



REFERAT

AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSKOLLEGIET VED DTU - AKADEMIVEJ Torsdag den 22. april 2013 kl. 17.30

Dagsordenen er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2012 og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forslag.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Valg til bestyrelsen. På valg er Formand Martin Jakobsen, Anders Bruun (fraflyttet) samt suppleant Søren Hansen, Kasper Møller Christensen og Peter M. Cordtz (sidstnævnte fraflyttet).
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Vedr. punkt 1:

Andelsboligforeningens formand - Martin Jakobsen - bød velkommen til andelshavere og til Jan Weichardt, Anette Kirkeskov og Clara Gorboi, alle fra 4-B, og generalforsamlingen valgte på formandens anbefaling administrator Anette Kirkeskov som dirigent og Clara Gorboi som referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, jf. vedtægternes § 20 stk. 1. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes § 21, stk 1. Til stede 23 og 11 med fuldmagt i alt 34 andelshavere til stede.

Vedr. punkt 2:

Formand – Martin Jakobsen – fremlagde bestyrelsens årsberetning (vedlagt dette referat). Der var enkelte andelshavere, som ønsker mere og tydeligere klarhed over, hvad der gøres og vil gøres angående de store varmeproblemer der findes i flere af lejlighederne.

Der er derfor vigtigt, at I hurtigst muligt sender en mail til 4-B A/S, til clara@4b.dk med angivelse af de enkelte varmeproblematikker. Herefter kan arkitekten indarbejde i planen, hvilke arbejder der er mest nødvendige at få udbedret.

Årsberetningen blev herefter taget til efterretning af generalforsamlingen.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- 2 -

Vedr. punkt 3:

Jan Weichardt gennemgik regnskabet for 2012, som var medsendt indkaldelsen.

Jan Weichardt henledte generalforsamlingens opmærksomhed på, at revisor ikke har givet anledning til forbehold, og at samme regnskabspraksis er anvendt som i de foregående år.

Jan Weichardt fortalte, at ejendomskatter i dette regnskab er splittet op, således at man har tydeliggjort, hvad der betales til Lyngby-Taarbæk kommune, og hvad der betales for grundleje til DTU.

Indtægten for fællesarbejde, anført i regnskabet 2012, dækker både 2011 og 2012.

Da der bliver brugt meget varme i fællesarealerne, opfordres alle andelshavere til at skrue ned for varmen – specielt i opgangene.

Regnskabet, med årets resultat på 162.101 kr., blev herefter enstemmigt godkendt med en andelskrone på 0,99.

Vedr. punkt 5:

Anette Kirkeskov anmodede generalforsamlingen om tilladelse til at tage pkt. 5 inden pkt. 4. Generalforsamlingen havde ingen indvendinger hertil.

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

Jan oplyste, at grunden, til at der i år er udsendt et 10-års budget, er, at det er bedre for andelshaverne at kunne se at perspektiv i budgettet, og ikke mindst er det mere brugbart til forhandling med banker og kreditinstitutter. Under alle omstændigheder er det kun budgettet for indeværende år, der vedtages på denne generalforsamling.

Bestyrelsen og 4-B A/S har i 2012 forhandlet med Nykredit og Danske Bank om nedsættelse af bidrags-satsen henholdsvis rentesatsen og har fået begge nedsat. Ligeledes har foreningen opnået en besparelse i forsikringspræmie.

Med dette budget ønsker bestyrelsen også at vise, at der er taget højde for de løbende vedligeholdelsesarbejder i henhold til den plan, som arkitekten har udfærdiget for foreningen for de kommende 10 år.

Jan Weichardt forklarede, at 1,6 % stigning i boligafgiften er en nødvendighed for at følge med de almindelige stigninger i udgifterne, og at dette beløb er, hvad man må formode, at S.U. stiger med årligt.

Der var et spørgsmål til bestyrelsen om, hvorvidt der ville blive set på varmeproblemet i år, da det ikke fremgik af budgettet. Bestyrelsen svarede JA og henviste til den drøftelse af spørgsmålet, der havde været under årsberetningen (punkt 2).

Budgettet med en boligafgiftsstigning på 1,6 % pr. 1. maj 2013, blev herefter enstemmigt godkendt.

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

Anette Kirkeskov forklarede generalforsamlingen, at bestyrelsen og administrationen med dette forslag ikke vil stille andelshaverne ringere, d.v.s. at foreningen ikke vil omlægge til risikofyldte lån, ligesom man aldrig ville tillade en ændring af vedtægternes hæftelsesbestemmelse (.....at andelshaverne alene hæfter med deres indskud....).

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- 3 -

Foreningens nuværende lån er optaget i 2006 og skal refinansieres igen i 2015, men hvis muligheden melder sig, ønsker bestyrelsen at omprioritere før.

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen i samarbejde med 4-B A/S, med stemmerne 25 for og 1 imod til, at omprioritere foreningens lån bedst muligt, såfremt det kan lade sig gøre.

Forslag fra bestyrelsen – bemyndigelse til at forhandle byggelån med foreningens bank.

Som det fremgår, ønsker bestyrelsen at igangsætte arbejder for 400.000 – 500.000 kr. til udbedring af de alvorligste mangler fra 5-årsgennemgangen. Beløbet skal finansieres, indtil der er kommet en ordning på udbetaling af garantistillelsen, hvor garantien i dag er endt hos Finansiell Stabilitet, efter at både bygherre og Roskilde Bank gik konkurs. Bestyrelsen håber det bedste med hensyn til at få hele eller næsten hele garantien udbetalt. Indtil det sker, vil det være nødvendigt med et byggelån, og bestyrelsen ønsker derfor bemyndigelse til at etablere byggelånet i den størrelsesorden, det måtte være nødvendigt for arbejdernes udførelse.

Generalforsamlingen bemyndigede med stemmerne 20 FOR og 3 IMOD bestyrelsen til sammen med 4-B A/S at forhandle byggelån med foreningens bank.

Vedr. punkt 6:

På valg til bestyrelsen var:

Formand Martin Jakobsen og Anders Bruun (fraflyttet) var på valg.

Martin Jakobsen blev genvalgt som formand med akklamation og Lis Jespersen blev valgt til bestyrelsen ligeledes med akklamation.

Suppleanter blev Tom Larsen & Kasper Møller Christensen - valgt med akklamation.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Martin Jakobsen (formand)	på valg i 2015
Lis Jespersen	på valg i 2015
Ole Back Madsen	på valg i 2014
Christopher Østergaard de Haas	på valg i 2014
Rasmus Frødin Engels	på valg i 2014

Suppleanter: Tom Larsen & Kasper Møller Christensen på valg 2014.

Vedr. punkt 7:

Generalforsamlingen valgte enstemmigt Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

Vedr. punkt 8:

Generalforsamlingen valgte sidste år enstemmigt Buus Jensen som foreningens nye revisor.

Buus Jensen blev genvalgt som revisor for foreningen.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- 4 -

Vedr. punkt 9:

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

Én til to ejere klagede over, at der undertiden var lange svartider fra administrationen og bestyrelsen. Svaret var, at der generelt er rigtig megen kommunikation mellem andelshavere og bestyrelse/administration, så hvis en enkelt i ny og næ bliver glemt, så send mail på ny eller ring på ny hurtigst muligt om det. Vi har bestemt ingen intention om at glemme nogen.

Der var spørgsmål til, hvor fiberkabler er gravet ned, da dette er en bekostelig affære, hvis det bliver brudt og er det en del af kvalitetssikringen. Bestyrelsen undersøger med DTU, og administrationen undersøger med arkitekt. Bestyrelsen skal ligeledes afhente bygningens dokumenter hos Advokat Peter Lundemark, men har ikke nået det endnu.

Foreningens hjemmeside/infopunkt er nu også oversat til engelsk.

Der var ønske fra generalforsamlingen til mere information fra bestyrelsen om, hvordan de forskellige ting skrider frem i forhold til fejl-/mangelarbejderne og DTU. Alle andelshavere er altid velkomne til bestyrelsesmøder, men der kan være tidspunkter, hvor bestyrelsen må bede folk forlade lokalet, når følgende emner skal drøftes.

Da der ikke var mere til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 19:48.

Dirigent:



Anette Kirkeskov

Bestyrelses beretning 2013 for "Andelskollegiet ved DTU-akademivej"

I det forgangne år har bestyrelsesmedlem Anders Bruun trukket sig fra bestyrelsen, grundet salg af sin andel, hvorefter suppleant Kasper Møller overtog pladsen i bestyrelsen. Ligeledes har vores administrator 4-B haft ændring i staben, da Jesper Moe er fratrådt sin stilling, og vi derfor er blevet overtaget af Clara Gorboi og Anette Kirkeskov. - Denne udskiftning har dog ikke givet anledning til problemer.

Der blev traditionen tro afholdt havedage, 3 dage i foråret og 3 dage i efteråret. Bestyrelsen er tilfreds med både fremmøde og resultat. Det har dog været problematisk at afpasse opgaverne til 3 dage, hvorfor vi har besluttet at ændre det til 2 havedage i foråret. Da vinteren var lidt længere end forventet har vi afventet forårs kommen, og det er nu besluttet at disse to dage vil være torsdag 9. maj og lørdag 18. maj, og der kommer nærmere information, samt mulighed for tilmelding snarest (de to arbejdsdage har været afholdt som planlagt.)

I det forgangne år har Martin Jespersen, lejl. 24, og Kasper Møller, lejl. 3, været så venlige at slå græsset med foreningens dertil indkøbte græsslåmaskine. - Det vil bestyrelsen gerne sige tak for.

Bestyrelsen har samarbejde med Anette Kirkeskov, 4-B arbejdet på at forbedre foreningens økonomiske forhold - for nærmere detaljer henvises til den tidligere udsendte skrivelse.

Der har været problemer med varmesystemet, og lejl. 13 og lejl 223 har derfor haft problemer med ikke at få nok varme i vinteren. Dette troede vi var på grund af utætheder i fyret, men det har dog vist sig at dette ikke helt var løsningen på problemet. - Vi vil derfor gå videre med undersøgelserne på grundlag af svarene.

Derfor **husk**, at sende en mail til clara@4b.dk hurtigst muligt, så bestyrelsen kan komme videre med, at få løst problemerne inden vinteren sætter ind.

På vegne af bestyrelsen

Bestyrelsesformand
Martin Jakobsen

April 2012