



EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Anette
Kirkeskov HD

Andelsboligforeninger
Ejerforeninger
Udlejningsejendomme
Erhvervsejendomme

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSKOLLEGIET VED DTU - AKADEMIVEJ Mandag den 18. april 2016 kl. 17.30

Dagsordenen er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2015 og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forslag.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Valg til bestyrelsen. På valg er Karina Knudsen og Christoffer de Haas samt suppleant Dan Petersen og Jonas Friis Pedersen.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Vedr. punkt 1:

Andelsboligforeningens formand – Mathias Londin Larsen - bød velkommen til andelshavere og til Anette Kirkeskov og Clara Gorboi, fra 4-B, og generalforsamlingen valgte på formandens anbefaling administrator Anette Kirkeskov som dirigent og Clara Gorboi som referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, jf. vedtægternes § 20 stk. 1.

Til stede var i alt 12 andelshavere personligt og 9 ved fuldmagt, således var i alt 21 ud af 72 mulige. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes § 21, stk. 1. Generalforsamlingen var enig i, at den var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle henseender, hvor almindeligt flertal kunne træffe beslutninger.

Vedr. punkt 2:

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen, hvorfor dirigenten spurgte generalforsamlingen, om der var spørgsmål til den udsendte beretning.

En andelshaver ønskede forklaring på, hvorfor priserne på boligerne går op og ned.

Svar: Dirigenten henviste til den forklaring til regnskabet, der bl.a. netop behandlede spørgsmålet om bufferen, nemlig at foreningens buffer er med til at sikre en stabil andelskrone og at holde andelskronen over 100.

Der var stor utilfredshed fra enkelte andelshavere, til værdiansættelse af andelskronen og foreningens hensættelse til kursregulering. Andelshaveren mente ikke, at andelskronen så afspejler den reelle værdi.

Dirigenten oplyste, at det ville være dårlig rådgivning, hvis man rådede foreningen til at vælge en værdi, der baserede sig på et øjebliksbillede af dagens rente, idet det meste af værditilvæksten, der var tale om, var at kursen på prioritetsgælden var en del lavere end ved optagelsen på grund af, at dagens rente pr. 31.12.2015 var højere end ved lånehjemtagelsen.

Endvidere skulle der udføres rigtig meget istandsættelsesarbejde i de kommende år, der ikke nødvendigvis ville slå igennem på ejendommens værdi, hvad enten denne skulle fastsættes af en valuar eller ved den næste offentlige vurdering. Derfor var det tilrådeligt at foreningen kunne fremvise en stabil kurs, som andelshaverne kunne have tillid til i stedet for, at den ville gå op og ned. Bestyrelsen udtrykte deres støtte til disse synspunkter og forklarede, at de tillige havde talt med Nykredit om spørgsmålet om rentens indvirkning på kursfastsættelsen.

Der var derefter en diskussion for og imod hensættelse til kursregulering blandt de fremmødte andelshavere. Dette henledte til spørgsmål fra en andelshaver, om hvor mange personer der er optaget på foreningens venteliste. Bestyrelsen oplyste, at der er ca. 30 personer, jævnt fordelt på alle 3 typer lejligheder. En andelshaver ønskede at vide, om bidragssatsen på foreningens lån hos Nykredit ville stige, jf. udmeldingen fra Nykredit. Svar: Den meget omdiskuterede forhøjelse af bidragssatserne hos Nykredit gælder alene for private og ikke erhverv, som en andelsboligforening er.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til årsberetningen, blev denne taget til efterretning af generalforsamlingen, og dirigenten oplyste, at drøftelsen af bufferen endeligt ville blive bragt til afstemning i forbindelse med godkendelse af regnskabet under næste punkt.

Vedr. punkt 3:

Dirigenten spurgte generalforsamlingen, om de ønskede gennemgang af regnskabet for 2015, som var medsendt indkaldelsen, eller om de ville gå direkte til spørgsmålene til regnskabet og derved få forklaret mange sammenhænge? Generalforsamlingen ønskede det sidstnævnte:

Dirigenten henledte generalforsamlingens opmærksomhed på, at revisionen ikke har givet anledning til forbehold, og at samme regnskabspraksis er anvendt som i det foregående år.

Dirigenten fortalte, at alle udgiftsposter har holdt sig under budgettallene for året 2015.

Foreningens restgæld vedrørende TVudgifter i foreningens første par år, var udgiftsført i 2015 med ca. 17.000 kr., og andelshaverne vil derfor fra og med 1. maj 2016 (det bliver først fra og med juni 2016) skulle betale 50 kr. mindre pr. måned for antenne.

Der var spørgsmål til opkrævningen for grundleje, om det nu er den rigtige opkrævning, idet beløbene gennem årene har været forskellige. Svar: I mange år fik foreningen ikke deres opkrævninger, hvorfor 4-B afsatte de beløb, de troede ville blive opkrævet, men de endte med at være lidt lavere. I dag får vi nu grundlejeopkrævningerne regelmæssigt.

Hvad dækker varmeregnskabshonoraret? Svar: Det er det beløb, Brunata modtager for at udarbejde vand- og varmeregnskab for ejendommen.

Hvorfor er der ikke anført el- og vandforbrug til fælleshus jf. note 8 til fælleshus. Svar: Hele ejendommens el- og vandforbrug er anført i et beløb i note 3 og note 20. Det kan dog oplyses, at forbrug af el i fælleshuset i året 2015, var kr. 6.907,06. vandforbrug er ikke fra Lyngby forsyning opdelt.

Der var på ny spørgsmål til valuar og prisfastsættelsen på ejendommen, og hvorfor bestyrelsen havde valgt, at hensætte kr. 2.3 mio. til kursregulering. Hvorfor lige det tal, når der kunne være opnået en højere værdi af boligerne ved en lavere hensættelse. Da dette emne allerede var drøftet under bestyrelsens beretning, valgte dirigenten, at bede generalforsamlingen stemme om regnskabet i sin helhed.

Foreningens regnskab udviser et resultat inden finansielle poster på 2.501.296 kr., og det endelige resultat efter disponering, -926.567,00 kr., blev herefter godkendt med en andelskrone på 1,2004 med stemmerne 10 for, 6 imod og 5 stemte blank.

Vedr. punkt 4 - der var ikke indkommet forslag til behandling.

Der var ingen forslag til behandling da ingen var indkommet.

Vedr. punkt 5: Forelæggelse af budget 2015.

Dirigenten gennemgik foreningens budget for 2015 (Budgettet er igen lavet som en 10-årsoversigt, der afspejler alle de ønskede afdrag mm. til Danske Bank hhv. Nykredit.) Der er fortsat indregnet en stigning p.a. på 1,6 % i boligafgiften pr. 1. maj 2016.

I dette budget er indeholdt nye fjernaflæsningsmålere til vand- og varmemeforbrug, og bestyrelsen har valgt en type målere, der kan afskrives over levetiden på 16 år.

Budgettet med en stigning pr. 1.5. 2016 på 1,6 % blev herefter enstemmigt godkendt.

Vedr. punkt 6:

På valg til bestyrelsen var:

Karina Knudsen og Christoffer de Haas samt suppleanter Dan Petersen og Jonas Friis Pedersen.

Som bestyrelsesmedlemmer blev Jonas Friis Pedersen og Mie Pedersen valgt med akklamation.

Suppleanter blev Karina Knudsen & Christoffer de Haas ligeledes valgt med akklamation.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Mathias Londin Larsen (formand)	på valg i 2017
Martin Jakobsen	på valg i 2017
Lis Jespersen	på valg i 2017
Jonas Friis Pedersen	på valg i 2018
Mie Pedersen	på valg i 2018

Suppleanter: Karina Knudsen og Christoffer de Haas på valg 2017

Vedr. punkt 7:

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

Vedr. punkt 8:

Buus Jensen blev genvalgt som revisor for foreningen.

Vedr. punkt 9:

En andelshaver ønskede, at vide hvornår der tændes og slukkes for varmen. Bestyrelsen forklarede, at foreningen sidste år havde problemer med en kedel, der gik i stykker og har herefter fået en energikonsulents syn på sagen og har fået arrangeret, at når udetemperaturen stiger til 18 grader og derover, slukkes fjernvarmen automatisk.

Der var en henstilling til, om andelshaverne kunne tage hensyn og advisere, når der holdes fester – ikke mindst til overbo og underbo. Brug evt. Facebook – eller sms til at holde hinanden underrettet, omkring fester e.l.

Der var spørgsmål til om elevatordøren til opgang 2 ville blive repareret. Bestyrelsen påpeger at elevatoren virker, og problemet er bare dørene åbner meget langsomt. Det er planen fra bestyrelsen at lade den

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- 4 -

være indtil videre, da den lever op til gældende lovkrav, årsagen til dette er, at det er meget bekosteligt at bestille reparation til elevatorer. Bestyrelsen vil dog tage kontakt til vores elevatorservice ifm. næste syn, for at undersøge hvad årsagen er. Hvornår næste syn er, er pt. ukendt.

Der var spørgsmål til antal af containere og storskrald. Svar: LTF er ved at skifte leverandør, derfor er der 6 containere i gården p.t. men der vil fra den 26. april være 4 til husholdningsaffald og storskrald afhentes tirsdag i ulige uger.

Der var spørgsmål til bestyrelsen, om det var muligt med en bedre tidsplan, når håndværkerne skal ind i lejlighederne, fordi de i dag skal afsætte en hele dag, hvis de ikke vil aflevere deres nøgler? Svar: Dette er p.t. ikke muligt for bestyrelsen eller håndværkerne, ikke mindst p.g.a. varslingsfristen på 6 uger.

Men såfremt det er muligt, når opstarten nærmer sig, vil bestyrelsen/eller håndværkerne nærvarsle beboerne ved opslag eller mail/pr. brev i postkasserne.

Da der ikke var mere til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl.19.10.

Dirigent: _____
Anette Kirkeskov

Bestyrelsesformand: _____
Mathias Londin Larsen

Øvrige bestyrelsesmedlemmer: _____
