



## EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Anette  
Kirkeskov HD

Andelsboligforeninger  
Ejerforeninger  
Udlejningsejendomme  
Erhvervsjendomme

### REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSKOLLEGIET VED DTU - AKADEMIVEJ Torsdag den 20. april 2017 kl. 17.30

#### Dagsordenen er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2016 og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forslag.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Valg til bestyrelsen. På valg var formand Mathias Londin Larsen, bestyrelsesmedlem Martin Jakobsen og Karina Knudsen, som var indtrådt for Lis Jespersen samt suppleant Christopher de Haas.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

#### Vedr. punkt 1:

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

Til stede var i alt 14 andelshavere personligt og 6 ved fuldmagt, således var i alt 20 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. Dog ikke nok fremmødte til beslutning om vedtægtsændring. Såfremt forslagene bliver foreløbigt vedtaget med 2/3 flertal, kan disse endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling med 1/2 flertal uanset fremmødte.

#### Vedr. punkt 2:

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

Formanden havde et par suppleringer til den udsendte beretning, bl.a. at der ligger et lokalplansforslag om en 8 etager høj bygning, som kan komme til at ligge på nabogrunden, hvor sportshallen ligger. Formanden gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at foreningen har gjort indsigelser til kommunen om denne bebyggelse.

Endvidere arbejder bestyrelsen på en revidering af foreningens nuværende vedtægter og bestyrelsen regner med at kunne fremlægge nye reviderede vedtægter på en ekstraordinær generalforsamling efter sommerferien.

Generalforsamlingen tog herefter årsberetningen til efterretning.

## **Vedr. punkt 3:**

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 forklarede generalforsamlingen, at bestyrelsen har overholdt budgettet for året.

Dirigenten gennemgik regnskabet i hovedtal.

Der var enkelte spørgsmål til foreningens hensættelse/konjunkturudsving, hvorfor det er nødvendigt, at have en så stor hensættelse og hvilken betydning dette har på værdien af andelskronen.

Dirigenten forklarede, at det har betydning i forhold til låne mulighederne hos den enkelte andelshaver.

Jo højere andelskronen, jo mere kan andelene belånes.

For at fremkomme til den enkeltes andelsværdi, skal man gange oprindeligt andelsindskud (anført på andelsbevis) med seneste vedtagne andelskrone.

En andelshaver ønskede andelskronen sat til afstemning på 1,42.

Efter en drøftelse for og imod, satte dirigenten forslaget om en andelskrone 1,42 til afstemning. Her stemte 6 for andelskrone 1,42, 14 stemte imod. Andelskronen 1,3000 blev herefter godkendt som ny andelskrone indtil næste årlige generalforsamling.

Foreningens regnskab med et resultat på kr.638.384,00 herefter godkendt.

## **Vedr. punkt 4 - forslag til behandling.**

Dirigenten forklarede, at alle forslag vedrørende vedtægtsændringer kan foreløbigt besluttet, såfremt 2/3 af de fremmødte medlemmer stemte for forslagene. Disse kan så på en ekstraordinær generalforsamling endeligt godkendes med ½ fremmødte medlemmer og skal herefter godkendes af dekanen på DTU. De af bestyrelsen fremsatte forslag blev sat til afstemning på en gang.

Alle forslagene blev foreløbigt vedtaget med 1 stemme blank, resten for.

### **Ad 4. – Forslag fra bestyrelsen – ændring af vedtægternes § 14.1**

Fortrinsret til at overtage en andel og den hertil knyttede boligret, jfr. §3, gives i nedenstående rækkefølge.

1. Til en person andelshaveren har indstillet, som dokumenterer at opfylde betingelserne i §3.1 eller §3.4.
2. Til en person, der er opført på en af bestyrelsen ført venteliste, der dokumenterer at opfylde betingelserne i §3.1 eller §3.4.

Generalforsamlingen fastsætter administrative retningslinjer for medlemmernes mulighed for internt at bytte de til andelene knyttede boliger, herunder i forbindelse med salg af andele.

### **Ad.4- Forslag fra bestyrelsen – ændring af vedtægternes § 15.3**

#### **§15: Pris**

##### **§15.3:**

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den af foreningens udpegede vurderingsmand.

Sælger betaler udgiften for vurdering.

# EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- 3 -

## Ad. 4 – Forslag fra bestyrelsen – ændring af vedtægternes § 16.6

### **§16: Fremgangsmåde**

#### **§16.6:**

##### **Forslag:**

Snarest muligt efter køberens overtagelse af kollegieboligen skal denne gennemgå kollegieboligen for at konstatere eventuelle mangler ved kollegieboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med kollegieboligen.

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.

## Ad. 4 – Forslag fra bestyrelsen – ændring af vedtægternes § 24.1

### **§24: Bestyrelsesmedlemmer**

#### **§24.1:**

##### **Forslag:**

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand.

Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter, der har adgang til alle bestyrelsesmøder uden stemmeret.

## Ad. 4. – Forslag fra bestyrelsen – ændring af vedtægternes § 32.2

### **§32: Fællesarbejder og p-pladser samt anvendelse af haveanlæg og altaner**

#### **§32.2:**

##### **Forslag:**

Forslag om at lade denne paragraf udgå af vedtægterne.

Hvis dette bliver vedtaget, vil den nuværende §32.3 derved blive omdøbt til §32.2.

## Ad. 4. – Forslag fra bestyrelsen – ændring af vedtægternes § 8.2

### **§8: Boligaftale - Tillæg**

#### **§8.2:**

##### **Forslag:**

Kun én person må tage bopæl i kollegieandelsboligerne, dog må der i boliger på respektive 40 og 50 m<sup>2</sup> (18 stk. i alt) bo 2 personer, forudsat mindst én af disse opfylder betingelserne for medlemskab i nærværende vedtægts §3.

# EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- 4 -

Herefter motiverede Asghar Moghaddam for hans fremsatte forslag:

## Ad.4. – forslag fra Asghar Moghaddam – ændring af vedtægternes §13.2

### **Forslag:**

Det er tilladt at holde mindre husdyr.

Generalforsamlingen og forslagsstiller besluttede, at forslaget tages med til ekstraordinær generalforsamling, hvor det bliver defineret nærmere hvad mindre husdyr er.

## Vedr. punkt 5: Forelæggelse af budget 2017.

Dirigenten gennemgik foreningens budget for 2017. Der er fortsat indregnet en stigning p.a. på 1,6 % i boligafgiften pr. 1. maj 2017.

I budget for året 2018 er indregnet kr. 100.000,00 til tilslutning af fjernvarme. Danske Bank har forhåndsgodkendt, at foreningen tilslutter sig dette og bruger kr. 100.000,00.

Der var spørgsmål til mangeludbedring, hvad er dette, det dampspærre, som foreningen skal have lavet. Yderligere oplyste formanden, at mursten sprænger ved altansiden og at dette skal laves i år.

Budgettet med en stigning pr. 1.5.2017 på 1,6 % blev herefter enstemmigt godkendt.

## Vedr. punkt 6:

På valg til bestyrelsen var:

Formand Mathias Londin Larsen, Martin Jakobsen og Karina Knudsen, sidstnævnte i stedet for Lis Jepsen samt suppleanter Karina Knudsen og Christopher de Haas, som er fraflyttet.

Som bestyrelsesformand blev Mathias Londin Larsen genvalgt og som bestyrelsesmedlemmer blev Finn Engelbrecht Ruby og Daniel Zolfaghari Maghaddam valgt med akklamation.

Suppleanter blev Karina Knudsen og Preben Alstrøm ligeledes valgt med akklamation.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Mathias Londin Larsen (formand)	på valg i 2019
Finn Engelbrecht Ruby	på valg i 2019
Daniel Zolfaghari Maghaddam	på valg i 2019
Jonas Friis Pedersen	på valg i 2018
Mie Pedersen	på valg i 2018

Suppleanter: Karina Knudsen og Preben Alstrøm på valg 2018

## Vedr. punkt 7:

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

## Vedr. punkt 8:

# EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- 5 -

Buus Jensen blev genvalgt som revisor for foreningen.

## Vedr. punkt 9:

Dirigenten gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at der under dette punkt ikke kan beslattes emner.

Vedrørende skraldeskur, huske at sætte ting ordenligt og vær opmærksom på hvordan affald sættes. Det har hjulpet meget at der er kommet en 4 container.


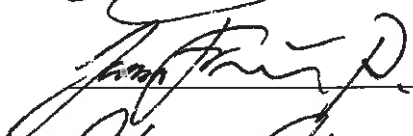
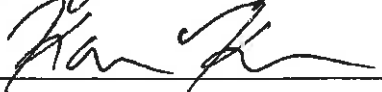
Der er storskrald hver anden uge.

Da der ikke var mere til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl.18.34.

Dirigent:   
Pernille Olsen

Bestyrelsesformand:   
Mathias Londin Larsen

Øvrige bestyrelsesmedlemmer: 

## Bestyrelsens beretning 2016

Siden sidste generalforsamling har der været lidt udskiftning i bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Lis fratrådte 1/1 2017 og suppleant Christopher fratrådte 1/2 2017. Karina indtrådte derfor i bestyrelsen i stedet for Lis.

Også i netgruppen er der sket ændringer, da Thomas er udtrådt grundet salg. Derved er der kun et medlem tilbage i netgruppen.

### Salg og intern flytning

Ligesom sidste år fortsætter vi med et fornuftigt salg af vores lejligheder, siden sidste generalforsamling er der solgt 18 lejligheder, fordelt på 13 stk. kategori A, tre kategori B og to kategori C. Derudover er der venteliste til alle kategorier.

Det gode salg betyder, at bestyrelsen vil fortsætte med at udføre studieaktivitetsundersøgelser med henblik på overholdelse af kollegiets vedtægters §3.1. Den seneste undersøgelse blev foretaget i efteråret 2015 og der er ikke blevet udført studieaktivitetsundersøgelse i 2016, grundet flere andelshavere ikke reagerede efter gentagne rykkere. Dette har medført, at vi først for nyligt har kunnet afslutte forløbet.

Det er bestyrelsens plan at udføre undersøgelsen en gang årligt, og med væsentlig kortere behandlingstid, hvis andelshavere ikke reagerer, er vi nødsaget til at følge proceduren beskrevet i vedtægterne med henblik på eksklusion. Derfor vil vi gøre opmærksom på, at det er ekstremt vigtigt for foreningen, at andelshavere (og beboere) reagerer på henvendelser fra bestyrelsen og administrationen; både med hensyn til studieaktivitetsundersøgelsen og andre henvendelser.

I løbet af året har der været henvendelser fra andelshavere angående intern flytning. I vedtægternes §14.1 står der således:

*Generalforsamlingen fastsætter administrative retningslinjer for medlemmernes mulighed for internt at bytte de til andelene knyttede boliger, herunder i forbindelse med salg af andele.*

Det er ikke tidligere blevet besluttet af generalforsamlingen hvorledes intern flytning skal håndteres. Derfor besluttede bestyrelsen, at intern flytning havde første prioritet ift. ventelisten, indtil det var muligt at bestemme det til en generalforsamling. Bestyrelsens anbefaling er, at fortsætte som hidtil, at intern flytning har førsteprioritet.

### Valuar

På budgettet for 2016 blev der afsat penge af til valuarvurdering af foreningen. Dette blev gjort primært på grund af to årsager.

Den offentlige vurdering, som vi benytter til at fastsætte andelsværdien, er fra 2012 og den næste er

forsinket til 2020. Derfor var der nogle andelshavere der mente vores værdi var forældet og fastsat for lavt.

Den anden årsag var, at der var tvivl om hvorvidt politikerne ville suspendere muligheden for at benytte den offentlige vurdering.

Bestyrelsen har dog valgt ikke at få foretaget en valuarvurdering af flere årsager.

Først og fremmest vil det påføre foreningen en ekstra årlig udgift på mindst 25.000 kr. og disse penge mener vi kan bruges på bedre ting.

En anden årsag er, at der gennem de seneste mange år (allerede inden finanskrisen) har været flere skandaler i branchen, hvor valuarer har sat vurderingerne meget for højt. Disse skandaler er desuden årsag til, at politikerne har planer om at ændre valuar ordningen, hvilket giver en fremtidig usikkerhed som vi ikke vil udsætte foreningen for.

En tredje årsag er, at en højere vurdering stort set kun vil gavne sælgende andelshavere i form af højere salgspriser. Dog er det værd at notere, at ved forældrekøb vil man blive beskattet af fortjenesten, hvormed denne gevinst vil blive formindsket.

Men en svingende andelskrone kan skade foreningens ry blandt købere, da der så kommer en større usikkerhed om hvorvidt de vil miste penge ved fremtidigt salg; dette ser deres banker også på i forbindelse med lån ved køb af andelen.

Yderligere har 4B fået udført et gratis, uforpligtende valuar skøn. Resultatet af denne var, at foreningen, grundet vores vedtægter og lejekontrakt, ikke ville blive sat højere end den offentlige vurdering.

## **Revision af vedtægter**

Til generalforsamlingen sidste år blev der fortalt, at der ville blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling angående en større revision af vores vedtægter. Grundet det store arbejde med håndværkere mm. der har været i årets løb, har der dog ikke været tid nok i bestyrelsen til at blive klar til dette. Nogle af de vigtigste ændringsforslag er derfor medtaget til dette års generalforsamling.

## **Dagrenovation og storskrald**

Der har gennem hele 2016 og stadig fortsættende i 2017 været en kamp med Lyngby-Taarbæk Forsyning (LTF) omkring storskrald. Det har altid været en del af aftalen med LTF, at der skal afhentes storskrald, men det er så godt som aldrig blevet gjort. 4B har utrætteligt sendt klager afsted til LTF for hver gang de ikke har levet op til dette.

Dog ligger problemet også på skuldrene af vores beboere, da der er flere beboere som bare smider tingene, så skraldeskuret mest af alt ligner en losseplads. Derfor må vi, endnu engang, påpege at alle skal følge skiltene der er sat op på skraldeskuret.

Ang. dagrenovation, så blev det fortalt sidste år, at vi ville blive sat til kildesortering i år; der er dog ikke kommet noget nyt information om dette fra LTF, og bestyrelsen har ikke i sinde at spørge ind til det, da vi anser det som mere besværligt for vores beboere.



Sidste år blev der anskaffet en ekstra container, da der ofte var problemer med overfyldning, hvorved containerne ikke kunne lukkes helt. Dette har hjulpet lidt på problemet idet der, stort set, altid er plads i containerne. Dog er der stadig problemer med overfyldning, da flere beboere bare smider affald i den første container, selvom den er fuld. Derfor må vi gøre opmærksom på, at beboerne skal blive bedre til at fordele affaldet i de containerne.

Hvis en container er overfyldt risikerer vi at LTF ikke tømmer den. Hvilket selvfølgelig vil give et endnu større problem med overfyldning, og desuden koste foreningen ekstra penge da der så skal bestilles ekstraordinær tømning.

## **Oversvømmelse**

Der har ikke været lige så store problemer med oversvømmelser af kælder og parkeringsplads i 2016 som i tidligere år.

Om det skyldes at vi har været lidt heldigere med vejret, eller at vi har skiftet til en anden serviceleverandør til ren- og vedligeholdelse af vejbrønde og faskiner er ikke til at sige.

De tiltag der er blevet foretaget i kælderen sidste år for at beskytte mod oversvømmelser har vist sig at fungere efter hensigten.

Det grundlæggende problem og årsag til oversvømmelserne, som er for lidt faskine kapacitet, findes dog stadig. Formand Mathias og 4B har flere gange gennem 2016 og fortsættende i 2017 taget kontakt til DTU, men de har ikke udvist den store samarbejdsvillighed. Bestyrelsen vil derfor fortsætte med at presse DTU, og evt. få advokatbistand til sagen, da vi mener at ansvaret ligger hos DTU.

## **Fjernvarme**

Arbejdet med at konvertere til fjernvarme, som Mathias har arbejdet med siden 2014, er så småt begyndt at bære frugt. Da bestyrelsen skulle underskrive en tilslutningserklæring inden Generalforsamlingen blev afholdt, blev der i slutningen af 2016 sendt brev/e-mail ud til alle andelshavere om eventuelle indsigelser. Der indkom enkelte spørgsmål, men ingen deciderede indsigelser og derudover generelt positive tilkendegivelser. Vi er glade for den positive feedback der er modtaget.

Der har været nogle udfordringer med at få projektet godkendt af DTU da vi ligger på deres grund, men Vestforbrænding har været meget samarbejdsvillige på det område, så det forventes ikke at give problemer.

Lyngby-Taarbæk kommune skal i løbet af sommeren 2017 tage stilling til projektforslaget, såfremt alt går efter planen, vil vi overgå til fjernvarme sandsynligvis i slutningen af 2018.



## **Ventilation i fælleshus**

I sommers blev det opdaget, at fælleshuset er bygget for tæt, og i kombination med flere stillede på ventilationen i fælleshuset, medførte det fugtproblemer i fælleshusets fundamentsøjler.

Derfor har bestyrelsen været nødsaget til, at få etableret en ny ventilation i fælleshuset. Denne blev etableret i februar 2017. I den anledning vil vi påpege at det ikke er tilladt at ændre indstillingerne for ventilationen. Hvis man gør dette kan bestyrelsen spærre for ens adgang til fælleshuset.

## **Konvertering af belysning til LED**

I slutningen af januar blev der udsendt brev/e-mail til alle andelshavere om der var nogen indvendinger til et større projekt med konvertering af kollegiets belysning til LED. Der kom ikke nogle henvendelser på baggrund af dette, hvorfor bestyrelsen har igangsat arbejdet.

## **Fælleshus**

I februar udførte bestyrelsen en spørgeskemaundersøgelse i vores facebook gruppe.

Resultaterne fra denne vil bestyrelsen benytte til at forbedre vores fælleshus og tilfredsheden med det. Dette vil muligvis også betyde nogle ændringsforslag til vores vedtægter ifm. brug og udlejning af fælleshuset.

Et gennemgående punkt i svarene var dog den manglende renholdelse af fælleshuset. Dette punkt har bestyrelsen gentagne gange haft oppe til både generalforsamlinger, havedage, hjemmesiden og facebook. Så vi må endnu engang minde beboerne om, at man skal gøre rent/rydde op efter sig selv

## **Andelshaveres og beboeres pligter**

I sidste års beretning gjorde vi opmærksom på, at andelshavere og beboere skulle huske, at de også selv har ansvar i foreningen.

Dette gælder f.eks. vedligeholdelse af sin egen altan og terrasse, hvilket vi desværre må konkludere, at dette negligeres af mange, for ikke at sige de fleste.

Men derudover har man også pligt til at informere bestyrelsen/administrationen hvis der er noget galt, både på fællesarealer og i ens lejlighed. Det seneste år har vi set flere rapporter fra vores vurderingsselskab, Focus2, ang. fugtskader i lejligheden, som aldrig er blevet indberettet, men hvor skaden bare har fået lov til at vokse. 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.

Bestyrelsen/håndværkere har gennem 2016 haft skulle have adgang til lejlighederne af flere omgange. Dette har tidligere medført meget stort besvær med folk ikke har været hjemme. Men set i forhold til antallet af gange, har det gået forholdsvis godt, hvilket vi vil rose andelshaverne og beboerne for. Der er dog stadig plads til lidt forbedring.

På vegne af bestyrelsen,  
Mathias Londin Larsen, bestyrelsesformand  
April 2017