

## **Referat af ordinær generalforsamling 2018**

### **i Andelskollegiet ved DTU**

**Afholdt den 25. april 2018 kl. 18.00**

**i foreningens fælleshus**

---

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning (vedlagt som bilag 1)
3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsprotokollat samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forslag
  - a. Forslag, som på foreningens ekstraordinære generalforsamling kun midlertidigt blev vedtaget, idet der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret, skal på denne generalforsamling endeligt vedtages med simpelt flertal uanset antal fremmødte. Det drejer sig om de i bilag 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 & 14 nævnte forslag.
  - b. Bestyrelsen stiller forslag om at vedtægternes § 13, stk. 3 udgår. Bestemmelsen lyder som følger: "Generalforsamlingen fastsætter bindende og med kvalificeret 2/3 flertal reglerne for den fælles anvendelse af faciliteterne på ejendommens fællesarealer". Forslaget blev også på foreningens ekstraordinære generalforsamling vedtaget enstemmigt, men ikke endeligt, hvorfor det på denne generalforsamling endeligt skal vedtages ned 2/3 flertal uanset antal fremmødte.
  - c. Bestyrelsen foreslår at bestyrelsen får en bred bemyndigelse til, i samråd med administrator, at konvertere foreningens realkredit- og banklån med henblik på at reducere foreningens samlede rente- og afdragsudgifter. Løbetiden må forlænges til nærmeste 10 år.
  - d. Bestyrelsen stiller forslag om at slette vedtægternes § 6 stk. 2, idet andelshavernes købsaftale er tilstrækkelig dokumentation for ejerskab.  
Vedtægternes § 6, stk. 2 lyder som følger:  
For andel udstedes andelsbevis, der lyder på navn  
Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.
  - e. Bestyrelsen stiller forslag om at vedtægternes § 2, stk. 1 opdateres.  
Ønskes ændret fra:  
Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere de på lejet grund opførte bygninger – beliggende Akademivej, 2800 Kgs. Lyngby (hvilken grund pt. er under selvstændig matrikulering) – samt at indtræde i grundlejekontrakt med Den selvejende institution Danmarks Tekniske Universitet (DTU).

Grundlejekontrakten vedhæftes nærværende vedtægter som bilag og skal respekteres af de til enhver tid værende medlemmer af foreningen.

Ønskes ændret til:

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere de på lejet grund opførte bygninger – beliggende Kollegiebakken 19, 2800 Kgs. Lyngby – samt at indtræde i grundlejekontrakt med Den selvejende institution Danmarks Tekniske Universitet (DTU).

Grundlejekontrakten vedhæftes nærværende vedtægter som bilag og skal respekteres af de til enhver tid værende medlemmer af foreningen.

- f. Bestyrelsen stiller forslag om at vedtægternes § 34, stk. 1 opdateres.

Ønskes ændret fra:

Nærværende vedtægter begæres for så vidt angår §§ 2, 3, 5.4, 11.2, 12, 14, 15A, 21.3, 24.5, 26.2, 27, 30.2 og 34 tinglyst servitutstiftende på del nr. 2 af matr.nr. 205 Kgs. Lyngby, beliggende Akademivej xx, 2800 Kgs. Lyngby, med Den selvejende institution Danmarks Tekniske Universitet, som påtaleberettiget.

Ønskes ændret til:

Nærværende vedtægter begæres for så vidt angår §§ 2, 3, 5.4, 11.2, 12, 14, 15A, 21.3, 24.5, 26.2, 27, 30.2 og 34 tinglyst servitutstiftende på del nr. 2 af matr.nr. 205 Kgs. Lyngby, beliggende Kollegiebakken 19, 2800 Kgs. Lyngby, med Den selvejende institution Danmarks Tekniske Universitet, som påtaleberettiget.

- g. Bestyrelsen stiller forslag om at sidste sætning i vedtægternes § 15.2 slettes. Denne er i følgende, sat i parentes:

§ 15.2

Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og kollegiebolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.

Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde købet af løsøret eller retshandlen.

(Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.)

- h. Bestyrelsen stiller forslag om at vedtægternes § 16.6, 2. afsnit ændres, således det er køber og ikke vurderingsmanden, der skal bede foreningens administrator om at foretage tilbagehold i sælgers provenu, hvis der konstateres fejl eller mangler ved det overdragede.

Ønskes ændret fra:

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan den af foreningen udpegede vurderingsmand, hvis kravet skønnes rimeligt, bede foreningens administrator, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Ønskes ændret til:

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, køber bede foreningens administrator, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

5. Fremlæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der er ikke lagt op til en ændring af boligafgiften.
6. Valg til bestyrelsen  
På valg er:
  - Jonas Friis Pedersen
  - Mie Pedersen  
Suppleanter på valg:
  - Karina Knudsen
  - Preben Alstrøm
7. Valg af administrator, jfr. § 27.
8. Valg af revisor, jfr. § 29.  
Bestyrelsen indstiller Redmark som ny revisor, der har givet tilbud om revision til kr. 18.000 inkl. moms. Til sammenligning betaler foreningen i 2017 kr. 26.500 inkl. moms.
9. Eventuelt

Mathias fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt 18 lejligheder (heraf 11 ved behørig fuldmagt) ud af 72 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til 25 %.

#### **Ad 1. Valg af dirigent og referent**

Mikela Rowland fra Cobblestone A/S blev valgt som dirigent og Mie Høst Randerson fra Cobblestone A/S blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, bortset fra forslag om vedtægtsændringer, idet der ikke var over 2/3 af foreningens medlemmer til stede på generalforsamlingen jf. vedtægternes § 21. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

***Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.***

#### **Ad 2. Bestyrelsens beretning**

Dirigenten henviste til den med indkaldelsen fremsendte beretning, der også er vedlagt som bilag 1. Idet bestyrelsen ikke ønskede at knytte yderligere kommentarer til beretningen, blev denne efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

**Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport**

Dirigenten kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2017.

En andelshaver spurgte til posten vedrørende elevator service mm. I regnskabet fremgik det, at der i 2017 var budgetteret med kr. 106.500, men der kun var brugt kr. 18.314. Dirigenten forklarede, at der var tale om en fejl. Både i 2016 og 2017 var de realiseret beløb langt mindre end de budgetteret beløb.

Årsrapporten blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et positivt resultat på kr. 1.367.129 efter afdrag på prioritetsgæld.

Der blev spurgt til prioritetsgælden i andelskroneberegningen, herunder hvorfor prioritetsgælden er steget med ca. to millioner kr. siden sidste års regnskab. Administrator har efter generalforsamlingens afholdelse snakket med revisor, som fortæller at foreningen har et erhvervslån i Danske Bank på kr. 1.696.939, som sidste år ikke var indregnet i forrentningens prioritetsgæld, men som kortfristet gæld. Det er rettet i dette års regnskab, således kun afdrag, der falder til betaling inden for 12 måneder, er kortfristet, mens resten er langfristet prioritetsgæld.

Andelskronen blev efterfølgende sat til afstemning og enstemmigt godkendt til kr. 1,40

**Ad 4. Forslag****A. Forslag der drejer sig om de i bilag 3-7 og 9-14 nævnte forslag.**

*Forslag, som på foreningens ekstraordinære generalforsamling kun midlertidigt blev vedtaget, idet der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret, skal på denne generalforsamling endeligt vedtages med simpelt flertal uanset antal fremmødte. Det drejer sig om de i bilag 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 & 14 nævnte forslag.*

Dirigenten forklarede, at vedtægtsændringerne skulle endeligt vedtages på dette års generalforsamling, dette kunne ske ved simpelt flertal.

En andelshaver spurgte til ændringen i § 3, stk. 2, om det ikke ville åbne op for, at en andelshaver kan blive i sin lejligheden, såfremt andelen ikke kan sælges til maksimalprisen.

Det åbnede op for en kort debat om det vil være muligt, at man kan komme ud i en situation, hvor folk ikke fraflytter efter endt studie samt mulighederne for fremleje.

Formanden forklarede, dette ikke var hensigten med ændringen og dette ikke tidligere har været et problem.

Bestyrelsen forklarede yderligere, at det ikke er hensigten at lade andelskronen stige for meget, for at sikre at studerende i fremtiden kan betale for andelen.

Da der ikke var yderligere spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med 1 stemme imod og 17 stemmer for.

Forslaget var herefter endeligt vedtaget.

### **B. Forslag om vedtægtsændring §13, stk. 3**

*Bestyrelsen stiller forslag om at vedtægternes § 13, stk. 3 udgår. Bestemmelsen lyder som følger: "Generalforsamlingen fastsætter bindende og med kvalificeret 2/3 flertal reglerne for den fælles anvendelse af faciliteterne på ejendommens fællesarealer". Forslaget blev også på foreningens ekstraordinære generalforsamling vedtaget enstemmigt, men ikke endeligt, hvorfor det på denne generalforsamling endeligt skal vedtages ned 2/3 flertal uanset antal fremmødte.*

Dirigenten forklarede, at dette forslag allerede var enstemmigt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling.

Da der ikke var spørgsmål til forslaget blev det sat til afstemning og enstemmigt vedtaget. Forslaget var herefter endeligt vedtaget.

### **C. Bemyndigelse til omlægning af lån**

*Bestyrelsen foreslår at bestyrelsen får en bred bemyndigelse til, i samråd med administrator, at konvertere foreningens realkredit- og banklån med henblik på at reducere foreningens samlede rente- og afdragsudgifter. Løbetiden må forlænges til nærmeste 10 år.*

Dirigenten redegjorde for motivet til forslagets fremsættelse og oplyste, at bestemmelsen var medtaget som en sikkerhed for at foreningen kunne omprioritere/omlægge/profilændre foreningens eksisterende lån, såfremt dette skulle vise sig at være fordelagtigt for foreningen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **D. Forslag om vedtægtsændring § 6, stk. 2**

*Bestyrelsen stiller forslag om at slette vedtægternes § 6 stk. 2, idet andelshavernes købsaftale er tilstrækkelig dokumentation for ejerskab. Vedtægternes § 6, stk. 2 lyder som følger:  
For andel udstedes andelsbevis, der lyder på navn  
Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.*

Dirigenten forklarede, at andelshavernes købsaftale er tilstrækkelig dokumentation for ejerskab, hvorfor andelsbeviset ikke længere har en betydning.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Dirigenten oplyste, at forslaget var foreløbigt vedtaget. Forslaget skal endeligt vedtages på en senere generalforsamling med simpelt flertal.

### **E. Forslag om vedtægtsændring § 2, stk. 1**

*Bestyrelsen stiller forslag om at vedtægternes § 2, stk. 1 opdateres.*

*Ønskes ændret fra:*

*Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere de på lejet grund opførte bygninger – beliggende Akademivej, 2800 Kgs. Lyngby (hvilken grund pt. er under*

*selvstændig matrikulering) – samt at indtræde i grundlejekontrakt med Den selvejende institution Danmarks Tekniske Universitet (DTU).*

*Grundlejekontrakten vedhæftes nærværende vedtægter som bilag og skal respekteres af de til enhver tid værende medlemmer af foreningen.*

*Ønskes ændret til:*

*Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere de på lejet grund opførte bygninger – beliggende Kollegiebakken 19, 2800 Kgs. Lyngby – samt at indtræde i grundlejekontrakt med Den selvejende institution Danmarks Tekniske Universitet (DTU).*

*Grundlejekontrakten vedhæftes nærværende vedtægter som bilag og skal respekteres af de til enhver tid værende medlemmer af foreningen.*

Dirigenten forklarede kort om ændringen i vedtægtsbestemmelsen.

Da der ikke var spørgsmål til dette blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Dirigenten oplyste at forslaget var foreløbigt vedtaget. Forslaget skal endeligt vedtages på en senere generalforsamling med simpelt flertal.

#### **F. Forslag om vedtægtsændring § 34, stk. 1**

*Bestyrelsen stiller forslag om at vedtægternes § 34, stk. 1 opdateres.*

*Ønskes ændret fra:*

*Nærværende vedtægter begæres for så vidt angår §§ 2, 3, 5.4, 11.2, 12, 14, 15A, 21.3, 24.5, 26.2, 27, 30.2 og 34 tinglyst servitutstiftende på del nr. 2 af matr.nr. 205 Kgs. Lyngby, beliggende Akademivej xx, 2800 Kgs. Lyngby, med Den selvejende institution Danmarks Tekniske Universitet, som påtaleberettiget.*

*Ønskes ændret til:*

*Nærværende vedtægter begæres for så vidt angår §§ 2, 3, 5.4, 11.2, 12, 14, 15A, 21.3, 24.5, 26.2, 27, 30.2 og 34 tinglyst servitutstiftende på del nr. 2 af matr.nr. 205 Kgs. Lyngby, beliggende Kollegiebakken 19, 2800 Kgs. Lyngby, med Den selvejende institution Danmarks Tekniske Universitet, som påtaleberettiget.*

Dirigenten forklarede kort, om ændringen i vedtægtsbestemmelsen.

En andelshaver oplyste, at den omtalte matriklen hed 205 K og ikke nr. 2 af matr.nr. 205 Kgs. Lyngby. Der blev derfor sat et ændringsforslag:

*Nærværende vedtægter begæres for så vidt angår §§ 2, 3, 5.4, 11.2, 12, 14, 15A, 21.3, 24.5, 26.2, 27, 30.2 og 34 tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 205 K, beliggende Kollegiebakken 19, 2800 Kgs. Lyngby, med Den selvejende institution Danmarks Tekniske Universitet, som påtaleberettiget.*

Ændringsforslaget blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Dirigenten oplyste, at forslaget var foreløbigt vedtaget. Forslaget skal endeligt vedtages på en senere generalforsamling med simpelt flertal.

## **G. Forslag om vedtægtsændring § 15, stk. 2**

*Bestyrelsen stiller forslag om at sidste sætning i vedtægternes § 15.2 slettes.*

*Denne er i følgende, sat i parentes:*

*§ 15.2*

*Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og kollegiebolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.*

*Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde købet af løsøret eller retshandlen.*

*(Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.)*

Dirigenten forklarede, at det på nuværende tidspunkt kan være ansvarspådragende for bestyrelsen at godkende handlen af løsøre.

Der var herefter en kort snak om handlen af løsøre i forbindelse med en overdragelse.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Dirigenten oplyste at forslaget var foreløbigt vedtaget. Forslaget skal endeligt vedtages på en senere generalforsamling med simpelt flertal.

## **H. Forslag om vedtægtsændring § 16.6, 2**

*Bestyrelsen stiller forslag om at vedtægternes § 16.6, 2. afsnit ændres, således det er køber og ikke vurderingsmanden, der skal bede foreningens administrator om at foretage tilbagehold i sælgers provenu, hvis der konstateres fejl eller mangler ved det overdragede.*

*Ønskes ændret fra:*

*Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan den af foreningen udpegede vurderingsmand, hvis kravet skønnes rimeligt, bede foreningens administrator, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.*

*Ønskes ændret til:*

*Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, køber bede foreningens administrator, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.*

Dirigenten motiverede kort forslaget og forklarede at det skal være op til køber at rette et krav for skjulte fejl og mangler, da man ikke kan pålægge sælgeren et ekstra gebyr, ved at en vurderingsmand skal kræve et tilbagehold. Endvidere er en mangelsag en sag mellem køber og sælger, og det er op til parterne at afgøre, hvordan en sådan sag skal afgøres.

Der var herefter en kort debat omkring salgsproceduren, samt forskellige scenarier omkring mangelsager.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Dirigenten oplyste at forslaget var foreløbigt vedtaget. Forslaget skal endeligt vedtages på en senere generalforsamling med simpelt flertal.

#### **Ad 5. Fremlæggelse af budget**

Dirigenten gennemgik og kommenterede årets budget for 2018.

Efter en kort drøftelse af budgettet blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret resultat på kr. 0 efter afdrag på prioritetsgæld og uden en stigning i boligafgiften.

#### **Ad 6. Valg af bestyrelse**

Følgende var på valg:

- Jonas Friis Pedersen
- Mie Pedersen

Til bestyrelsen blev valgt:

- Mie Pedersen

Som suppleanter blev valgt:

- Preben Alstrøm

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- |                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| - Mathias Londin Larsen (formand) | (på valg i 2019) |
| - Finn Engelbrecht Ruby           | (på valg i 2019) |
| - Daniel Zolfaghari Moghaddan     | (på valg i 2019) |
| - Mie Pedersen                    | (på valg i 2020) |
| - Preben Alstrøm (suppleant)      | (på valg i 2019) |

#### **Ad 7. Valg af revisor**

*Bestyrelsen indstiller Redmark som ny revisor, der har givet tilbud om revision til kr. 18.000 inkl. moms. Til sammenligning betaler foreningen i 2017 kr. 26.500 inkl. moms.*

Redmark blev enstemmigt valgt som revisor

#### **Ad 8. Valg af administrator**

Cobblestone A/S blev genvalgt som administrator

#### **Ad 9. Eventuelt**

- En andelshaver orienterede bestyrelsen om, at hans ventilation larmede meget, hvorfor denne var lukket. Bestyrelsen bad den pågældende beboere kontakte bestyrelsen, således de kunne se på problemet.
- Der var en kort snak omkring opdelingen af bestyrelsens arbejde. Formanden forklarede kort, at der ikke som sådan er en arbejdsfordeling, andet end at Mie står for leje af fælleslokalet. Ellers deler bestyrelsen arbejderne ud pr. mail pr. gang.



- En andelshaver spurgte til, om man fortsat må grille på terrasserne. Formanden forklarede, at grundet manglende stemmer blev forslaget herom sidste år ikke vedtaget, hvorfor man fortsat må grille på terrasserne.
- En andelshaver spurgte, om man må fremleje lejlighederne i sommerferien. Formanden henviste til foreningens vedtægter og forklarede at dette ikke er tilladt.
- En andelshaver bemærkede, at dele af udearealerne er andelshaverne selv som har vedligeholdelsespligten heraf. Disse arealer skal indgå i en vurderingsrapport ved salg. Andelshaveren kunne oplyse, at den ny vurderingsmand ikke havde denne del med. Bestyrelsen tog dette til efterretning og ville tage en snak med vurderingsmanden.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamling kl. 19.00.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument

# Bilag 1: Bestyrelsens beretning

April 2017-April 2018

Så er endnu et år igen gået og det har på nogle punkter været et særdeles spændende, aktivt og travlt år, mens det på andre punkter har stået mere stille.

Gennem året har der ikke været ændringer i bestyrelsens sammensætning og ej heller i foreningens netgruppe (som gennem året kun har bestået af Mathias).

Bestyrelsen har gennem året været travlt beskæftiget med blandt andet afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling, hvortil flere ting skulle gå op i en højere enhed.

Dette da der her skulle tages stilling til både en lang række vedtægtsændringsforslag, samt skift af administrationsselskab, som har krævet en del grundigt forarbejde.

Vedtægtsændringsforslagene har skullet færdiggøres og gennemgås både internt i bestyrelsen, samt af administrator (både tidligere og nuværende har kigget på det) med hensyn til erfaringer og juridisk validitet.

Skift af administrator har ligeledes krævet et stort arbejde, da der skulle gennemgås om vi skulle skifte og undersøgelse af markedet; herunder hvilke fordele/ulempes kunne det give, hvilke ydelser (og til hvilken pris), samt udvælgelse af et firma til forhandling om endelig aftale.

Andre opgaver har dog stået lidt stille grundet blandt andet dette arbejde.

Dette indebærer f.eks. flere af de udfordringer vi har på ejendommen med utætheder i klimaskærmen og levetidsforkortende uhensigtsmæssigheder. Men det vil der blive sat stærkt ind mod i 2018 hvor vi har et stærkt grundlag at arbejde ud fra.

I januar 2018 har vi fået en ny kontaktperson/ansvarlig hos Danske Bank/Realkredit Danmark, hvor noget af vores lån og kassekredit står. I forbindelse med vores årlige budget- og regnskabsmøde holdt vi derfor også møde med hende, så hun kunne lære foreningen at kende og vi sammen kunne aftale et godt udgangspunkt for det videre samarbejde set i forhold til de fremtidige bygnings- og vedligeholdelsesarbejder vi står overfor.

Da der netop er sket en del ting gennem året vil vi her gennemgå en række af de vigtigste ting.

Bestyrelsen

## *Bestyrelsesmøder*

I årets løb har bestyrelsen kun fået afholdt ét åbent møde; men som det ses af referatet fra det pågældende møde, så var det dog også et meget omfattende møde.

Den manglende mødefrekvens skyldes flere forhold.

Heriblandt travlhed blandt bestyrelsens medlemmer, hvormed det har været svært at finde tidspunkt hvor alle har kunnet deltage, men derudover, så løser bestyrelsen de fleste ting over e-mail. Dette medfører et hurtigere beslutningsgrundlag end hvis man skulle vente på næstkommende bestyrelsesmøde.

Dette er dog samtidig medvirkende til, at der kommer mindre gennemsigtighed i bestyrelsens arbejde. Den nye bestyrelse bør derfor undersøge hvordan man bedst muligt skaber dette; f.eks. om man skal holde bestyrelsesmøder oftere, udarbejde løbende nyhedsbreve eller status redegørelser.

Internt i bestyrelsen har vi, gennem vores nye administrator, fået adgang til et opgaveværktøj, som gør det væsentligt lettere for bestyrelsen at aftale opgaver og holde overblik over dem. Dette ser vi som et godt arbejdsværktøj fremadrettet.

#### *Kontakt*

Gennem de senere par år opleves det oftere og oftere, at folk kontakter bestyrelsesmedlemmerne gennem Facebook og lignende. Dette er sandsynligvis grundet den generelle samfundsudvikling med øget digitalisering, samt at foreningen, både beboere og bestyrelsen, er aktiv i foreningens Facebook gruppe.

Dog vil vi bede om, at man ikke benytter Facebook, eller lignende, til beskeder til bestyrelsens medlemmer.

Gruppen er opstartet af initiativrige beboere for at starte et fællesskab og foreningens bestyrelse drager nytte af dette til gavn for alle. Så beskeder i gruppen er ikke rettet til bestyrelsen på nogen officiel måde.

Private beskeder til bestyrelsesmedlemmerne er årsag til flere problemer.

Først og fremmest lægger det et større pres på den enkelte person, da der generelt er forventning om hurtigere svartider på en besked fremfor en e-mail. Men derudover ødelægger det bestyrelsens fleksibilitet, samlede viden og arbejde, da den samlede bestyrelse ikke automatisk bliver informeret om eventuelle problemer, samtidig med at hvert medlem ikke kan bidrage med sin viden og det bestyrelsesmedlem som lige har tid kan tage sig af eventuelle problemer så de kan blive løst hurtigst muligt..

Så derfor vil vi påpege, at den eneste godkendte kommunikationsvej til bestyrelsen, med mindre andet specifikt er angivet, er ved at skrive til deres e-mail adresse,

[bestyrelsen@akdtu.dk](mailto:bestyrelsen@akdtu.dk).

Vær venlig at respektere dette til gavn for bestyrelsen og dig selv; hvis der alligevel tages kontakt til bestyrelsesmedlemmer udenom den normale bestyrelsesemail forbeholder vi os retten til ikke at reagere på henvendelsen.

Bestyrelsen anbefaler desuden alle at blive medlem af Facebook gruppen ([facebook.com/groups/akdtu/](https://facebook.com/groups/akdtu/)), da det er en let og hurtig måde for bestyrelsen at give generel information, samt andelshavere/beboere også har mulighed for at give generelle beskeder ud til hinanden.

#### *Salg, venteliste og studieaktivitetsundersøgelse*

Foreningen kan, igen i år, konstatere, at der er et fornuftigt salg af vores lejligheder, samt stor interesse for dem.

Herved kan vi konstatere, at der siden sidste års generalforsamling (20/4 2017) er blevet solgt 10 kategori A, 3 kategori B og 1 kategori C lejlighed.

Ligeledes har vi 65 unikke personer på venteliste, fordelt over 51 til kategori A, 29 til kategori B og 24 til kategori C (antallet af personer på ventelisten er noteret per 21/3 2018 og seneste interesseundersøgelse blev foretaget d. 27/1 2018).

Lejlighederne bliver generelt solgt til andelsværdien, dog med nedslag ift. generelt slid og manglende vedligeholdelse; som vi vil vende tilbage til.

Ud fra antallet på ventelisten og de henvendelser bestyrelsen modtager, er det vores klare indtryk, at folk er meget interesserede i vores lejligheder og værdsætter den stand og kvalitet de er i.

Den årlige studieaktivitetsundersøgelse viste, at alle andelshavere/beboere var studieaktive eller i gang med salg. I forhold til den forrige undersøgelse, som blev udført i 2015, vil vi

rose at andelshavere/beboere denne gang var meget bedre til at svare på vores henvendelser.

#### *Ekstraordinær generalforsamling*

Som de fleste forhåbentlig bemærkede, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling den 30/10 2017. Bestyrelsen vil i denne anledning takke for det store fremmøde, selvom der desværre manglede en enkelt andelshaver repræsenteret (direkte eller ved fuldmagt) for at få de nyeste vedtægtsændringsforslag stemt igennem. Derfor vil forslagene blive genfremsat jævnfør foreningens vedtægters §21.2 på denne ordinære generalforsamling. Da der blandt nogle har været lidt tvivl om hvilke ændringer som er trådt i kraft, vil der sammen med denne beretning blive udsendt hvilke vedtægtsændringer som er trådt i kraft.

Tidligere er vedtægtsændringer bare blevet tilføjet de originale vedtægter som tillæg, da den originale udgave af vedtægterne kun fandtes i en indscannet PDF-fil, hvor det ikke var muligt at redigere i.

Men med de tidligere to tillæg, de til den ekstraordinære generalforsamlings vedtagne seks vedtægtsændringer, samt eventuelt fremtidige ændringer, ville vedtægterne blive meget uoverskuelige at læse.

Derfor har bestyrelsen været i gang med en komplet renskrivning af vedtægterne med nyt design og mere læseligt/overskueligt layout. Selve indholdet er selvfølgelig ikke blevet ændret.

Denne nye udgave træder derfor i kraft i stedet for de originale vedtægter og kan findes på intranettet ved vores administrator, samt på vores hjemmeside - [akdtu.dk/vedtaegter.pdf](http://akdtu.dk/vedtaegter.pdf).

#### *Nyt velkomsthæfte/praktisk information*

Bestyrelsen har gennem året arbejdet på at lave et nyt velkomsthæfte, som tænkes både til brug som velkomst til foreningen, men samtidig også med svar og vejledning på en række gængse problemer/vedligehold (jf. §10 i vores vedtægter) til eksisterende andelshavere, således der altid er et samlet hæfte med, næsten, al væsentlig information man som andelshaver og beboer skal vide.

Ligesom med renskrivningen af vedtægterne, har der været fokus på at lave det mere overskueligt og med et mere tidssvarende design.

Denne vil blive udsendt til alle andelshavere elektronisk (såfremt email er indgivet til administrator), samt blive lagt op på intranettet når den er helt klar.

#### *Skift af administrationsselskab*

Som det blev bestemt på den ekstraordinære generalforsamling (30/10 2017), så skiftede foreningen administrationsselskab fra 4B til Cobblestone (tidl. Administrationshuset) per 1/1 2018.

Som forventet, så har det både i slutningen af 2017 og starten af 2018 sat nogle ting på standby og medført arbejde og spørgsmål til tidligere og nye procedurer mm. i forbindelse med flytning af alle data, fuldmagter, igangværende sager og lignende. Dette er dog ikke noget ud over hvad man må forvente og bestyrelsen er tilfredse med forløbet hos vores nye administrator hvor vi løbende er blevet holdt informeret efterhånden som de har modtaget informationer og fuldmagter.

Det er først i forbindelse med det årlige budget- og regnskabsmøde der er blevet afholdt det officielle opstartsmøde, så når budgettet er godkendt efter denne generalforsamling er vi derfor klar til at gå fuldt i gang med årets arbejder.

Udover besparelsen i det årlige administrationshonorar, så har det desuden givet foreningen og bestyrelsen en række fordele at skifte administration. Så alt i alt er bestyrelsen tilfredse med skiftet og ser frem til det fremtidige samarbejde med Cobblestone.

#### *Intranet*

Den fordel man som andelshaver vil mærke mest direkte til, er vores intranet som både bestyrelsesmedlemmer og andelshavere har adgang til.

Som andelshaver kan man blandt andet hente de fleste af foreningens officielle dokumenter, så man ikke skal henvende sig til bestyrelse/administration for at få dem tilsendt. Men derudover kan man også løbende holde øje med regnskabet, da det holdes ajourført dagligt.

For bestyrelsen er der en lang række værktøjer; heriblandt mulighed for elektronisk kontakt til andelshavere gennem e-mail og SMS. Men også et opgavestyringssystem som bestyrelsen kan bruge til at fordele og dokumentere opgaver imellem sig.

Vi vil på det kraftigste anbefale, at alle andelshavere opretter sig som bruger, hvilket kan gøres på vores administrators hjemmeside, [admhuset.dk/selvbetjening/opret-ny-bruger/](http://admhuset.dk/selvbetjening/opret-ny-bruger/).

#### *Bestyrelseskurser*

Cobblestone tilbyder løbende gratis kurser for bestyrelsen med forskellige temaer.

Indtil videre er der afholdt to kurser:

##### **8/1 2018: Rammer og forventninger til bestyrelsesarbejdet**

Som blev afholdt af direktør Patrick Kuklinski og omhandlede hvad bestyrelsesarbejdet indebærer, samt hvilket mandat bestyrelsen har på vegne af foreningen.

##### **6/3 2018: Vedligehold og renovering**

Blev afholdt af Cobblestones søsterselskab, Plan1 Cobblestone Architects, hvor der blandt andet blev gennemgået drifts- og vedligeholdelsesplaner generelt, samt renoveringsprocessen fra idé til udførelse.

Begge kurser har været yderst informative og klæder bestyrelsen bedre på til de opgaver der kan forekomme i den daglige drift.

Bestyrelsen ser meget frem til fremtidige kurser.

#### *Forsikring*

Til den ekstraordinære generalforsamling blev det af bestyrelsen fremført, at foreningen ved skiftet til Cobblestone sandsynligvis ville kunne få billigere og/eller bedre forsikring end vores nuværende. Men på daværende tidspunkt kunne der ikke gives yderligere information, da Cobblestone var i gang med udbud af deres rammeaftale på forsikringer, samt at vores forenings skadeshistorik skulle medtages for at få et endeligt tilbud.

Dette har vi modtaget og derudfra besluttet at skifte forsikring; dette vil ske med virkning fra 1/1 2019 ved udløb af vores eksisterende kontrakt.

Resultatet er en besparelse på cirka 11.400 kr./år, svarende til en reduktion på cirka 24%, samtidig med vi opnår en bedre dækning.

#### *Revisor*

Cobblestone har derudover anbefalet en anden revisor, som er noget billigere end vores nuværende (18.000 kr. kontra 26.500 kr. (afsat i budget 2017)), som bestyrelsen indstiller foreningen skifter til.

### *Byggerådgiver og lejlighedsvurderinger*

I nyhedsbrevet, som blev udsendt i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling 30/10 2017, blev det beskrevet at bestyrelsen var utilfredse med den daværende bygningsingeniør.

Derfor har vi, i forbindelse med skiftet til Cobblestone, indgået aftale med deres søsterselskab Plan1 om at påtage sig de opgaver, herunder udarbejdelse af en drifts- og vedligeholdelsesrapport (mere om dette senere i denne beretning).

Ligeledes har vi skiftet til fremover også at bruge Plan1 til lejlighedsvurderinger i forbindelse med salg.

Ved at holde det hele samlet hos Cobblestone og Plan1 forventer vi at opnå en symbiose effekt ved den samlede viden omkring hele vores forenings økonomi og drift. Dette er især gavnligt, da vores forening har hyppigere udskiftninger i bestyrelsen end man normalt har i boligforeninger.

### *Drifts- og vedligeholdelsesrapport*

Hos Plan1 har vi fået udarbejdet en drifts- og vedligeholdelsesrapport med skønnede udgifter for ordinære og ekstraordinære bygningsarbejder fordelt over de næste 15 år. Denne rapport vil blive gjort tilgængelig på intranettet når den er færdigrevideret af bestyrelsen og Plan1.

Rapporten er en vejledende rapport, og priser er derfor skønnede, samt nogle punkter kræver yderligere undersøgelser; derudover kan der altid opstå uventede ting.

Grundet dette, samt det arbejde det kræver af bestyrelsen at få udført arbejderne, er tidsplanen i rapporten derfor ikke definitiv for hvad der gøres og hvornår, men udbedringerne vil foregå, i tæt samarbejde med Plan1, efter en prioriteret rækkefølge. Så vidt muligt, vil arbejder som involverer samme faggrupper foregå samtidig, så det kan minimeres hvor ofte de enkelte håndværkere skal køre herud for at udføre arbejdet – og derved give besparelser på tid/kørselsomkostninger.

### *Bygningsarbejder*

Der er i årets løb næsten ikke blevet udført nogle af de planlagte bygningsarbejder, hvilket skyldes flere forhold.

Bestyrelsen har, som tidligere nævnt, gennem en længere periode været utilfredse med den tidligere bygningsingeniør hvor der har været problemer med overholdelse af aftaler, samt finde årsag og løsning på de udfordringer der er. Kombineret med problemerne med oversvømmelser, som vil blive gennemgået senere, har dette arbejde været holdt på standby.

Derved er de eneste større arbejder, som er blevet udført, er udskiftning af belysning til LED, samt isolering over hoveddøre i kategori B og C lejligheder. Her viste vores termografering, fra starten af 2016, at der var kraftig udsivning af varme.

### *LED*

I 2016 blev alle vores lygtepæle skiftet til LED og i 2017 var turen så kommet til al anden belysning, dermed er hele kollegiets fællesbelysning, på nær indendørsbelysningen i fælleshuset, nu LED.

Lyset inde i fælleshuset er ikke blevet skiftet, da det ikke er økonomisk rentabelt at udskifte de eksisterende sparepærer. Disse vil derfor blive skiftet løbende efterhånden som de springer. Efter et godt tilbud fra et af de firmaer vi havde møder med omkring energioptimeringer, er LED pærerne til fælleshuset indkøbt, så omkostningen til dette er dækket i 2017 og vil derfor ikke give udgifter de næste mange år.

Den samlede effekt for konverteringsprojektet i år er derved nedbragt fra 1.746 watt til 768 watt; dvs. en nedbringelse på cirka 56% og den forventede levetid på LED'en er omtrent 12,5 år (antaget at de er tændt 11 timer/døgn).

Dette giver en besparelse på cirka 12.400 kr. årligt (antaget at de er tændt 11 timer/døgn); elevatorerne, som er tændt hele døgnet, udgør alene en besparelse på 6.300 kr./året.

Der er undersøgt om det ville være rentabelt med sensorer i elevatorerne så lyset kun er tændt når de rent faktisk bruges. Men det blev af elevatorfirmaet ikke vurderet som rentabelt grundet forskellige lovkrav og de ombygninger af elevatorerne der derved skulle udføres i forhold til hvor billige LED er i drift i forholdt til de tidligere lysstofrør.

Udover besparelsen på elregningen, så giver det en bedre og væsentligt mere driftssikker belysning og bestyrelsen slipper for at skulle skifte pærer i tide og utide.

Den kraftigt øgede driftssikkerhed stiller også foreningen bedre, da foreningen i worst case tilfælde kunne blive gjort erstatningspligtig ved f.eks. faldskader i trappeopgangene som følge af manglende lys.

Projektet kom i gang langt senere end forventet grundet planlægning, projektering og produktion/levering tog længere tid end forventet. Men bestyrelsen er meget tilfredse med det udførte arbejde og resultat.

#### *Oversvømmelse*

I bestyrelsens beretning sidste år blev vores problemer med oversvømmelser af parkeringsplads og kælder mm. nævnt og henover sommeren har der været utallige gange med oversvømmelse af vores parkeringsplads og gangarealer.

Oversvømmelserne har ikke medført skader, da vi har en fastmonteret pumpe i kælderen og der er sat midlertidig pumpe op i vores faskiner til at pumpe vand væk inden det når et kritisk niveau.

Siden den ordinære generalforsamling i 2017 har Anette Kirkeskov (Direktør, 4B) og Mathias (Bestyrelsesformand) forsøgt kommunikation med DTU omkring hvem der har ansvaret for håndtering af regnvand på grunden og hvilke tekniske løsninger der er på problemet.

Men efter flere års kommunikation med den hos DTU Campusservices ansvarlige leder for kloakering, regnvandsafledning mm. følte vi ikke at vi var kommet nærmere en konstruktiv dialog, hvorfor vi fandt det nødvendigt at informere DTU om, at vi nu ville sætte en advokat på sagen for at få forholdene belyst.

Dette fik sagen eskaleret til hhv. DTUs campusdirektør og driftschef hvorefter der er startet en konstruktiv dialog. Vi er alle enige om, at der er nødt til at blive gjort noget ved problemet, men vi er ikke helt enige i hvad og hvordan regningen skal fordeles. Men vi er i en god dialog og det skal nok lykkes at finde en løsning.

Mathias har derudover haft møde med vores kloakselskab, som i forvejen står for rensning af vores vejbrønde og sandfang til faskiner, om hvilke løsninger der er.

Siden 4B fik kendskab til vores overvejelser om skift af administrationsselskab har dette arbejde dog stået stille. Grundet sagens langvarige forløb og komplicerede problemstilling er der ikke endnu kommet gang i det endnu, grundet travlhed hos bestyrelsen og der skal udarbejdes et forløbsreferat for overlevering af sagen til Cobblestone. Men dette vil selvfølgelig blive opstartet igen i løbet af 2018, så vi kan komme nærmere en rigtig løsning på problemet.

Det er vigtigt for os at få løst problemerne med oversvømmelser, men det har betydet at vi har været nødt til at udsætte vores andre større renoveringsarbejder til vi har opnået klarhed over økonomien for udbedringen af problemet.

### *Varmesystem – Fjernvarme*

Vi har siden forsommeren 2017 haft utæthed i varmeveksleren i vores ene gaskedel. Reparation af dette koster lige over 30.000 kroner, så efter aftale med vores serviceselskab, blev det aftalt at vi ikke ville reparere den, men krydse fingre for at den kunne holde indtil vi konverterede til fjernvarme.

Den har derfor været taget ud af drift så vidt muligt, da vores anden kedel sagtens kan klare opvarmning af varmt brugsvand, samt til en vis grad opvarmning af bygningen.

Vi har heldigvis fået godt nyt fra Vestforbrænding.

Den tidligere tidsplan var, at vi ville blive konverteret i slutningen af 2018, eller i værste fald starten af 2019. Men alle offentlige tilladelser er nu på plads og det eneste der mangler at blive fastlagt er tilpasninger af vores kælder (fjernelse af gaskedler, udskiftning af varmtvandsbeholder o.lign.) og DTUs godkendelse af den endelige placering af fjernvarmerørernes placering på grunden.

Derfor er den forventede konvertering blevet fremrykket til august eller september 2018.

Bestyrelsen, og i særdeleshed Mathias som har været beskæftiget med fjernvarmeprojektet siden 2014, ser meget frem til konverteringen som vil bringe foreningen besparelser i form af billigere service og mindskede reparationsomkostninger og for alle andelshavere gennem billigere varme.

### *Ventilation*

Bestyrelsen er bekendt med, at foreningens ventilationsanlæg ikke virker optimalt i alle lejligheder. Dette skyldes flere forhold, heriblandt utætheder i klimaskærmen, men også at systemet er ubalanceret.

Ubalancen skyldes dels at beboere, både bevidst og ubevidst, har indstillet på udsugningen i køkkenet og badeværelse (og for 2. sal også friskluftsventilen i stuen) og nogle har endda helt tilstoppet friskluftsventilen.

Det er dog også uklart om systemet i det hele taget har været balanceret fra starten.

Vi vil derfor på det kraftigste gøre opmærksom på, at det er strengt forbudt at spærre for friskluftsventilen og for udsugningen jf. Bygningsreglementet.

Udsugningen er til for at du som beboer har et sundt indeklima i lejligheden og for at foreningen ikke ender med dyre fugt- og skimmelsvampskader.

Men da ventilationen er ubalanceret er denne i sig selv ikke nødvendigvis tilstrækkelig for at sikre et optimalt indeklima i de enkelte lejligheder.

Derfor anbefaler bestyrelsen, at man en-to gange dagligt også lugter ud med gennemtræk i 2-5 minutter – i særdeleshed efter bad og aftensmad, da man her tilføjer en masse vanddamp til luften og ved madlavning også en masse andre partikler.

Ligeledes hvis man tørrer tøj indenfor skal man huske at lufte ud.

Hvis man oplever dug i vindueskarme er dette et meget tydeligt tegn på at man straks skal sørge for at lufte ud. Duggen skal man desuden tørre af hurtigst muligt for at formindske fugtskader og skimmelsvamp.

### *Udluftning giver billigere varmeregning*

Det bestyrelsen hører fra flere vedrørende spærring af friskluftsventil og/eller manglende udluftning er, at de ønsker at spare på varmeregningen.

Men, selvom det lyder kontraintuitivt, så sparer man faktisk penge på opvarmningen ved at få luftet grundigt ud med gennemtræk.



Forklaringen er, at bygningsmassen og inventar ikke når at blive kølet ned ved effektiv udluftning, så når udluftningen er færdig vil det hjælpe med at holde varmen i lejligheden stabil.

Derudover så kan varm luft indeholde mere vand end kold luft og det er væsentligt mere energikrævende at opvarme luft med høj luftfugtighed.

Så selvom temperaturen falder midlertidigt ved udluftningen, så er det billigere at opvarme den, end det er at vedligeholde temperaturen på den ”gamle” (varme og fugtige) luft.

#### *Eksempel: Udluftning*

Som eksempel på udluftningens betydning for indeklima er der blevet udført måling af hhv. temperatur, CO<sub>2</sub>, og relativ luftfugtighed i en lejlighed før og efter en grundig udluftning, som vi her fremviser resultatet af.

Kategori A – 30 kvm.

Terrassedør + køkkenvindue fuldt åben.

Varighed: 5 minutter.

Udendørs temperatur: 1,9° C

Udendørs relativ luftfugtighed: 96%

	<b>Før</b>	<b>Efter</b>	<b>Differens</b>
<b>Temperatur</b>	21,7° C	20,7° C	-1° C
<b>CO<sub>2</sub></b>	1027 ppm.	640 ppm.	-387 ppm Reduktion på cirka 37,7%
<b>Relativ luftfugtighed</b>	39%	37%	-2%

Arbejdstilsynets anbefaling er, at CO<sub>2</sub>-indholdet i luften skal holdes under 1000 ppm. Den atmosfæriske luft indeholder cirka 400 ppm. (med lokale forskelle).

Den relative luftfugtighed bør om vinteren ligge på cirka 30-45% og om sommeren 60-65%.

#### *Dagrenovation og storskrald*

De sidste to år har vi fortalt at Lyngby-Taarbæk Kommune (LTK) ville indføre kildesortering af affald og nu er det er i 2017 endelig kommet på plads.

Vi har modtaget følgende containere:

<b>Type</b>	<b>Størrelse</b>	<b>Antal</b>
<b>Metal</b>	370 L	1
<b>Glas</b>	370 L	1
<b>Plast</b>	660 L	1
<b>Papir</b>	660 L	1
<b>Pap</b>	660 L	2

Containere til dagrenovation vil fortsat blive tømt mandag og torsdag, mens de nye containere vil blive tømt hver 14. dag efter følgende skema:

<b>Type</b>	<b>Dag</b>
<b>GLAS</b>	Mandag Ulige uger
<b>PAPIR</b>	Tirsdag

	Ulige uger
<b>PLAST</b>	Onsdag
	Lige uger
<b>PAP</b>	Torsdag
	Lige uger
<b>METAL</b>	Fredag
	Lige uger

De ekstra containere kommer til at fylde den ledige plads i skraldeskuret. Dette betyder at storskraldsordningen suspenderes og der kun må smides affald ud i de tilsvarende containere.

Andet affald/storskrald skal man derfor selv sørge for at bortskaffe på genbrugspladsen på Firskovvej 9, 2800 Kgs. Lyngby som har åbent alle dage fra klokken 8 til 17.

Der er hængt skilte op på skraldeskuret med informationer og eksempler på hvad man må og ikke må smide i de forskellige containere.

For at hjælpe beboerne med at komme af med deres storskrald og for at foreningen selv kan komme af med affald i forbindelse med havedage mm., har foreningen derfor anskaffet sig en trailer. Bestyrelsen er i gang med at udarbejde regler for lån/leje af den og der vil blive udsendt information om dette på et senere tidspunkt.

Containerne ankom mandag den 25/9 2017, men allerede torsdag den 28/9 observerede bestyrelsen, at en eller flere beboere tydeligvis ikke overholder reglerne, på trods af at der er informeret om dem i vores Facebook gruppe og Lyngby-Taarbæk Forsyning (LTF) har udsendt brev om dette til samtlige beboere.

Problemet var primært i papcontaineren hvor intet pap var blevet foldet, således at den næsten var fuld. Efter det blev foldet sammen fyldte det mindre end det kvarte af containeren.



Det er af yderste vigtighed, at man følger reglerne for sortering mm. for at der er plads til vores skrald, samt at foreningen ikke ender med at ligne en losseplads.

Et andet problem er, at flere beboere ikke ønsker reklamer og gratisaviser. I stedet for selv at tage ansvar og smide det ud eller afmelde sig reklamer lægger de dem bare ovenpå postkasserne, for at lade andre tage sig af problemet. Dette er selvfølgelig uacceptabelt og vil blive påtalt til pågældende andelshavere hvis det bliver opdaget.

Nu har vi endda en container specifikt til papir som man kan smide det i.

Hvis man ikke ønsker reklamer og/eller gratisaviser, så kan man afmelde sig dette hos PostNord på [www.postnord.dk/da/nej-tak-til-reklamer/Sider/tilmeld-afmeld-aendre.aspx](http://www.postnord.dk/da/nej-tak-til-reklamer/Sider/tilmeld-afmeld-aendre.aspx), hvis man derimod ønsker nogle reklamer kan man tilmelde sig NejTak+ på [www.minetilbud.dk/Nej\\_Tak\\_Plus](http://www.minetilbud.dk/Nej_Tak_Plus).

#### *Andelshaveres og beboeres pligter*

Ligesom tidligere års beretninger er vi igen nødsaget til, at gøre opmærksom på, at andelshavere og beboere skal huske, at de også selv har ansvar i foreningen.

Dette gælder f.eks. vedligeholdelse af egen altan/terrasse, hvilket vi desværre må konkludere negligeres af mange.

Det er en gåde for bestyrelsen hvorfor så mange andelshavere/beboere konsekvent negligerer deres vedligeholdelsespligt på denne måde og det er en mangel på respekt for de andre andelshavere da det giver et dårligt helhedsindtryk.

Formålet med det er jo, at vi har et kollegie som fremstår pænt og rent og uden unødvendige ekstraordinære renoveringsomkostninger grundet manglende almindelig vedligeholdelse.

Tænk på, at hvis kollegiet fremstår beskidt og slidt, så vil det være sværere at sælge lejlighederne; det gælder ikke kun din lejlighed, men for hele foreningen.

Her er medtaget eksempler på hvordan hhv. vedligeholdte trægelændere og rensede fliser med nyt fugesand ser ud ift. misligholdte.







Derudover har man også pligt til at informere bestyrelsen hvis der er noget galt, både på fællesarealer og i ens lejlighed. De sidste par år har vi set flere rapporter fra vores vurderingsselskab, ang. fugtskader i lejligheden, som aldrig er blevet indberettet, men hvor skaden bare har fået lov til at vokse.

I løbet af 2017/2018 har der specifikt været to grelle tilfælde med vand/fugtskader som er blevet indberettet sent.

Alt efter skadens årsag er det foreningen der skal dække udgifterne; derfor er det vigtigt at indberette problemer hurtigst muligt, så årsagen kan blive fundet og udbedret inden den udvikler sig og bliver dyrere.

## *Fælleshus*

### *Istandsættelse*

Fælleshuset er efter mere end 11 år begyndt at se slidt ud, derfor har bestyrelsen været beskæftiget med at give det en kærlig hånd.

Gulvet har fået en større overhaling med reparation og professionel rensning med efterfølgende polish behandling af gulvet.

Den gamle TV væg og den ene foldevæg er blevet fjernet og nogle beboere har doneret sofaer og sofabord, så der nu kan laves et fint sofaarrangement i den ende.

Spartling af diverse huller og skader i væggene samt fugning langs kanter er påbegyndt og næste skridt bliver at male alle vægge og paneler så vi igen kan have et lækkert og indbydende fælleshus.

Der er også indkøbt nye stole, dels da en del klapstole var gået itu og dels for at man kan sidde bedre.

### *Spørgeskemaundersøgelse*

I foråret 2017 havde bestyrelsen udsendt en spørgeskemaundersøgelse i foreningens Facebook gruppe om hvad folk synes om fælleshuset og hvad de ønskede at bruge det til

mm.

Vi takker for de besvarelser der kom ind (26 respondenter), selvom vi selvfølgelig havde ønsket at endnu flere havde besvaret det.

Flere ønskede internet i fælleshuset, hvilket er et ønske bestyrelsen har forståelse for og også ønsker at etablere, men der er ikke fremført netværksskabler fra vores kælder (serverrum) til fælleshuset. Der er ligeledes heller ikke kabelrør mellem, så det vil kræve nedgravning af kabelrør og fremføring gennem fundamenterne, hvilket ikke er billigt. Der skal derfor undersøges for alternative løsninger.

Sideløbende med dette er vores internetleverandør, K-Net, i gang med omlægning af driften af deres Wi-Fi-løsning, hvorfor bestyrelsen er afventende dette inden vi foretager os yderligere.

#### *Ændret pris*

Flere i spørgeskemaundersøgelsen gav udtryk for, at de gerne ville leje fælleshuset oftere, men at de syntes 500 kr. var for dyrt.

Derfor valgte bestyrelsen i starten af september at ændre prisstrukturen. Derved er prisen for leje af fælleshuset nu 200 kr. for et døgn og 300 kr. for to sammenhængende døgn.

Allerede på nuværende tidspunkt kan vi bemærke en stigende tendens til leje af fælleshuset, i stedet for at man bare benytter det uden at leje.

I perioden september 2016 t.o.m. august 2017 var fælleshuset udlejet fire gange, svarende til en indtægt på 2.000 kr.

Til sammenligning har det været udlejet syv gange i perioden september 2017 t.o.m. 7. marts 2018, svarende til en indtægt på 1.400 kr. Men hvis tendensen fortsætter med den øgede udlejning, så vil indtægten samlet set blive højere end tidligere.

#### *Manglende oprydning og rengøring*

Det er ikke unormalt med 8-12 lejligheder som bruger fælleshuset i løbet af ugen. Selvom vi er glade for, at fælleshuset bliver brugt aktivt til bl.a. læse-/studiegrupper o.lign. som var den oprindelige tanke bag byggeriet af fælleshuset, så er det irriterende at der stadig jævnligt er problemer med manglende oprydning og rengøring af fælleshuset efter brug – dette på trods af adgangskontrol og gentagne fællesbeskeder i både Facebook-gruppen og emails/breve til andelshavere og beboere.

Bestyrelsen bruger adgangskontrollen aktivt til at finde frem til den der har forsømt sin pligt, men vi har simpelthen ikke tid, lyst eller mulighed for at tjekke fælleshuset flere gange dagligt og det burde heller ikke være nødvendigt!

Det er samme problematik som nævnt vedrørende flere andelshaveres manglende overholdelse af vedligeholdelsespligten; nemlig ren og skær manglende respekt for vores fælles eje.

#### *Ny andelsboliglov*

Politikerne har i slutningen af 2017 varslet ny andelsboliglov med ikrafttrædelse 1. juli 2018. Den er dog, på tidspunktet for skrivelsen af beretningen, ikke endeligt vedtaget af Folketinget.

Bestyrelsen har læst den igennem, samt vores administrators betragtninger af loven som helhed.

Da det meste af loven er rettet mod fremtidige stiftende andelsboligforeninger er der ikke meget ved den som direkte berører os.

Den eneste direkte ændring der påvirker os, er ændrede krav til nøgletalsskemaer og fremlæggelse af disse, men det er i småtingsafdelingen og varetages af administrator. Et punkt der er værd at bemærke, selvom det ikke påvirker os, er at det skal være lovpligtigt for nye andelsboligforeninger at have udarbejdet en opdateret drifts- og vedligeholdelsesrapport for en 15 årig periode.

Dette har vi netop, i forbindelse med vores diverse bygningsarbejder, fået udarbejdet hos Plan1.

Selvom det ikke er et lovkrav for os at have sådan en, så er det noget flere og flere købere og ligeledes banker efterspørger. Så for foreningens andelshavere er det stadig en fornuftig investering at have sådan en og for bestyrelsen er det et rigtig fornuftigt værktøj til planlægning af økonomi og fremtidige arbejder.

Hvis man vil læse mere om lovforslaget kan man finde dette på [em.dk/nyheder/2017/11-27-bred-politisk-aftale-om-en-mere-robust-andelsboligsektor](http://em.dk/nyheder/2017/11-27-bred-politisk-aftale-om-en-mere-robust-andelsboligsektor).

Cobblestones generelle betragtninger kan findes på [cobblestone.dk/nyheder/2017/politisk-aftale-om-andelsboliger](http://cobblestone.dk/nyheder/2017/politisk-aftale-om-andelsboliger)

og [cobblestone.dk/nyheder/2017/kronik-i-berlingske-politikere-overhorer-advarsler-om-indgreb](http://cobblestone.dk/nyheder/2017/kronik-i-berlingske-politikere-overhorer-advarsler-om-indgreb).

#### *Indsigelse mod*

*"Forbøring for kommuneplantillæg 27 Lundtoftegårdsvej"*

Som det blev nævnt til den ordinære generalforsamling 2017, så havde bestyrelsen gjort indsigelse mod forslag til ændring af kommuneplanen vedrørende bygning af et op til 8 etagers (25 meter højt) på arealet hvor sportshallerne ligger (langs med Akademivej lige syd for vores ejendom.

Her gengiver vi derfor kommunens referat og kommentarer til indsigelsen.

<b>Resumé:</b>	<b>Forvaltningens vurdering:</b>
Er bekymrede for, om den nye boligbebyggelse vil kaste skygge på boligforeningens terrasser og altaner.	Forvaltningen behandler lys- og skyggeforhold, som del af den igangværende lokalplanproces. Lokalplanforslaget og tilhørende miljørapport vil redegøre for dette emne. Skyggediagrammer viser indtil videre, at andelskollegiet ikke vil blive berørt af skygger i væsentlig grad, og alene om vinteren i nov-januar måned.
Påpeger en høj trafikbelastning på Akademivej og Lundtoftegårdsvej med problemer i myldretiden og er bekymrede for den øgede trafik fra projektet.	Forvaltningen behandler trafikale forhold og trafiksikkerhed som del af den igangværende lokalplanproces og miljørapport.
Er bekymrede for den øgede trafik på adgangsvejen til/fra den eksisterende boligforening, som fungerer dårligt i dag.	Forvaltningen har fokus på den øgede trafik på adgangsvejen, som del af den igangværende lokalplanproces og miljørapport.
Er bekymrede for, om der vil ske ændrede støjforhold (refleksion af trafikstøj) for andelskollegiet som følge af den nye boligbebyggelse.	Forvaltningen behandler støjforhold for eksisterende bebyggelser, som del af den igangværende lokalplanproces. Lokalplanforslaget vil redegøre for dette

	emne. Støjkortlægning viser, at den nye boligbebyggelse ikke vil ændre støjforholdene for andelsboligbebyggelsen.
Ønsker at byggeriet ikke tillades.	Forvaltningen henviser til, at flere af emnerne i høringssvaret behandles i det fremtidige lokalplanforslag.
Ønsker, at hvis projektet tillades, skal projektets højde nedsættes til max 4 etager.	Forvaltningen behandler projektets omfang og højde som del af den igangværende lokalplanproces. Projektet er skitseret med varierende højder fra 4-8 etager.
<b>Forvaltningens konklusion:</b>	Forvaltningen vurderer, at de varierende højder sammen med bebyggelsens buede form er med til at give projektet høj arkitektoniske kvalitet og vil være et interessant visuelt tilskud til områdets byrum. Projektet visualiseres i miljørapporten fra flere vinkler, og der udarbejdes skyggediagrammer. På baggrund af forvaltningens vurdering medfører punktet ingen ændringer i forslag til kommuneplantillæg.

Kommunens fulde lokalplansforslag kan findes på [www.ltk.dk/sites/default/files/uploads/public/user\\_uploads/Politik/Annonceringer\\_Hoe\\_ringer/forslag\\_til\\_lokalplan\\_279.pdf](http://www.ltk.dk/sites/default/files/uploads/public/user_uploads/Politik/Annonceringer_Hoe_ringer/forslag_til_lokalplan_279.pdf).

Ud fra forslaget kan det læses, at byggeriet nu vil blive lavet med varierende antal etager fra tre til syv etager.

Den høje del af bygningen, på syv etager, vil vende ud mod Lundtoftgårdsvej, mens den lavere ende, på tre etager, vil være vendt ud mod Akademivej (og os).

Derved vurderes det, at påvirkningen i forhold til vores ejendom er væsentligt mindre end antaget i det første forslag hvor der alene var angivet byggeri på op til otte etager.

#### *Boligforeningsmøder*

I slutningen af 2017 opstartede Lyngby-Taarbæk Kommune (LTK) et boligforeningsnetværk hvor alle boligforeninger i kommunen er blevet tilbudt at blive medlem af. Medlemskabet er gratis og bestyrelsen tilmeldte derfor vores forening. Møderne er generelt forbeholdt bestyrelsens medlemmer, men vi vil selvfølgelig bruge den viden vi får fra møderne til driften af foreningen, samt dele relevant information med andelshavere – for sammen at opnå en bedre drift af vores forening.

LTK planlægger at afholde fire møder om året med forskellige temaer, hvor der blev afholdt to møder i 2017, hhv. den 29/8 og 27/11.

Mathias deltog i opstartsmødet (29/8) hvor der blev snakket om formål med netværket og hvilke ønsker og emner boligforeningerne og kommunen havde til samarbejdet.

Der var desværre ikke nogen i bestyrelsen som kunne deltage i mødet den 27/11 omhandlende affaldsløsninger.

For 2018 har LTK løftet sløret for emnerne til de første to møder:

Maj: Finansiering af renoveringstiltag og energibesparelser.

August: Regnvandsløsninger.



Begge emner må siges at have stor relevans til netop vores forening og nuværende udfordringer, så det bliver spændende at deltage.

Udover den vidensdeling der opnås gennem netværket, så har det også givet nogle afledte fordele allerede.

Heriblandt har vi fået god kontakt til kommunen, hvilket har fået fremskaffet os digital adgang til en række dokumenter og tegninger angående byggeriet af os, samt diverse tilladelser og kommunikation ved sagsbehandlingen.

Det reelle udbytte af disse dokumenter er dog pt. ukendt, da der er tale om over 400 siders usorteret materiale som der nu skal gennemgås og sorteres af bestyrelsen før vi har overblik over det. Dog har vores nye bygningsingeniører (Plan1) skippet det igennem og sorteret det tegningsmateriale over bygninger de umiddelbart kunne finde; hvilket er et godt skridt på vejen til at få ordnet de udfordringer vi stadig har.

Mathias har herigennem også snakket med LTK omkring vores problemer med vores nuværende varmesystem og de vil sammen med Vestforbrænding, hvis vi får yderligere problemer med dem inden vi får skiftet til fjernvarme, se på hvad der kan gøres fra kommunal side i forbindelse med tidsplaner.

Derudover tilbyder kommunen forskellige arrangementer til bolignetværket; enten gratis eller med rabatter.

Dette kan være alt fra ekskursion til andre boligforeninger, kommuner, virksomheder o.lign. for at lære om løsninger/teknologier eller til deciderede kurser.

Eksempelvis blev der i februar udbudt én plads til foreningen til et kursus for ejendomsfunktionærer hos Teknologisk Institut omkring driftsoptimering af etageejendomme, herunder energibesparelser og beboerkommunikation, som Mathias deltog i.

### *Cykeltveri*

Der er en enkelt andelshaver som i løbet af året har kontaktet bestyrelsen grundet tyveri af cykel.

Bestyrelsen er bekendt med, at der igennem årene er blevet stjålet cykler en gang imellem.

Det er dog ikke vores opfattelse, at det sker oftere her end andre steder i

Københavnsområdet eller lokalområdet.

På DTUs område generelt er der rigtig mange cykler; og ofte ikke helt billige, så det er generelt et attraktivt område for cykeltyve.

Vi har sikret os, så vidt muligt, ved at sørge for god belysning og derudover patruljerer DTUs vagter området flere gange dagligt (også om natten), men det er desværre ikke noget man kan sikre sig helt imod.

Pågældende andelshaver har kommenteret, at problemet kan skyldes, at der ikke er plads nok i cykelskurene til at stille og låse sin cykel, grundet flere har 2-3 gamle cykler stående, samt at andre bruger vores cykelskure.

Bestyrelsen kan ikke genkende billedet af at andre bruger vores cykelskure; med undtagelse af kortvarige besøgende hos vores beboere. Hvorvidt der er flere som har to eller flere cykler stående har vi ikke umiddelbart belæg for at be- eller afkræfte.

Vi har ingen regler for hvor mange cykler man må have stående, og selv hvis der var, så ville vi ikke have nogen muligheder for at tjekke det eller sanktionere det.

Dog vil bestyrelsen alligevel henstille til, at man kun parkerer én cykel i stativet og hvis man

har flere må man opbevare dem i sit depotrum/lejlighed, så der er plads til alle – Vi vil her gøre opmærksom på at trappeopgangene/svalegangene ikke må benyttes, da de er flugtveje ifm. brand.

Ligeledes hvis man har en gammel cykel man aldrig bruger, så smid den ud (på genbrugspladsen på Firskovvej) eller sælg/give den videre.

Med hensyn til gamle cykler, så afholder bestyrelsen normalt en gang om året en cykeloprydning hvor cykler uden ejermand bliver fjernet.

Vi har kun 60 pladser i cykelstativerne og med 72 lejligheder (hvoraf man må bo to i 18 af dem), så er der ikke engang nok til at alle lejligheder kan have deres egen plads; dette kan man sige er en fejl ved projekteringen af byggeriet.

Bestyrelsen har derfor indhentet tilbud på nyt cykelskur á 10 meter med plads til 40 cykler, som var tænkt som erstatning for et af de nuværende cykelskure.

Men prisen for et cykelskur, som nogenlunde matcher designet på vores eksisterende, lå på 125.000 kr., og det var uden etablering af lys og flisebelægning.

Så med tanke på de andre bygningsmæssige udfordringer foreningen har, så er dette ikke et projekt der, med økonomisk fornuft, kan afsættes penge til.

#### *A.K. Eventgruppe*

En gruppe beboere har haft ønske om at skabe mere socialt fællesskab i foreningen og har derfor stiftet en eventgruppe.

Dette har indtil videre medført to større fester i vores fælleshus; en halloweenfest som blev afholdt i kollegiets fælleshus 11/11 2017 og en fastelavnsfest som blev afholdt 10/3 2018.

Derudover vil der forsøges med fællesspisning og andre mindre fællesarrangementer. Alle arrangementer offentliggøres i foreningens Facebook gruppe.

Der tages gerne imod forslag på andre arrangementer og der kan altid bruges flere hoveder med gode idéer og flere hænder til at stå for arrangementerne. Hvis man ønsker at deltage i eventgruppen, så kan man lave opslag i foreningens Facebook gruppe og eventgruppens medlemmer vil derefter tage hånd om det.

Bestyrelsen besluttede, at det var en god idé, samtidig med at et større socialt fællesskab måske kunne bidrage til at opnå mere fælles ansvar for ren- og vedligeholdelse af vores fælles arealer. Derfor besluttede de ekstraordinært, at tilkende beløb på cirka 1.000 kr. til støtte for halloweenfesten.

#### *Letbane*

Der har det seneste års tid været meget oppe omkring etablering af en letbane fra Ishøj til Lundtofte. Etableringen af denne er nu vedtaget af både Folketinget og de 11 såkaldte letbanekommuner (herunder Lyngby-Taarbæk kommune).

Letbanen kommer til at gå forbi foreningen langs med Akademivej med stoppested ved DTU bygning 450 og forventes at være i drift fra andet halvår 2024 med anlægsarbejder i årene 2018-2024.

Hvis man ønsker at vide mere om dette kan man læse om det på deres hjemmeside, [www.dinletbane.dk](http://www.dinletbane.dk).

På vegne af bestyrelsen,  
Mathias Londin Larsen, bestyrelsesformand  
April 2018

# 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.”

## Mathias Londin Larsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelskollegiet DTU

Serienummer: PID:9208-2002-2-199608722644

IP: 82.211.xxx.xxx

2018-05-07 17:47:21Z

NEM ID 

## Mikela Rowland Sørensen

### Dirigent

På vegne af: Cobblestone A/S

Serienummer: CVR:27346065-RID:78290304

IP: 80.62.xxx.xxx

2018-05-09 09:00:00Z

NEM ID 

## Finn Engelbrecht Ruby

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelskollegiet DTU

Serienummer: PID:9208-2002-2-523150053442

IP: 188.183.xxx.xxx

2018-05-10 14:47:33Z

NEM ID 

## Mie Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-583119066775

IP: 212.27.xxx.xxx

2018-05-22 06:46:31Z

NEM ID 

## Daniel Zolfaghari Moghaddam

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelskollegiet DTU

Serienummer: PID:9208-2002-2-535749791480

IP: 82.211.xxx.xxx

2018-07-06 13:33:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H5LIT-DEEZ3-AABCZ-0IO23-VESIS-M4F0M

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>**