



## EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Anette  
Kirkeskov HD

Andelsboligforeninger  
Ejerforeninger  
Udlejningsejendomme  
Erhvervsejendomme

### REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSKOLLEGIET VED DTU - AKADEMIVEJ Torsdag den 28. april 2014 kl. 17.30

#### Dagsordenen er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2013 og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forslag.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Valg til bestyrelsen. På valg er Tom Larsen, Christopher Østergaard de Haas og Rasmus Adler Paludan Truelsen samt suppleant: på grund af fraflytninger – er der to ledige pladser.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

#### Vedr. punkt 1:

Andelsboligforeningens formand - Martin Jakobsen - bød velkommen til andelshavere og til Jan Weichardt, Anette Kirkeskov og Clara Gorboi, alle 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 26 andelshavere personligt eller ved fuldmagt, og generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes § 21, stk. 1.

#### Vedr. punkt 2:

Formand – Martin Jakobsen – fremlagde bestyrelsens årsberetning (vedlagt dette referat).

Der var ingen spørgsmål til årsberetningen, som herefter blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

#### Vedr. punkt 3:

Jan Weichardt gennemgik regnskabet for 2013, som var medsendt indkaldelsen.

Jan Weichardt henledte generalforsamlingens opmærksomhed på, at revisionen ikke har givet anledning til forbehold, og at samme regnskabspraksis er anvendt som i de foregående år. Der er kommet nye regler for dette års regnskab. Folketinget har vedtaget at der fremover skal mere oplysning til ved salg af andelsboliger.

Foreningens regnskab viser et overskud, som er større end budgetlagt. Der er enkelte afvigelser, idet bl.a. vedligeholdelse er mindre, end der var budgetlagt med. Jan Weichardt forklarede generalforsamlingen, at foreningen ikke har betalt ejendomsskat og grundskyld, hvilket skyldes, at DTU ikke har opkrævet for-

# EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- 2 -

eningen. 4-B rykker ikke for denne opkrævning, men beløbet er afsat i regnskabet som en skyldig omkostning, ligesom det også er fratrasket i foreningens 10 års budget som betalt.

På regnskabets side 9 kan ses, at foreningens egenkapitalen nu er på 8.164.389 mod sidste års 8.028.021.

På regnskabets side 13, ses en beregning af andelsværdien. Bestyrelsen indstiller til, at foreningen fra og med regnskabet for 2013 benytter beregningen af andelsværdien efter den offentlige vurdering, § 5c.

Regnskabets side 14 er nye nøgleoplysninger, som skal være i regnskabet. Der skal bl.a. opføres hvilke typer lejligheder der findes, og hvilken fordeling man benytter ved andelsværdi og ved boligafgift. Hvis regnskab med indstilling af værdiberegning efter § 5c godkendes, flyttes oplysningen nederst på side 14 til offentlig ejendomsværdi. Alle disse oplysninger skal fremover indtastes på en officiel hjemmeside under Bygge- og Boligministeriet.

Der var et spørgsmål fra en andelshaver til regnskabets side 10, hvad teknisk bistand er. Dette er betaling af arkitekten ved 5 års gennemgangen samt a/c betaling til 4B med 25.000 kr. for den bistand, foreningen har fået.

Der var spørgsmål, hvorfor vedligeholdelsesposten er mindre, end det der var forventet fra bestyrelsens side og som var afsat til vedligeholdelse. Grunden til at beløbet var sat relativt højt i budgettet, var at bestyrelsen forventede, at flere af manglerne ville være påbegyndt udbedret i 2013, men udover den gennemgangen af alle varmeinstallationer og toiletter mm., som Martin Jespersen havde stået for, og hvor ejendommens VVS-firma havde udført de nødvendige reparationer ultimo 2013, så var det først nu i 2014, at der ville være basis for at prioritere udførelsen af de mangler, der var vigtigst: Fugning og muligvis isolering omkring vinduerne. Til disse arbejder mm. var afsat 500.000 kr.

Regnskabet, med årets resultat på kr.136.368,- blev herefter enstemmigt godkendt med en andelskrone på 0,9993.

## **Vedr. punkt 4 A: forslag fra bestyrelsen – bemyndigelse til at omprioritere foreningens lån såfremt det kan lade sig gøre.**

Anette Kirkeskov henviste til den fyldige forklaring, der var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, om baggrunden for bestyrelsens ønske om hurtigst muligt at omprioritere til størst muligt fastforrentet 3%-lån over 30 år - og tillige en orientering om for og imod forslaget, herunder at andelshaverne risikerede at tabe op til godt 1/3 af deres andelsværdi, hvis vurderingsmyndigheden besluttede sig for en administrativ nedsættelse af andelsværdien. Skulle det ske, så kunne man af budgettet se, at den årlige opsparing ville rette op på det år for år med mellem 500-600.000 kr. p.a.

Nils Christiansen, Nykredit, oplyste generalforsamlingen, at det har været en lang proces med foreningens lån. Nykredit har haft gode drøftelser med bestyrelsen og 4-B, hvor de har været enige om, at det vigtigste ved låneomlægningen er, at få skabt stabilitet for alle andelshaverne, og 4-B har lavet et nyt 10-års budget, der nøje viser, hvorledes alt kan hænge sammen, hvis der omprioriteres nu, idet der i så fald er økonomi til at afdrage både Nykredit og Danske Bank og samtidig til at udføre istandsættelsesarbejder indenfor de næste 5 år i størrelsesordenen op til 1.300.000 kr. uden at skulle optage yderligere lån.

Kassekreditens træk, hvis max. d.d. er på 1.500.000, vil være væk om ca. 8 år og efter 10 år vil det faste lån i Danske Bank, opr. 3.000.000 kr., være nedbragt til halvdelen. Samtidig vil Nykredits lån være nedbragt med ca. 3.300.000 kr.

Bestyrelsen ønsker med dette forslag også, at kunne holde boligafgiften i ro med en fortsat stigning på 1,6 %.

Der var en tilkendegivelse fra flere andelshavere, at forslaget er godt og er det helt rigtige skridt at tage for foreningen at opnå størst mulig fastforrentede lån, og samtidig er det helt korrekt at bruge besparelsen på nedbringelse af bankgæld- og prioritetsgæld, hvor omprioriteringen, som er grundlaget for besparelsen, medfører en forøgelse af gælden på ca. 3.500.000 kr., jf. den udsendte forklaring som notat til forslaget.

Generalforsamlingen bemyndigede enstemmigt bestyrelsen til, i samarbejde med 4-B A/S, at omprioritere foreningens lån bedst muligt, såfremt Danske Bank, der i så fald skal rykke med deres lån, er indforstået.

## **Vedr. punkt 4 B: forslag fra bestyrelsen – fuldmagt til at indgå en ny aftale, der stiller kollegiet/andelshaverne på bedst mulig måde om ny tv udbyder.**

Mathias Londin forklarede generalforsamlingen, at KAF er i opløsning og alle nu efterhånden er meldt fra hos KAF og foreningen er ved at undersøge, om hvornår man kan komme 100% ud af KAF. Bestyrelsen har allerede fået tilbud fra flere, men en endelig beslutning/intro kommer på et senere tidspunkt, når foreningen har et endeligt overblik.

Der var spørgsmål til om dette har en indflydelse på radio signalerne – dette kan bestyrelsen ikke p.t bekræfte eller afkræfte.

Generalforsamlingen gav enstemmigt bestyrelsen fuldmagt til at finde en bedre løsning for foreningens medlemmer til en TV pakkeløsning. Bestyrelsen ønsker at gå efter en pakkeløsning, hvor den enkelte kan fravælge, hvis man ikke ønsker at bruge foreningens ny udbyder. Foreningen har 6 måneders opsigelse hos KAF, og skal jo derfor betale for dette. Alle opfordres til at tilmelde sig foreningens nyhedsbrev hvor alle informationer sendes ud – dette gøres på foreningens hjemmeside – akdtu.dk.

## **Vedr. punkt 5: Forelæggelse af budget 2014.**

Jan Weichardt gennemgik foreningens budget 2014.

Der er indregnet i budgettet, at der er en stigning på 1,6 % i boligafgiften pr. 1. maj 2014.

Grundlejen til DTU er selvfølgelig også indregnet, og der er indregnet, at ejendomsskatter stiger generelt med 7 %.

Forsikringspræmien er den nye aftale, foreningen har opnået og indregnet med en stigning på 3% .

Der er afsat 158.000 til løbende almindelig vedligeholdelse, og så er der yderligere afsat til ekstraordinær vedligeholdelse, som skal bruges til arbejder i henhold til 5 års gennemgangen.

Hvis foreningen vedtager dette budget, vil foreningen, hvis alle pengene til ekstra ordinære vedligehold bruges, komme ud med et underskud på 300.000 kr., men gælden vil med årene, hvis foreningens forudsætninger holder, blive nedbragt væsentligt, jf. ovenfor under punkt 4 A.

Der går 2,5 år førend antenneunderskud er afviklet helt, se bl.a note under budgettet.

Generalforsamlingen godkender foreningens budget 2014 og ikke de øvrige år.

Hvornår har bestyrelsen en afklaring på, hvad der skal laves af vedligeholdelsesarbejder – der vil i nærmeste fremtid, blive afholdt et møde med bestyrelsen, 4B og ingeniør Kristian Rahbek, med henblik på hvilke arbejder der skal laves – hvad er de vigtigste opgaver foreningen skal tage fat på først og hvilke kan vente. Bestyrelsen holder sig til en ret stram plan og kun til med det mest nødvendige arbejde, da bestyrelsen arbejder bl.a. også er at sørge for besparelser for foreningens medlemmer.

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

# EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- 4 -

## **Vedr. punkt 6:**

På valg til bestyrelsen var:

Tom Larsen, Christopher Østergaard de Haas og Rasmus Paludan Truelsen var alle på valg.

Tom Larsen, Rasmus Paludan Truelsen og Thomas Ahlgreen blev valgt med akklamation til bestyrelsen.

Suppleanter blev Steffen Kierkegaard & Dan Petersen ligeledes valgt med akklamation.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Martin Jakobsen (formand)	på valg i 2015
Lis Jespersen	på valg i 2015
Tom Larsen	på valg i 2016
Thomas Ahlgreen	på valg i 2016
Rasmus A.P. Truelsen	på valg i 2016

Suppleanter: Steffen Kierkegaard & Dan Petersen på valg 2015.

## **Vedr. punkt 7:**

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

## **Vedr. punkt 8:**

Generalforsamlingen valgte sidste år Buus Jensen som foreningens nye revisor.

Buus Jensen blev genvalgt som revisor for foreningen.

## **Vedr. punkt 9:**

Dirigenten forklarede, at der under dette punkt ikke kunne vedtages noget.

Der var spørgsmål til, den i august sidste år, udsendte spørgeskema undersøgelse: Hvad blev resultatet af denne undersøgelse. Der var desværre ikke den store tilbagemelding og bestyrelsen henledte opmærksomheden på, at når bestyrelsen sender noget ud, bør alle melde tilbage. Bestyrelsen syntes, det er lidt ærgerligt, at folk ikke rigtigt melder tilbage.

Bestyrelsen synes, at der er en problemstilling i henhold til beboere, som er færdig med deres uddannelse men ikke kan sælge deres andele, og derfor arbejder bestyrelsen på et sæt nye vedtægter. Der vil senere på året blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling omkring dette punkt.

Da der ikke var mere til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 19.52.

Dirigent: \_\_\_\_\_

Anette Kirkeskov

4/2014 clg

## Bestyrelsesberetning

Bestyrelsen har i det forgangne år været optaget af mange forskelligartede opgave; samtidig har Tom Larsen overtaget Ole Back Madsen plads i bestyrelsen da Ole er fraflyttet foreningen.

Grundet de tidligere års problem med manglende varme og luft i varmesystemet, tog bestyrelsen initiativ til at gennemgå alle lejligheder for utætheder i varmesystemet. Ved gennemgang fandt Martin Jespersen, lejl. 24, mange samlinger samt et par automatudluftere, som var mere eller mindre utætte. Alle utætheder blev udbedret over et par dage, hvilket medførte at varmesystemet kunne holde trykket og luftproblemerne stoppede. Siden udbedringen har bestyrelsen ikke modtaget klager over problemer med varmesystemet.

Ligesom forrige år har Martin Jespersen, lejl. 24 sammen med Thomas Ahlgreen lejl. 18 slået græsplænen så den ikke blev for vildt-voksende. Ligeledes fik bestyrelsen også kontakt med DTU campus service med det formål at tyndt ud i træerne ud mod akademivej. Det har medført, at de fjernede nogle træ mm., og det har medført, at der kommer mere lys ind på altan og terrasser.

Bestyrelsen har også forsat traditionen med at afholde havedage forår og efterår. Efter efterårets havedage, har bestyrelsen arbejdet med at prøve at optimere planlægning af havedage, således at der også nu afholdes havedag i sommerperioden, da bestyrelsen fandt at hække og ukrudt nød for godt af sommervarmen. Bestyrelsen er meget tilfreds med fremmødet og de udførte arbejde ved havedagene.

Alle andelshavere har i løbet af året fået infoskrivelser fra administrator, om den sag der opstod i forbindelse med frigivelse af den sikkerhedsstillelse på 650.000 kr., der var den tilbageværende del af sikkerheden, der blev etableret ved kollegiets opførelse. I forbindelse med 5-års gennemgangen blev udarbejdet rapport fra arkitekt/ingeniør om mangleerne, der i alt i henhold til rapporten beløb sig til godt en mio. kr. inkl. moms. Imidlertid mente modparten, at de fleste af mangleerne skulle have været gjort gældende ved 1-års gennemgangen, og dette stridsspørgsmål førte til etablering af en sagkyndig beslutning, der rent praktisk fandt sted i efteråret 2013, men hvis afgørelse først kom omkring årsskiftet. Den sagkyndige beslutning endte med at fastslå, at de fleste af arbejderne skulle have været anmeldt under 1-års gennemgangen, og at det var for sent nu - resultatet var at foreningen kunne få i alt 505.000 kr. til dækning af nogle af de anførte arbejder.

Dette er så slutningen på hele sagen om 5-års gennemgangen, og vi og bestyrelsen vil gøre alt for, at der iværksættes de vigtigste arbejder til udførelse i indeværende vedligeholdelsesår. Det vil vi høre nærmere om.

Bestyrelsen og administrationen har løbende haft møder og samtaler med Danske bank og Nykredit, med det formål at undersøge mulig låneomlægning, således at forening kan starte afbetaling af realkreditlånet og banklån. Dette har resulteret i at bestyrelsen nu kan fremsætte forslag omkring låneomlægning, læs mere om det under punktet forslag.

Bestyrelsen har meddelt KAF, at foreningen ønskede at opsigte aftalen med KAF, da bestyrelse erfarede at de andre medlemskollegier foretog afstemning omkring udmeldelse af KAF, og dette gjorde at bestyrelsen

fandt det nødvendigt at handle hurtigt med en fremsendelse af opsigelse. Afstemningsresultater har medført, at man blev enig om at opløse KAF snarest mulig, formentlig til ultimo 2014.

Sidst men ikke mindst har bestyrelse påbegyndt en større gennemgang af foreningens vedtægter, men grundet manglede tid og omfanget af ændringer, er det noget som bestyrelsen vil forsætte med.

Martin Jacobsen, den 18. april 2014