



REFERAT

AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSKOLLEGIET VED DTU - AKADEMIVEJ Torsdag den 24. april 2012 kl. 17.30

Dagsordenen er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2011 og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forslag..
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2012 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Valg til bestyrelsen. På valg er Søren Hansen, Ole Back Madsen(trådt ind i stedet for Carina Nymark Andersen) og Jeanet Grønbæk (trådt ind i stedet for Lene Kongstedt Jensen) samt suppleant Randi Bjørnboe og ny 2. suppleant.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Vedr. punkt 1:

Andelsboligforeningens formand - Martin Jakobsen - bød velkommen og generalforsamlingen valgte på formandens anbefaling administrator Jesper Moe som dirigent og Clara Gorboi som referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. vedtægternes § 20 stk. 1. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes § 21, stk 1. Til stede 17 og 17 med fuldmagt i alt 34 andelshavere til stede.

Vedr. punkt 2:

Formand – Martin Jakobsen – fremlagde bestyrelsens beretning (vedlagt dette referat). Der var enkelte spørgsmål til bestyrelsen bl.a. omkring grundlejen. Hvorfor kontakter bestyrelsen ikke DTU, med hensyn til nedsættelse af grundlejen – dette har bestyrelsen og administrationen gjort, men DTU afviser dette blankt. Der var ligeledes et spørgsmål til varme i et lejemål som ikke er optimalt, bestyrelsen er på sagen, men kan ikke p.t. finde en løsning på problemet. Når foreningens vvsér er på ejendommen, vil denne se på sagen. Beretningen blev herefter taget til efterretning.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- 2 -

Vedr. punkt 3:

Jesper Moe gennemgik regnskabet for 2011 som var medsendt indkaldelsen.

Jesper Moe henledte generalforsamlingens opmærksomhed på side 5 i regnskabet, hvor revisor ikke har givet anledning til forbehold.

Jesper Moe forklarede, at det hovedsageligt er foreningens lån der er årsag til, at boligafgiften stiger.

Bestyrelsen og administrationen er i dialog med både Danske Bank og Nykredit, for at finde en løsning for foreningen, muligvis i form af en omlægning af lånene, da de finansielle udgifter i foreningen er meget store og derfor påvirker likviditeten betragteligt.

En andelshaver spurgte, om det var en ide, nu hvor foreningen har et positivt regnskab, at spørge andre banker. Jesper Moe forklarede, at det p.t. er svært, at gå videre til andre pengeinstitutter, da foreningen har en stor samlet gæld på over 80% af ejendommens samlede værdi. Samtidig ønsker vi svar tilbage fra både kreditforening og bank inden vi går i markedet og ser os om efter andre samarbejdspartnere.

Der var spørgsmål til hvor mange m³ vand der er brugt i fælleshuset? Der er brugt 355 m³ vand i seneste regnskabsår.

Regnskabet, med et overskud efter renter, på kr. 73.812,- blev herefter enstemmigt godkendt med en andelskrone på 0,97.

Vedr. punkt 4:

Lis motiverede forslaget – kan foreningen gøre noget for at finpudse budgettet.

Der kan kun arbejdes med de variable poster.

Der var forslag til om, der evt. kan skaffes private midler fra fonde eller lignende.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget at der nedsættes et udvalg. Der ventes med udmelding af deadline til der foreligger noget konkret fra kreditforeningen og Danske Bank.

Der nedsættes et udvalg snarest. Dem der ønsker, at tilmelde sig, kan gøre det til foreningens formand på mailadressen: majak@mailme.dk

Vedr. punkt 5:

Dirigenten gennemgik det med indkaldelsen fremsendte udkast til drifts- og vedligeholdelsesbudget.

Dirigenten forklarede, at 2,5% stigning i boligafgiften, er en nødvendighed for, at følge med de almindelige stigninger i udgifterne.

Der var spørgsmål til renovation. Der er i budgettet afsat kr. 120.000,00 men regnskabet udviser kun kr. 100.000,00. Dette skyldes, at tallet i regnskabet for 2011 kun indeholder de to a conto opkrævninger på ca. kr. 50.000,- og der senere kommer en endelig afregning der forventes, at ligge på omkring 15.000,-.

Budgettet med en boligafgiftsstigning på 2,5 % pr. 1. januar 2012, blev herefter enstemmigt godkendt.

Stigningen med tilbagevirkende kraft vil blive opkrævet over resten af 2012.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- 3 -

Vedr. punkt 6:

På valg til bestyrelsen var.

Søren Hansen, Ole Back Madsen (trådt ind i stedet for Carina Nymark) og Jeanet Grønbæk (trådt ind i stedet for Lene Kongstedt Jensen).

Ole Back Madsen og Christopher Østergaard de Haas og Rasmus Frødin Engels blev valgt med akklamation.

Suppleanter blev Søren Hansen, Kasper Møller Christensen og Peter M. Cordtz, alle blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Martin Jakobsen (formand)	på valg i 2013
Anders Bruun	på valg i 2013
Ole Back Madsen	på valg i 2014
Christopher Østergaard de Haas	på valg i 2014
Rasmus Frødin Engels	på valg i 2014

Suppleanter: Søren Hansen, Kasper Møller Christensen og Peter M. Cordtz alle på valg 2013.

Vedr. punkt 7:

Generalforsamlingen valgte enstemmigt Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

Vedr. punkt 8:

Bestyrelsen havde, i samarbejde med administrationen, og på baggrund af den økonomiske situation i foreningen, indhentet to tilbud fra andre revisionsselskaber.

Generalforsamlingen valgte enstemmigt Buus Jensen som foreningens nye revisor.

Vedr. punkt 9:

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

Der var spørgsmål til hvor mange lejligheder der var solgt i foreningen det sidste år. Der er sidste år solgt 13 lejligheder, heraf 1 stor. I 2012 år til dato, er der solgt 4 lejligheder, alle små.

Der var et ønske fra en andelshaver, at lejligheder der står til salg via foreningens hjemmeside, har en "timer" på, således at lejligheden fjernes efter 3 måneder. På den måde sikrer vi altid opdateret oplysninger.

Der var et ønske fra et tidligere bestyrelses medlem om, at når man fremlejer sin lejlighed ud – så skal dette meddeles til bestyrelsen samt administrator, således man disse altid er vidende om hvem der bor i lejlighederne.

Der var spørgsmål til om bestyrelsen har en prioritets liste over hvad der skal udføres af arbejder på ejendommen? Dette vil komme, når foreningens har haft en vurderingsmand ude og har fået lave en vedligeholdelses plan for 10 år.

Der var spørgsmål til om fugt skade vil blive udbedret i forbindelse med 5-års gennemgangen. Bestyrelsen har pt. en sag kørende med finansiell stabilitet. Finansiell Stabilitet er kommet med et tilbud til foreningen på udbetaling af garantisum på 117.000,00 til udbedring af fejl og mangler ved byggeriet. Dette er i første omgang afvist af foreningens advokat Peter Lundmark, da det er vores holdning, at der er arbejder for et væsentlig større beløb. Foreningen har nu allieret sig med en byggeteknisk rådgiver, der snarligt kommer med en endelig opgørelse over økonomiens omfang ved udbedring af maglerne.

Da der ikke var mere til punktet eventuelt takkede dirigenten god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 18.58.

Dirigent

Jesper Moe

Bestyrelse: 5/3-2012.

Jens J. Jørgensen

Peter Lundmark

CC Bank Kjøbenhavn

Bolette Rasmussen

Kristen Jørgensen

Bestyrelses beretning 2012 for "Andelskollegiet ved DTU-akademivej"

Endnu et år er gået, hvor bestyrelsen har været beskæftiget med mange forskellige opgaver.

Bestyrelsen har ændret sig i løbet af efteråret 2011 ved at suppleanterne Ole Back Madsen og Jeanet Grønbæk indtrådte i bestyrelsen efter Lene Kongstedt Jensen og Carina Nymark Andresen fraflyttede foreningen.

På sidste generalforsamling blev der stillet forslag til ændring af vedtægter, således at Ph.d'ere også fik mulighed for at købe lejlighed i foreningen. På generalforsamling blev der enstemmig stemt for forslaget. Da fremmødet ikke var tilstrækkeligt til at generalforsamling var beslutningsdygtig, blev der efterfølgende udført en skriftlig afstemning. Ændringen blev godkendt af alle 72 andele og er efterfølgende blevet godkendt af DTU Dekan Martin E. Vigild.

Ved sidste generalforsamling var forårets havedage i gang med at blive afholdt, hvor der blandet andet blev udført:

- Efterplantning af bøgehækkene
- Hovedrengøring af fælleshus samt opgange
- Maling af paneler og søjler i fælleshuset
- Færdiggørelses af motorcykle-parkering
- Opsætning af parkeringsskilte

Ligeledes blev der afholdt havedage i løbet af efteråret, hvor der bl.a. blev klippet hække og rengjort fællesareal.

I forbindelse med havedag er der blev kørt store mængder storskrald væk. Bestyrelsen pointerer derfor at skrald skal i containerne, og ikke ved siden af, samt containerne KUN må anvendes til dagrenovation. Containere der ikke er lukket, vil ikke blive afhentet. Storskrald kan afleveres hos kommunes genbrugsplads på firskovvej.

De kraftige regnbyger som ramte Danmark sidste sommer, kom også forbi Kgs. Lyngby og Kollegiebakken 19, hvilket medførte at vi fik en ubehagelig oplevelse, med større mængder kloakvand i kælderen. Skaden blev udbedret af vores forsikringsselskab, som sørgede for rengøring af kælderen og udskiftning af pumpen i pumpebrønden. Nogle måneder efter blev det opdaget at køkken og bad i lejl. 8 var oversvømmet af kloakvand. Årsagen til dette var at stikledningen til lejlighed 8, 108 og 208 var blevet blokeret i forbindelse med regnbygerne. Skaden blev ligeledes udbedret af vores forsikringsselskab der sørgede for rengøring samt udbedring af skader i lejligheden. Dette blev færdigt kort før nytår.

Eftersom forening blev 5 år sidste år, var det også tid til at bygningen fik 5-års gennemgang jf. AB-92. Dette har givet noget arbejde, da entreprenøren og dens bank (Roskilde Bank) er gået konkurs – hvorfor garantien nu dækkes af Finansielt stabilitet.

Først blev der indsamlet indsigelser fra alle andelshavere, hvorefter bestyrelsen gennemgik alle fællesarealer såsom facader, opgange o. lign. Alle disse indsigelser er blevet videregivet til Finansielt

stabilitet og advokat Peter Lundmark, der efterfølgende foretog en besigtigelse af bygningen. Dette resulterede i et forligstilbud, et tilbud som bestyrelsen på ingen måde kunne godkende. Derfor er der blev antaget en byggesagkyndig, Morgens Werlin, der har gennemgået indsigelserne og foretaget endnu en besigtigelse af bygningen. Det er advokat Peter Lundmark der under hele forløbet har forestået kontakten for Finansielt stabilitet, og forløbet er blevet forsinket af et sygdomsforløb hos Peter Lundmark. Byggesagkyndig er i gang med at udfærdig en rapport samt en vurdering af omkostninger til udbedring af fejl.

Derudover fik bestyrelsen på sidste general forsamling mandat til indkøb og installation af et låsesystem med ind og ud registrering til fælleshuset. Bestyrelsen fandt et egnet system og var tæt på at indkøbe dette, men eftersom bestyrelsen også var bevist omkring foreningens økonomi, besluttede bestyrelsen at indkøb af et låsesystem måtte sættes på hold.

Noget der også har optaget bestyrelsen har været parkeringsforholdene. Det er konstateret at parkeringsforholdene ikke er optimale og at der derfor parkeres langs vejen. Bestyrelsen vil gerne pointere at dette ikke er tilladt, da vejen dels fungerer som brandvej men er ligeledes en tilkørselsvej for både skraldebiler, post mm. Der er desværre ikke kommet et løsningsforslag til problemstillingen endnu.

Udseendet af bebyggelsen og foreningen er ligeledes noget der i bestyrelse har været på tale. Det er selvfølgelig i orden at have en plante, blomst eller lign. stående ved hoveddøren, men pladsen er ikke beregnet til opmagasinering af diverse, parkering af cykler mm. – dels ser det rodet ud, men det begrænser også plads i gangarealet.

På vegne af bestyrelsen

Bestyrelsesformand
Martin Jakobsen

April 2012