

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Rex

Der blev afholdt generalforsamling i Rosenhavens beboerhus, Galpestykket 293, tirsdag den 16. april 2024 kl. 18.00.

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
5. Beslutning om vurderingsprincip
6. Indkomne forslag

a. Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring af § 15, stk. 7-9 (forslag vedlagt)

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

b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af punktet Parkering i husorden. (forslag vedlagt)

c. Rettidigt indkommet forslag fra andelshaver Morten Olsson (forslag vedlagt)

7. Valg til bestyrelsen

- a. Formand Torben Brandenburg er ikke på valg
- b. Næstformand Louise Christensen er på valg og modtager genvalg
- c. Bestyrelsesmedlem Anne Grønlund Nielsen er ikke på valg
- d. Bestyrelsesmedlem Thomas Ruben Carlsen er på valg og modtager genvalg
- e. Bestyrelsesmedlem Alice Weinsø er på valg og modtager genvalg

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
 - a. Suppleant Lene Christiansen er på valg
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 Torben Brandenburg bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. Til dirigent og referent blev valgt administrator Christina Hegner fra Real Administration. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig.

Der var mødt eller repræsenteret i alt 24 ud af 27 andele, heraf 6 ved fuldmagt.

Ad 2. Formanden aflagde bestyrelsens beretning.

Formanden gjorde især opmærksom på, at andelshaverne skal blive bedre til at sortere affaldet korrekt. Hvis man er i tvivl om hvordan man skal sortere sit affald, så er app'en: Perfect Waste en rigtig god hjælp. I app'en kan man også se hvornår containerne bliver tømt mv. Man skal indtaste Galpestykket 100 eller Galpestykket 148, afhængigt af hvilket skraldeområde man bor ved.

Beretningen blev taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Ad 3. Administrator gennemgik regnskabet for 2023.

Det blev oplyst, at foreningens interne revisor Karsten Meyer Ravn har godkendt regnskabet samt, at valuarvurderingen er steget fra kr. 43.000.000 til kr. 46.000.000.

Bestyrelsen foreslog valuarvurdering som værdiansættelsesprincip med en andelsværdi pr. indskudt andelskrone på kr. 11,819.

Regnskabet for 2023 blev enstemmigt godkendt.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger er endvidere forelagt generalforsamlingen.

Ad 4. Administrator gennemgik budgettet for 2024.

Bestyrelsesmedlem Anne Grønlund Nielsen oplyste, at der i budgettet er afsat kr. 100.000,00 til udbedring af lunger og dræning. Når det regner samler vandet sig i fordybninger på flisegangene. Bestyrelsen har indhentet 1 tilbud og afventer modtagelsen af endnu et.

Det er ligeledes hvert år afsat kr. 75.000,00 i budgettet til udbedring af sætningsrevner. Bestyrelsen oplyste, mest til de nye andelshavers orientering, at de fleste andele har sætningsrevner i mindre eller større grad. Sætningsrevnerne opstår fordi tagkonstruktionen giver sig ved stærk vind. Kontakt bestyrelsen hvis man ønsker at bestyrelsen skal se på det. Udbedring af sætningsrevner afholdes af foreningen.

Budgettet for 2024 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. Bestyrelsesmedlem Anne Grønlund Nielsen redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 15, stk. 7-9. Efter nuværende bestemmelse skal overdragelsessummen afregnes senest 21 dage efter overtagelsen. Bestyrelsen foreslår ændring af bestemmelsen, således at overdragelsessummen afregnes på overtagelsesdagen mod en tilbageholdelse af kr. 100.000,00. Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.

Foreningens vedtægter, tilrettet med ovenstående ændring, er udsendt til andelshaverne samtidig med nærværende referat.

b. Bestyrelsesmedlem Louise Christensen redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af husorden i forhold til parkering. Bestyrelsen ønsker ikke, at der parkeres campingvogne, trailere og lignende på foreningens parkeringsplads eller på arealet tilhørende den enkelte andel. Der var herefter en længere drøftelse om hvilke køretøjer der må parkeres hvor samt hvem der må benytte gæstepadserne. Der var en livlig debat, hvor der blev givet udtryk for forskellige meninger og holdninger.

c. Andelshaver Morten Olsson fremlagde sit forslag. Forslaget skiller sig i hovedtræk ud fra bestyrelsens på følgende punkter: gæsteparkering må benyttes af både andelshavere samt gæster til foreningen, andre køretøjer (f.eks. trailere, campingvogne, scootere) må gerne parkeres på det areal der tilhører den enkelte andel. Debatten blandt de fremmødte omhandlede både forslag 6 b og 6 c.

På opfordring godkendte bestyrelsen en ændring i forslag 6 b, hvorved: "...og lignende..." blev slettet. Morten Olsson ønskede ingen ændring i sit forslag.

Forslag 6 b og 6 c blev herefter sat til skriftlig afstemning med stemmerne:

Forslag 6 b: 13 for.

Forslag 6 c: 10 for.

Blanke stemmer: 1

Forslag 6 b blev således vedtaget.

Foreningens husorden, tilrettet med ovenstående ændring, er udsendt til andelshaverne samtidig med nærværende referat.

Ad 7.

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

Ad 8. Sandie Østergård og Louise Chor Olsson blev valgt som suppleanter for 1 år

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Torben Brandenburg (på valg i 2025)
Næstformand Louise Christensen (på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem Anne Grønlund Nielsen (på valg i 2025)
Bestyrelsesmedlem Thomas Ruben Carlsen (på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem Alice Weinsø (på valg i 2026)
Suppleant Sandie Østergård (på valg i 2025)
Suppleant Louise Chor Olsson (på valg i 2025)

Ad 9. Beierholm Revision blev genvalgt.

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

Ad 11. Real Administration blev genvalgt.

Ad 12.

Marie Ipsen gjorde opmærksom på, at der er kommet et hul i hendes hæk efter snerydning. Formanden kommer forbi og kigger på det.

Karsten Meyer Ravn oplyste, at man kan tilmelde sig hos Svogerslev Fjernvarme via deres hjemmeside eller app: e/forsyning og blive orienteret hvis der sker varmeafbrydelse mv. Dette er også muligt vedrørende strøm hos Radius.

Sandie Østergård gjorde opmærksom på, at det er meget vanskeligt at parkere på gæstpladsen ved nr.108. Der blev drøftet forskellige løsninger, og det blev aftalt, at bestyrelsen i første omgang får venstre kant malet op med hvid maling, så man bedre kan orientere sig ved parkering.

Bestyrelsesmedlem Louise Christensen tog emnet op omkring el-ladestandere. Der var herefter en drøftelse, men ingen videre beslutning herom.

Foreningens Facebook-gruppe hedder "Andelsboligforeningen Rex".
Foreningens hjemmeside hedder: abrex.dk.

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 16. april 2024

Formandens beretning vedr. år 2023:

Så er endnu et år gået. Et lidt anderledes år fordi vi har taget afsked med Rico i nr. 152 og Marianne i nr. 102 pga dødsfald – boligerne blev hurtigt solgt til 2 på ventelisten. Velkommen til Freja i nr. 152 og til Tanja i nr. 102.

Også et lidt anderledes år fordi det ikke lykkedes at vælge en formand på sidste års generalforsamling. Efter nøje overvejelse tog jeg så tjansen – det er dyrt for foreningen at være uden formand.

Vi har fået skiftet de skur-døre som i første omgang trængte allermest.

I efteråret fik vi gravet fiber-net ned – det var et større arbejde at få det koordineret og afsluttet.

Det har også krævet en del arbejde at få vintertjenesten til at fungere. Det var ikke godt nok og vi har opsagt aftalen med BS Landskabspleje, så vi skal finde en anden udbyder.

Sommervedligeholdelsen fortsætter som vanligt med PO.

Flere steder er der problemer med vand på stierne ved større regnvejr. Ved nr. 138 skal der graves dræn ned og lunger skal rettes op andre steder.

Bestyrelsen har afholdt et udendørs sommer- og julearrangement – vejret var ikke det bedste – til julearrangementet mødte 2 op udover bestyrelsen – så hermed en opfordring til at møde op til vores arrangementer.

Vores affaldssortering fungerer ikke ordentligt. Affaldet sorteres ikke korrekt – alt muligt smides i restaffald – og containeren er derfor ofte overfyldt. Det koster en ekstra tømning hvis låget ikke kan lukkes – og det koster ca. 1.000 kr. ekstra pr. gang. Det har vi ikke råd til i længden. Vi har brug for pengene til andre og vigtigere opgaver. Sortér derfor jeres affald korrekt - evt. ved brug af app: PerfectWaste.

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.

Forslag 6 a

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 15, stk. 7-9.

§ 15, stk. 7-9 ændres fra

Stk. 7 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb på kr. 50.000 til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 8 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

Stk. 9 Overdragessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 5-8 skal afregnes senest 21 kalenderdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Ændres til

Stk. 7 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af vandudgifter og lignende. Derudover tilbageholder bestyrelsen kr. 100.000,00 ved afregning af overdragelsessummen til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 8 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 og hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholdes et tilsvarende beløb ved afregning af de tilbageholdte kr. 100.000,00, 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.

Stk. 9 Overdragelsessummen – fratrukket det tilbageholdte beløb kr. 100.000,00 - afregnes overfor fraflyttede andelshaver på overtagelsesdagen. Såfremt overtagelsesdagen er en lørdag, søndag eller helligdag, afregnes overdragelsessummen førstkommande hverdag. Restbeløbet afregnes senest 21 kalenderdage efter overtagelsesdagen.

Forslag 6 b

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af punktet Parkering i husorden.

Ændres fra:

Parkering

Der er 1 privat parkeringsplads pr. bolig. Såfremt man ikke ønsker at benytte den, eller er på ferie, skal det udleverede gæsteskilt hænges op. Der kan byttes p-plads indbyrdes, men bestyrelsen skal informeres. Gæste p-pladserne må kun benyttes af gæster.

Ændres til:

Parkering

Der er 1 privat parkeringsplads pr. bolig til alm. personbiler op til kg 3500. Såfremt man ikke ønsker at benytte den, eller er på ferie, skal det udleverede gæsteskilt hænges op. Firmavarevogne henvises til p-pladser på vejen.

Der må ikke parkeres campingvogne, trailere og lignende på foreningens parkeringsplads. Dette gælder tillige overalt på foreningens fællesarealer samt arealer tilhørende den enkelte andel.

Der kan byttes p-plads indbyrdes, men bestyrelsen skal informeres.

Alle ikke udnyttede parkeringspladser, er pr. definition gæste p-pladser.

Gæste p-pladserne må kun benyttes af gæster.

Christina Hegner

Fra: Morten Olsson <olssonmorten@gmail.com>
Sendt: 6. april 2024 18:50
Til: Christina Hegner; Torben Brandenburg
Cc: Thomas Carlsen; Alice Weinsø; Louise Christensen; Anne
Emne: Revideret forslag til Generalforsamling 16. April 2024

Hej Bestyrelse

Jeg vil gerne indsende et revideret forslag til generalforsamlingen d. 16 April.

Forslaget fremgår herunder.

Forslag 6c

Morten Olsson, beboer af andelsbolig 136 stiller forslag om ændring af punktet parkering i husorden.

Ændres fra:

Parkering

Der er 1 privat parkeringsplads pr. bolig. Såfremt man ikke ønsker at benytte den, eller er på ferie, skal det udleverede gæsteskilt hænges op. Der kan byttes p-plads indbyrdes, men bestyrelsen skal informeres. Gæste p-pladserne må kun benyttes af gæster.

Ændres til:

Parkering

Der er en reserveret parkeringsplads til hver bolig. Hvis du ikke ønsker at benytte din parkeringsplads eller er på ferie, bedes du hænge det udleveret gæsteskilt ud.

Varevogne og biler over 3500 kg. bedes anvende parkeringspladserne på vejen. Desuden er det ikke tilladt at parkere campingvogne, trailere eller lignende på foreningens parkeringsplads eller fællesarealer.

Det er tilladt at bytte parkeringspladser indbyrdes, men det kræver, at bestyrelsen bliver informeret.

Gæsteparkering må benyttes af andre andelshavere, samt gæster til foreningen.

Venlig hilsen
Morten Olsson
Andelshaver
Sendt fra min iPad

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.”

Anne Grønlund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-24 10:09:05 UTC



Christina Hegner

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-04-24 10:49:18 UTC



Alice Kamma Weinsø

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-04-24 10:52:41 UTC



Louise Christensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-24 14:10:27 UTC



Torben Emil Brandenburg

Bestyrelsesformand

Serienummer: 378b488e-d809-46c8-98d0-d3c563f32031

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-04-24 17:41:58 UTC



Thomas Ruben Carlsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-04-24 17:42:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: CB84P-WDEGK-LZSOF-V6305-MMKP5-GAWAW

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/validator**