene Christiansen blev valgt som suppleant for 1 år

Bestyrelsen består herefter af:

Formand – ikke valgt

Næstformand Louise Christensen (på valg i 2024)

Bestyrelsesmedlem Anne Grønlund Nielsen (på valg i 2025)

Bestyrelsesmedlem Thomas Ruben Carlsen (på valg i 2024)

Bestyrelsesmedlem Alice Weinsø (på valg i 2024)

Suppleant Lene Christiansen (på valg i 2024)

Ad 9. Beierholm Revision blev genvalgt.

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

Ad 11. Real Administration blev genvalgt.

Ad 12.

Morten Olsson oplyste, at foreningen er underlagt lovgivningen vedrørende behandling af personfølsomme oplysninger (GDPR-regler) i forbindelse med ventelisten og beboerlisten. Med hensyn til beboerlisten, så skal alle der ønsker at stå på listen underskrive en samtykkeerklæring. Hvis man mangler at underskrive en samtykkeerklæring skal man kontakte bestyrelsen snarest muligt.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at vinduerne stadig binder meget, selvom de er blevet eftersat og smurt. Bestyrelsen tager hånd om det.

Bestyrelsen overrakte Morten Olsson en flot vingave og takkede mange gange for hans store arbejdsindsats i sin tid som formand siden 2020.

Foreningens Facebook-gruppe hedder "Andelsboligforeningen Rex".

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 19. april 2022

Formandens beretning vedr. 2022/23

Velkommen til alle fremmødte.

Jeg vil starte med at byde velkommen til de nye beboere her i AB Rex. Det er Lene i nr. 100, og Nicolai og Sophie i nr. 142.

Der er pt. ca. 40 på venteliste, denne venteliste ses liggende her foran mig, såfremt nogle ønsker at se den.

2022

I start 2022 havde vi desværre en vandskade på et hoved rør, desværre var der ikke adgang til hovedhanen da naboen ikke var hjemme. Derfor har bestyrelsen valgt at opsætte en nøgleboks på siden af Boilerrummet, så alle andelshavere har muligheden for at kunne lukke for hele foreningens vandforsyning. Det skal pointeres at dette er sidste udvej, og man skal selvfølgelig prøve at lukke på sin egen hovedhane først, derefter klynges og til sidst foreningens hovedhane. (koden til nøgleboksen er 1985).

Starten af 2022 bød også på gennemgang og udskiftning af foreningens tætningslister. I samme moment blev døre og vinduer smurt.

2022 bød også på en ny affaldsordning for foreningen, hvor vi gik fra individuelle skraldespande til fællesskraldespande. Dette har medført en stor besparelse for foreningen, da kommunen varslede prisstigninger ved affaldssortering. Nu har denne ordning kørt et lille halvt år og selvom vi altid kan blive bedre til at sortere, er det bestyrelsen holdning at det kører meget godt. Husk at sortere og fordele skrald i de rigtige fraktioner og undgå at overfylde containerne, så foreningen ikke skal betale en bøde. Der burde være rigeligt med containerplads til foreningens nuværende behov. Derudover har bestyrelsen valgt at lægge grønne bio poser og røde tøjposer i foreningens fællesskur. Det er også vigtigt at understrege at containerne er til restaffald og ikke småt brandbart, som man selv skal køre på ARGO.

I forbindelse med de nye containere er der ligeledes blevet bygget hegn op omkring containerne, nede ved nr. 108 og nr. 110. Dette skal selvfølgelig males i år.

2023

Nu hvor vintersæsonen er slut, har bestyrelsen revurderet foreningens vinter vedligeholdelse, og besluttet at der ikke er genvalg til PO-anlæg. Da bestyrelsen ikke er tilfredse med deres arbejde hen over vinteren. Sommervedligeholdelse er dog stadig PO anlæg, dog har bestyrelsen fokus på ekstra ukrudtsbekæmpelse på flisebelægning, samt bedre hækkeklipping.

I starten af året har vi haft besøg af Bang & Bennefelt som er energikonsulenter, de har været rundt og kigge på vores foreningen. Efterfølgende har vi modtaget en energirapport, hvor konklusionen lod således:

”Rækkehusene er yderst velholdte. Det er derfor begrænset, hvor mange energiforbedringer der kan foreslås, da det skal være rentabelt og give mening for foreningen.”

(Forbedringsforslag - efterisolerer foreningens varmvandsrør. Installeret klimastat, så bygningens anlæg selv kan varmereguleret efter udetemperatur.)

Diverse

Nu hvor vi snart går ind i sommermånederne vil jeg gerne minde jer op at haveaffalds containerne bliver tømt hver tirsdag, så der burde være rigelig med plads til haveaffald. Haveaffaldscontainerne må gerne trækkes ned til andelshaveren, bare de sættes tilbage igen.

Derudover har jeg deltaget i Ejerlauget/firkantens ekstraordinærbestyrelsesmøde, hvor det blev stemt igennem at træerne på henholdsvis tingstedet og området imellem ABReX og Guldageren skal fældes. Der vil efterfølgende blive genplantet andet vegetation, når området har ligget brag et par år.

Derudover har AB Rex tilkendegivet at vi har interesse i at få skudt fibernet ind. Dette er dog stadig i undersøgelsesfasen.

Til sidst vil jeg gerne slå et slag for at folk for underskrevet og afleveret de udleveret GDPR - sedler, så foreningen har det lovmæssige på plads, hvad omhandler personoplysninger. GDPR-sedlerne kan fås heroppe efter mødet.

Ydermere beder bestyrelsen om at andelshaverne husker at fjerne blade og nedfaldne æbler under egen hæk og stier! Samt renser tagrenderne.

Forslag 6 a

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 14, stk. 4 samt § 15, stk. 4

§ 14, stk. 4 ændres fra

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, eget arbejde, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af bestyrelsen valgte vurderingsmand.

Vurderingshonoraret udlægges af foreningen, men betales af sælger, senest 6 måneder efter foreningens betaling eller ved afregning af salgssummen.

ændres til

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, eget arbejde, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af bestyrelsen valgte vurderingsmand.

Vurderingshonoraret udlægges af foreningen, men betales af sælger, senest 6 måneder efter foreningens betaling eller ved afregning af salgssummen.

Fraflyttende andelshaver er endvidere pligtig til at få udarbejdet autoriseret el-eftersyn.

Eventuelle ulovlige fejl eller mangler påtalt ved eftersynet skal dokumenteres udbedret af fraflyttende andelshaver senest på overtagelsesdatoen. Såfremt ulovlige installationer ikke er udbedret inden overtagelsesdagen skal køber sørge for lovliggørelsen på fraflyttende andelshavers regning senest 2 måneder efter købers overtagelse. Et anslået beløb til dækning af udbedringen tilbageholdes i købesummen. Honoraret for el-eftersyn betales af fraflyttende andelshaver.

Undtaget er dog ulovlige forhold, som foreningen jf. § 9, stk. 6 er forpligtet til at vedligeholde.

§ 15, stk. 4 ændres fra

Såfremt en andelshaver har foretaget udvidelse af sin andel ved opførelse af tilbygning på fast sokkel, fastsættes anskaffelsesværdien heraf til dokumenterede håndværkerudgifter ved opførelsen, jf. stk.2, litr a. Tilbygninger på fast sokkel afskrives ikke. Udestuer uden varme og el afskrives med 2% årligt fra ibrugtagningsåret.

Overdrager er pligtig til at få udarbejdet el-eftersyn, og eventuelle mangler påtalt ved eftersynet skal dokumenteres udbedret senest på overtagelsesdagen. Honoraret til el-eftersyn betales af overdrageren.

ændres til

Såfremt en andelshaver har foretaget udvidelse af sin andel ved opførelse af tilbygning på fast sokkel, fastsættes anskaffelsesværdien heraf til dokumenterede håndværkerudgifter ved opførelsen, jf. stk.2, litr a. Tilbygninger på fast sokkel afskrives ikke. Udestuer uden varme og el afskrives med 2% årligt fra ibrugtagningsåret.

Forslag 6 b

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 15, stk 8 og § 15, stk. 9

§ 15, stk. 8 ændres fra

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren

§ 15, stk. 8 ændres til

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 kalenderdage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 18 kalenderdage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren

§ 15, stk. 9 ændres fra

Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 5-8 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 15, stk. 9 ændres til

Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 5-8 skal afregnes senest 21 kalenderdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

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.”

Christina Hegner

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-04-24 11:33:17 UTC



Anne Grønlund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 493ad7af-4d05-4f0c-97bf-1ef0cd68aa9b

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-24 12:46:11 UTC



Louise Christensen

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: 97db7c27-fcd7-4137-beb0-0b0a8434bfe0

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-24 13:25:28 UTC



Alice Kamma Weinsø

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 53342713-903f-46ae-b701-858a5a448804

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-04-24 13:57:36 UTC



Thomas Ruben Carlsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: db1c30ed-eb82-416f-ad80-d4c3ad439617

IP: 147.78.xxx.xxx

2023-04-24 18:22:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: D107Z-HUBTH-EU6U7-Q2Y48-CCQF4-N004E

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**