

Referat af ordinær generalforsamling 2021 i Andelskollegiet ved DTU - Akademivej

Afholdt den 8. juni 2021 kl. 17.30
i foreningens fælleshus

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning (vedlagt som bilag).
3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsprotokollat samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forslag
 - Forslag A: Nyt skraldeskur (Penge hertil er afsat i budget 2021)
 - Forslag B: Varmepumpe (Penge hertil er afsat i budget 2021)
 - Forslag C: Udendørs bord- og bænkesæt (Penge hertil er afsat i budget 2021)
 - Forslag D: Nyt køkken (Penge hertil er afsat i budget 2021)
 - Forslag E: Parkeringskontrol
 - Forslag F: Formand
 - Forslag G: Vedtægternes § 14.1 til endelig vedtagelse
 - Forslag H: Husorden § 13.3 til endelig vedtagelse
 - Forslag I: Vedtægternes § 20.1 til endelig vedtagelse
 - Forslag J: Ny vedtægtsbestemmelse § 21.4
 - Forslag K: Vedtægterne § 24 A til endelig vedtagelse
 - Forslag L: Ny vedtægtsbestemmelse § 19 A
5. Fremlæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
Bestyrelsen foreslår en stigning i boligafgiften på 1% gældende fra juli 2021.
6. Valg til bestyrelsen jf. §24.
7. Valg af administrator, jfr. § 27.
8. Valg af revisor, jfr. § 29.
9. Eventuelt.

Mikela Rowland fra Cobblestone bød velkommen til de fremmødte.

I alt 15 lejligheder (heraf 7 ved behørig fuldmagt) ud af 72 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til 20,8%.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Mikela Rowland fra Cobblestone A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, bortset fra forslag om vedtægtsændringer, idet der ikke var mindst halvdelen af foreningens medlemmer til stede på generalforsamlingen jf. vedtægternes § 21.

Jf. foreningens vedtægter skal generalforsamlingen afholdes inden udgangen af april, men pga. Covid-19 og de af regeringen fastsatte retningslinjer i forbindelse hermed, har det ikke været muligt at overholde formalia i år.

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.

Efter afklaring af spørgsmål blev beretningen efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Dirigenten valgte herefter at behandle punkt 4 førend punkt 3 idet vedtagelse af forslag omkring større vedligeholdelsesarbejde kan have betydning for muligheden for at hæve andelskronen.

Ad 4. Forslag

Alle forslag ligger som bilag i forlængelse af nærværende referat.

Forslag A: Nyt skraldeskur (Penge hertil er afsat i budget 2021)

Formanden redegjorde for motivet for forslaget fremsættelse idet han gav en kort gengivelse af det fremsatte forslag. Der er sat en budgetramme til projektet på 200.000 kr.

Der blev spurgt ind til placeringen af skraldeskuret og bestyrelsen oplyste at der kun er én mulig placering og at det er mod kollegiebakken – alternativet var at nedlægge parkeringspladser og det tillader lokalplanen ikke.

Bestyrelsen blev opfordret til at tage højde for lugtgener fra affald, herunder særligt fra bio- og restaffald og bestyrelsen bekræftede at der ville blive taget højde for det, således at bio- og restaffald placeres modsat lejlighedernes placering.

Efter afklaring af spørgsmål og kommentarer blev forslaget sat til afstemning.
2 stemte imod, 2 stemte blank og 11 stemte for. Forslaget blev dermed vedtaget.

Forslag B: Varmepumpe (Penge hertil er afsat i budget 2021)

Formanden redegjorde for motivet for forslaget fremsættelse idet han gav en kort gengivelse af det fremsatte forslag. Der er sat en budgetramme til projektet på 200.000 kr.

En andelshaver spurgte til hvad det ville koste at købe en ny gaskedel og om ikke det var en billigere løsning. Formanden svarede at en gaskedel godt nok er billigere i indkøb, men at en varmepumpe er billigere i drift

Der blev spurgt til om ikke fjernvarme er en mulighed og formanden svarede, at faskiner skal lægge hvor fjernvarmerør kunne lægge, hvorfor det ikke er en mulighed.

Efter drøftelser og afklaring af spørgsmål blev forslaget sat til afstemning.
3 stemte imod mens 12 stemte for og forslaget blev dermed vedtaget.

Forslag C: Udendørs bord- og bænkesæt (Penge hertil er afsat i budget 2021)

Dirigenten nævnte kort at forslaget var fremført idet tidligere bord- og bænkesæt var blevet stjålet. Herefter indledtes drøftelser om bl.a. placering, antal siddepladser og materialevalg.

Sættene skal placeres på flisearealet ved fælleshuset – placering på græsareal er ikke hensigtsmæssigt i forhold til græsslåning og sikring. Der er 6 siddepladser på hver bænk og materialet bliver vedligeholdelsesfrit v. enten plast eller komposit.

En andelshaver spurgte til hvordan bestyrelsen ville sikre bord- og bænkesættene og bestyrelsen svarede at de ville kæde dem sammen og evt. sætte dem fast til en pæl eller lign.

En andelshaver gjorde opmærksom på at køb af bord- og bænkesæt kan medføre støjgener og efterladenskaber.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag D: Nyt køkken (Penge hertil er afsat i budget 2021)

Bestyrelsens forslag blev præsenteret og herefter var der drøftelser omkring behov og økonomi. Bestyrelsen fortalte at det er nødvendigt at gøre noget ved køkkenet, da bundrammen er rådden og dertil er det ikke et presserende behov, men rart at opdatere køkkenet, så det giver beboerne flere muligheder.

En andelshaver mente ikke at der var behov for to ovne og stillede forslag om at køkkenet skulle udbedres og udskiftes én til én, herunder med en budgetramme på 100.000 kr. Alternativt at nye køkken skulle koste maksimalt 100.000 kr.

Dirigenten redegjorde for at det mest vidtgående forslag, dvs. bestyrelsens forslag om nyt køkken med en budgetramme på 200.000 kr., ville blive sat til afstemning først.

Forslaget faldt idet 7 stemte imod, 1 stemte blankt og 7 stemte for.

Herefter blev det næstmest vidtgående forslag, nemlig forslag om nyt køkken med en budgetramme på 100.000 kr., sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget idet én stemte blankt mens 14 stemte for.

Forslag om udskiftning af køkkenet én til én blev derved ikke sat til afstemning.

Forslag E: Parkeringskontrol

Formanden præsenterede forslaget og nævnte at flere og flere har opdaget, at der ikke er kontrol på foreningens parkeringspladser, til forskel fra andre parkeringspladser i området. Det

frygtes, at der med den nye letbane, vil være flere der parkerer sin bil på foreningens parkeringspladser for så at tage letbanen ind til byen.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål blev forslaget sat til afstemning.
1 stemte imod mens 14 stemte for og forslaget blev dermed vedtaget.

Forslag F: Formand

Dirigenten redegjorde for at formanden ikke længere er studerende og at han derfor jf. vedtægternes § 3.2 skal have tilladelse til at blive boende som fungerende formand.

Generalforsamlingen anerkendte formandens store arbejde og forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag G: Vedtægternes § 14.1 til endelig vedtagelse

Forslaget blev enstemmigt vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2020, men da der ikke var tilstrækkeligt fremmøde, kan forslaget vedtages endeligt, hvis mindst halvdelen af generalforsamlingens deltagere, dvs. minimum 8 deltagere, stemmer for.

Formanden redegjorde kort for at forslaget er fremsat for at hindre at sælgere kontakter ventelisten for herefter at sælge til den der vil betale flest penge under bordet. Det underminerer ventelistesystemet og er i øvrigt ulovligt.

Herefter blev forslaget sat til afstemning. 1 stemte blankt mens 14 stemte for og forslaget blev dermed endeligt vedtaget.

Forslag H: Husorden § 13.3 til endelig vedtagelse

Forslaget blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling i 2020, men da der ikke var tilstrækkeligt fremmøde, kan forslaget vedtages endeligt, hvis mindst halvdelen af generalforsamlingens deltagere, dvs. minimum 8 deltagere, stemmer for.

Flere andelshavere mente ikke at der var problemer med pladsen efter seneste oprydning. Og en andelshaver nævnte at det vil være umuligt at håndhæve.

En andelshaver nævnte at han har en bycykel og en mountainbike og at han ville være ked af, hvis han ikke kunne holde begge cykler i foreningens cykelstativer. Dertil blev stillet et ændringsforslag om at man skal have lov til at holde 2 cykler pr. beboer.

Dirigenten redegjorde for at det mest vidtgående forslag, dvs. bestyrelsens forslag om én cykel pr. beboer, ville blive sat til afstemning først.

Forslaget faldt idet 8 stemte i imod.

Herefter blev forslag om at have 2 cykler pr. beboer sat til afstemning.
Forslaget faldt idet 1 stemte imod, 6 stemte blankt og 8 stemte for.

Forslag I: Vedtægternes § 20.1 til endelig vedtagelse

Forslaget blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling i 2020, men da der ikke var tilstrækkeligt fremmøde, kan forslaget vedtages endeligt, hvis mindst halvdelen af generalforsamlingens deltagere, dvs. minimum 8 deltagere, stemmer for.

Formanden redegjorde kort for at ekstraordinære generalforsamlinger i dag skal indkaldelses med samme frist som den ordinære, men at behovet for ekstraordinær generalforsamling mange gange er ekstraordinært, hvor mulighed for en kortere frist er god at have.

Forslaget blev vedtaget idet 1 stemte imod mens 14 stemte for.

Forslag J: Ny vedtægtsbestemmelse § 21.4

I dag vil blanke stemmer i afstemninger som kræver kvalificeret flertal (eksempelvis vedtægtsændringer) tælle som stemmer imod.

Dette giver et forkert/misvisende resultat og bestyrelsen ønsker derfor, at blanke stemmer ikke skal tælle med, så de opfylder deres forventede funktion.

Forslaget blev vedtaget foreløbigt idet 1 stemte imod mens 14 stemte for.

Forslaget skal, for endelig vedtagelse, tages op på en ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtaget med simpelt flertal, uanset antallet af fremmødte.

Forslag K: Vedtægterne § 24 A til endelig vedtagelse

Forslaget blev vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2020, men da der ikke var tilstrækkeligt fremmøde, kan forslaget vedtages endeligt, hvis mindst halvdelen af generalforsamlingens deltagere, dvs. minimum 8 deltagere, stemmer for.

Forslaget blev vedtaget idet 6 stemte imod mens 9 stemte for.

Forslag L: Ny vedtægtsbestemmelse § 19 A

Forslaget er taget med som en reaktion på Covid-19 fordi det for foreningen ikke har været muligt at mødes til generalforsamling pga. forsamlingsforbud. Forslaget er ikke taget med for at digital og skriftlig generalforsamling skal erstatte den fysiske generalforsamling, men som et supplement.

En andelshaver tilkendegjorde at han ikke brød sig om at bestyrelsen skulle kunne sidde med flere fuldmagter.

Herefter blev forslaget sat til afstemning. 3 stemte imod, 1 stemte blankt og 11 stemte for. Forslaget blev dermed vedtaget foreløbigt.

Forslaget skal, for endelig vedtagelse, tages op på en ny generalforsamling, hvor mindst halvdelen af mødets deltagere skal stemme for, uanset antallet af fremmødte.

Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport

Dirigenten kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2020.

Da der ikke var spørgsmål til resultatopgørelse og balance, gik dirigenten videre til andelskronen.

Bestyrelsen indstillede en andelskrone på 1,55

Der var forinden generalforsamlingens afholdelse stillet forslag om at vedtage maksimal andelskrone på 1,88.

På generalforsamlingen kom der forslag om en stigning på 10%, hvilket ville betyde en andelskrone på 1,65 og en forslag om at foreningen skulle have en hensættelse på 2.000.000 kr., hvilket ville bevirke en andelskrone på 1,63.

Der blev fremført argumenter for og imod at hæve andelskronen og herefter satte dirigenten det mest vidtgående forslag til afstemning først, dvs. forslag med højeste andelskrone og mindst sikkerhed til imødegåelse af fremtidigt vedligehold og værdiforringelse og så fremdeles.

Der blev stemt som følger:

Andelskrone	Reserve	Stemmer for
1,88	45.000	2
1,65	1.900.000	4
1,63	2.000.000	9

Da der var 9 andelshavere der stemte for en hensættelse på 2.000.000 kr. og en andelskrone på 1,63, blev det vedtaget og bestyrelsens forslag blev dermed ikke sat til afstemning.

Med alle decimaler er den nye andelskrone ved en hensættelse på 2.000.000 på 1,6387

Årsrapporten blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et positivt resultat på kr. 1.010.067 efter afdrag på prioritetsgæld.

Dirigenten gennemgik bilag 4, som fremgår af sidste side i årsrapporten.

Ad 5. Fremlæggelse af budget

Dirigenten gennemgik og kommenterede årets budget for 2021.

Bestyrelsens forslag om en stigning i boligafgiften på 1% gældende pr. 01.07.2021 blev kort drøftet. Bestyrelsen redegjorde for at den var taget med for at imødekomme indeksreguleringer.

Den største post i budgettet er faskineprojektet, som koster 1.050.000 kr. Det er en nødvendig post, hvorfor der ikke er stillet forslag om det. Dertil er nyt køkken (100.000 kr.), nye bord- og bænkesæt (30.000 kr.), nyt skraldeskur (200.000 kr.) og ny varmepumpe (200.000 kr.) vedtaget på denne generalforsamling mens udbedring af murkroner (215.700 kr.), afkalkningsanlæg (112.500 kr.), hegn i opgange (20.000 kr.) og udbedring af skægkræ (140.000 kr.) er vedtaget på ordinær og ekstraordinær generalforsamling i 2020.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Idet generalforsamlingen har vedtaget at budgettet for nyt køkken skal være 100.000 kr. og ikke 200.000 kr. som foreslået, sættes budgetpost til fælleshus til 180.000 kr. i stedet for 280.000 kr. Budgettet går derfor i minus med kr. 1.860.498,63.

Ad 6. Valg af bestyrelse

Følgende var på valg:

- Kristoffer Bentsen
- Alexandra Craft Ludvigsen (fratrådt)

Derudover var der to ledige pladser i bestyrelsen.

Til bestyrelsen blev valgt:

- Kristoffer Bentsen
- Mads Aggerstrøm Friis

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- | | |
|-----------------------------------|------------------|
| - Mathias Londin Larsen (formand) | (på valg i 2022) |
| - Finn Engelbrecht Ruby | (på valg i 2022) |
| - Kristoffer Bentsen | (på valg i 2023) |
| - Mads Aggerstrøm Friis | (på valg i 2023) |

Ad 7. Valg af administrator

Cobblestone A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 8. Valg af revisor

Redmark blev genvalgt som revisor.

Ad 9. Eventuelt

- Status på udbedring af problem med skægkræ:
Bestyrelsen skal have møde med skadeserviceselskab. Der er uenighed omkring hvor mange lejligheder det er nødvendigt at behandle.
- Brandalarmer hos enkelte andelshavere larmer.
Det er andelshavers eget ansvar at skifte batteri, og når levetiden er nået, at købe og installere ny brandalarm.
Bestyrelsen vil se på om det kan blive en del af vurderingsproceduren ved salg, sådan at vurderingsfirmaet kan tage stilling til om brandalarmen skal skiftes.
Andelshaverne skal være opmærksomme på at der er lovkrav om, at brandalarmen skal være tilknyttet fast strøm og at der for kategori A lejlighederne også er brandalarm i de udendørs depotrum.
- Udendørsbelysning er gået flere steder.
Ventilationen for lejligheder x01-x12 er også stoppet.
Det skyldes, at der er en periodisk fejl et sted i belysningen som springer både sikringen til lyset, samt gruppesikringen hvor den ene ventilationsmotor også er tilknyttet.
Bestyrelsen rekvirerer elektriker til at undersøge problemet, men det kan tage tid da det kun sker periodisk.
- En andelshaver spurgte til hækkehøjden og argumenterede for at foreningen burde tillade en højere hæk mod vejen fordi vejen, med letbaneprojektet, er kommet tættere på.
Bestyrelsen anerkendte andelshavers argumenter, men argumenterede med, at hækkene historisk ikke har været plejet ordentligt af andelshaverne, så det nuværende krav om højde er for at sikre en sund og tæt hæk. Bestyrelsen vil til næste år vurdere om man kan lade hækkene blive højere.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling kl. 19.20.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument.

Bestyrelsens beretning

Oktober 2020-Maj 2021

Grundet Corona, og de tilhørende restriktioner, har det ej heller i 2021 været muligt at afholde den ordinære generalforsamling indenfor tidsfristen defineret i vores vedtægter. Det er dog en ekstraordinær situation og forhåbentlig er alt normaliseret i løbet af året, så vi i 2022 kan holde generalforsamlingen inden for fristen.

Den sene generalforsamling i 2020, og nu den forsinkede generalforsamling her i 2021, har dog givet bestyrelsen nogle udfordringer i forhold til foreningens projekter, da de ikke kan igangsættes inden budgettet er godkendt, så det er begrænset hvor meget der er sket siden sidst. Bestyrelsen havde nemlig en række projekter som vi ville have haft udført i 2020, men som ikke kunne igangsættes før det var blevet godkendt af generalforsamlingen. Her i 2021 har vi ligeledes planlagt en række projekter, men vi får se hvor meget der kan nås med den formindskede tid, samt at sommerferien snart står for døren.

Men efter 2020 generalforsamlingens godkendelse har der så været udfordringer i forhold til tid, vejret og skærpede Corona restriktioner så tingene ikke har kunnet udføres. Disse projekter er derfor blevet rykket til i år.

Bestyrelsens arbejde

Siden den ordinære generalforsamling 2020 har bestyrelsen primært haft "administrativt" arbejde som eksempelvis:

- Besvarelser af e-mails fra andelshavere, interesserede købere, eksterne mm.
- Gennemgang af projekter fra 2020.
- Gennemgang af nye projekter i 2021, samt indhentelse af tilbud mm.
- Gennemgang af regnskab 2020.
- Gennemgang af budget for 2021.
- Kommunikation med Lyngby-Taarbæk Forsyning (LTF) omkring nuværende skraldesituation og kommende affaldsreform.
- Udarbejdelse af nyt energimærke.
- Undersøge alternativ forsikringsmægler og forsikringer.
- Undersøge muligheder for parkeringskontrol.
- Planlægning/projektering af arbejde ift. faskiner.
- Forberedelse til ekspropriation ifm. Akademivej.

Derudover har vi haft afholdt tre ekstraordinære generalforsamlinger, hhv. 12/11 2020, 3/12 2020 og 8/4 2021.

Ekstraordinære generalforsamlinger

På trods af Corona lykkedes det alligevel at afholde to ekstraordinære generalforsamlinger i slutningen af 2020.

12/11 2020

Eneste punkt til denne var om vi skulle indgå forlig med DTU omkring deres ændringer af Akademivej hvor de har inddraget en betydelig del af vores grund.

Forliget indebar, kort fortalt, at DTU påtager sig al ansvar for projektering og etablering af faskiner med overløb til DTUs faskiner.

Udgifterne fordeles med 60% til os og 40% til DTU, dog forestår DTU 100% af udgiften til forurennet jord.

Derudover indføres der et loft for vores udgifter på 1.050.000 kr., alt herover dækkes 100% af DTU.

Eventuel erstatning for inddragelse af grunden skal derimod vurderes ved Ekspropriationskommissionen hvor Hovedstadens Letbane udfører det på vegne af DTU.

Forliget blev enstemmigt vedtaget.

3/12 2020

Bestyrelsen var blevet bekendt med problemer med skægkræ i flere lejligheder og forud for indkaldelse til generalforsamling havde vi allieret os med en skadedyrsbekæmper for at få vurderet omfanget.

Her fandt vi ud af, at mindst 14 lejligheder var ramt, men spredningen var ikke lokalt mellem lejligheder der lå tæt sammen, men strakte sig over halvdelen af ejendommen – så yderligere spredning var sandsynlig.

Der blev derfor hentet pris på behandling af hhv. de 14 lejligheder og alle lejligheder. Ved behandling af alle lejligheder blev der givet en betydelig rabat per lejlighed, samt udryddelsesgaranti.

Bestyrelsen stillede forslag om behandling af alle lejligheder, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Derudover blev der stillet to forslag til vedtægtsændringer, som begge blev godkendt, men der var ikke nok repræsenterede andelshavere til at vedtage dem.

Det ene forslag omhandlede begrænsning af antallet af cykler i vores cykelskure til maksimalt én cykel per beboer, da der er problemer med manglende pladser.

Det andet forslag omhandlede nedsættelse af varsel for indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling fra 14 dage til 8 dage. Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes typisk fordi der er noget presserende; hvilket vi har oplevet flere gange nu i forbindelse med DTU/Retten i Lyngby, samt behandlinger af skægkræ mm. Med ændringen ville vi også følge normen hos ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation).

8/4 2021

Denne generalforsamling var udelukkende skriftlig da det ikke var muligt at afholde generalforsamling grundet Corona restriktioner.

Eneste punkt på denne var godkendelse til udskiftning af ventiler i varmesystemet, samt indregulering efterfølgende. Godkendelsen af dette kunne ikke vente, da vi ikke vidste hvornår det ville være muligt at afholde den ordinære generalforsamling, samt der er lang leveringstid på de ventiler vi skal bruge. Derudover skal arbejdet udføres i sommerhalvåret, da vandet skal lukkes ud af varmesystemet.

Der var 10 andelshavere som stemte og forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Salg og venteliste

Foreningen oplever stadig en stor interesse for vores lejligheder. Dette kan vi se ved en forholdsvis lang venteliste og at lejlighederne generelt sælges til andelsværdien.

Vi har i perioden 1/1 2020 til 31/12 2020 solgt 13 lejligheder fordelt som:

A: 8

B: 4

C: 1

Normalt giver vi her en opgørelse over ventelisterne for hver kategori, så man kan sammenligne fra år til år, men dette er ikke muligt i år eller fremadrettet. Foreningen er nemlig her i starten af 2021 skiftet over til et nyt ventelistesystem, Waitly.dk, hvilket har medført nogle ændringer i vores opgørelse af venteliste samt procedurer i forhold til at udbyde lejligheder.

Hos Waitly.dk er alle ventelister (for A, B og C kategorier) samlet til én venteliste. Det mest optimale havde været en venteliste per kategori, men grundet deres prisstruktur ville det medføre, at man skulle betale tre gange årsgebyr hvis man var interesseret i alle kategorier – hvilket bestyrelsen ikke anså som optimalt da det er (kommende) studerende som skulle betale.

På trods af dette laves her en opgørelse over transitionen. I vores gamle system havde vi 255 personer på ventelisten, hvoraf 190 stod som aktive Af aktive opskrivinger indenfor de forskellige kategorier var tallene:

I Waitly har vi pt. (19/5 2021) 51 på ventelisten. Dette er fordelt som 42 aktive og 9 passive.

Den store forskel kan måske lyde skræmmende, men bestyrelsen ser det faktisk som noget positivt af flere årsager.

Helt lavpraktisk har vi kun 72 lejligheder, så med 255 på ventelisten er det klart, at udsigterne for at få tilbudt en lejlighed ikke ser gode ud.

Men det store tal var ikke pålideligt i forhold til den reelle interesse for at købe en lejlighed da der var store problemer med at folk aldrig afmeldte sig ventelisten når de ikke længere var interesserede.

At folk ikke afmeldte sig ventelisten gav store frustrationer for sælgende andelshavere, da de skulle kontakte mange fra ventelisten inden de kom i kontakt med nogen som var interesserede i at købe. Oftest undlod de ikke-interesserede at svare på sælgende andelshavers henvendelser. For at mindske dette problem udførte bestyrelsen, et par gange om året, en interesseundersøgelse blandt dem som stod som aktive.

Denne undersøgelse var meget tidskrævende og, afhængig af intervallet imellem undersøgelserne, blev ofte halvdelen og op til to tredjedele slettet fra ventelisten som følge af undersøgelsen.

Et andet problem med interesseundersøgelsen var, at den kun undersøgte dem som stod som aktive, så listen af personer som stod som ikke-aktive voksede bare år for år. Da bestyrelsen vidste, at vi ville skifte til et andet ventelistesystem havde vi ikke udført denne interesseundersøgelse siden marts 2020, så et stort frafald af både aktive og passive var forventet.

Udover at folk ikke afmeldte sig ventelisten, så har bestyrelsen flere gange oplevet, at folk ikke havde sat sig ind i at vi var et andelskollegie så man skulle købe andelen. Så når en sælgende andelshaver troede de havde fundet en interesseret køber, sprang køber fra da det gik op for dem at man skulle købe andelen.

Da man i det nye system skal betale årligt gebyr er forventningen, at folk sætter sig ind i hvad vi er for en forening, samt sørger for at framelde sig.

DTU's flytning og udbygning af Akademivej

Som nævnt i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling 12/11 2020 lykkedes det endelig at indgå forlig med DTU.

Siden da er DTU kommet med to projektforslag for etablering af faskiner som vi har gennemgået i bestyrelsen og blevet enige om det ene.

Det næste er så, at vi skal have markeret nedgravede kabler og ellers finde en måde at samarbejde med DTU omkring selve udførelsen så generne bliver så få som mulige.

Derudover har vi for nylig modtaget invitation til ekspropriationsforretning, samt tilhørende materiale. Ekspropriationsforretningen afholdes 9/6. Så bestyrelsen er, sammen med vores advokat, i gang med at forberede vores sag bedst muligt.

Bygningsarbejder og andre projekter

Blødgøringsanlæg

Etablering af blødgøringsanlæg fik vi ikke igangsat i 2020, da forholdene i kælderen først skulle vurderes i forhold til om der var plads til udstyret, samt hvilke ændringer der skulle foretages og indhentes endeligt tilbud.

Alt dette er kommet på plads her i 2021 og anlægget er idriftsat. Som følge heraf er vandets hårdhed gået fra 21 dH til 10 dH.

Skalaen er:

- Under 4 = Meget blødt
- 4-8 = Blødt
- 8-12 = Middelhårdt
- 12-18 = Temmelig hårdt
- 18-24 = Hårdt
- 24-30 = Meget hårdt
- Over 30 = Særdeles hårdt

Dette betyder eksempelvis, at man skal bruge mindre sæbe (generelt og ift. vaskemaskine).

De lejligheder som har opvaskemaskine skal også være opmærksomme på at indstille mængden af salt og afspændingsmiddel.

Udbedring af murkrone

Udbedringen af murkronen havde vi håbet på at få udført sommeren 2020, men grundet den Corona forsinkede generalforsamling kom godkendelsen først på plads til efteråret.

Af frygt for fordyrelser som følge af dårligt vejr, eller frostvejr som helt ville forhindre arbejdet, har vi ikke turde igangsætte det i vinters (2020/2021). Men dette projekt er blevet færdiggjort her i foråret.

Udover den glædelige nyhed, at projektet er fuldført, så endte det også med at blive billigere end forventet. Den skønnede pris (budget 2020) var på 300.000 kr., men endte på 215.700 kr.

Skægkræ

Også her satte Corona en kæp i hjulet for at vi kunne igangsætte behandlingen straks. Men arbejdet blev ligeledes igangsat her i foråret.

Dog oplevede vi flere lejligheder som ikke var hjemme til de meldte datoer; her er vi nødt til at gøre opmærksom på, at man lovmæssigt har pligt til at give adgang til lejligheden.

Andelshaveres/beboeres ansvar og samarbejde

Bestyrelsen er skuffede over, at vi endnu engang er nødsaget til at have dette punkt med.

§11 – Forandringer

Allerede siden sidste ordinære generalforsamling (8/10 2020) og til nu har vi haft en række sager omkring brud på vores vedtægters §11 omkring forandringer i lejligheden.

Inden ethvert salg skal foreningens vurderingsmand udarbejde en vurderingsrapport af lejligheden. Hvis han/hun opdager ændringer som andelshaver har lavet hvor andelshaver ikke kan fremvise dokumentation for bestyrelsens godkendelse, kan der ikke udleveres vurderingsrapport før forholdene er udbedrede eller godkendte af bestyrelsen – dette betyder effektivt, at andelshaver ikke kan sælge.

For en sikkerheds skyld må vi her pointere, at en andelshaver ikke kan benytte dette som et smuthul til at ikke at sælge. Såfremt en andelshaver ikke sørger for at kontakte bestyrelsen med henblik på godkendelse eller udbedring hurtigst muligt, kan foreningen ekskludere andelshaver fra foreningen. Ved eksklusion pålægges alle udgifter hertil den ekskluderede andelshaver, dette inkluderer også eventuelle udgifter til udbedring af de ændringerne af lejligheden.

Ønsker om ændringer af lejligheden afgøres altid individuelt og bliver gennemgået af den samlede bestyrelse. Dette gør dog også, at der er længere sagsbehandlingstid end de normale henvendelser vi modtager. Så vidt muligt forsøger vi at gennemgå det på bestyrelsesmøder da det er lettere at diskutere eventuelle problematikker når man sidder samlet. Hvis der er lang tid til næste bestyrelsesmøde eller det er en simpel forespørgsel forsøger vi dog at klare det over e-mail.

Bestyrelsen lægger vægt på om der er tale om en forbedring af lejligheden, at det ikke er til gene for andre og at det er muligt at reparere/vedligeholde uden ekstraordinært arbejde eller udgifter for fremtidige andelshavere eller for foreningen.

Hvis bestyrelsen ikke kan godkende en ændring, pålægges andelshaver, at føre det tilbage til oprindelig stand inden salg. Derfor kan bestyrelsen kun opfordre til, at man følger vedtægterne og ansøger om tilladelse inden ændringer, så man kan få et hurtigere og mere smidigt salg, samt ikke har den økonomiske risiko i forbindelse med udbedring til original standard.

For at genopfriske andelshavernes hukommelse medtages §11 her:

§11.1:

Enhver påtænkt forandring i kollegieboligen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, og i tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse forevises, inden arbejdet iværksættes.

§11.2:

Der må ikke foretages ændring af bygningsbestanddele og/eller maling af udvendige flader, døre, altaner eller lignende uden bestyrelsens forudgående samtykke, jf. tillige grundlejeaftalen med DTU § 4.1.

Man skal dog være opmærksom på ventilationen (både friskluftsventil og udsugningen). Dette indgår i selve bygningens ventilation og er reglerne for disse er fastsat i Bygningsreglementet. Herved må man under ingen omstændigheder ændre ved disse.

Vedligeholdelse

I dette afsnit kan vi, bogstaveligt talt, gentage hvad vi plejer.

Der er stadigvæk mange som ikke overholder deres vedligeholdelsespligt jævnfør vores vedtægters §10.

Der er simpelthen ingen undskyldning for ikke at udføre sit vedligeholdelsesarbejde. Det er muligt at låne materialer til arbejdet fra foreningen; bare kontakt bestyrelsen og så kan der aftales udlevering/aflevering. Vi har både olie, sandpapir, excenterslibere, hækkesakse mm.

Formålet er jo, at vi har et kollegie som fremstår pænt, 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. Derfor er det en komplet mangel på respekt for de andre andelshavere ikke at gøre det. Ligeledes er det demotiverende for bestyrelsen, som lægger rigtig mange timer, for at sikre at vi har en god, fin og velfungerende forening når andelshaverne ikke også udfører deres pligt.

Netgruppe

I det daglige er der ikke meget arbejde i at sidde i netgruppen. Men i efterhånden mange år har Mathias været det eneste medlem.

Dette bliver et problem den dag han flytter eller internettet går ned og han ikke er hjemme; så er der ikke anden mulighed end at vente til han kommer hjem/har tid.

Derfor hører vi gerne fra folk hvis de er interesserede i at blive medlem af netgruppen.

K-Net

Mathias deltog 11/2 2021 i den årlige generalforsamling og bestyrelsesmøde 18/3 2021 hos vores internetleverandør (K-Net) – i Coronaens tegn foregik det digitalt.

Her var det primære fokus på valg af ny løsning til at håndtere de stigende datamængder og efterspørgsel efter et mere stabilt netværk. Til sommer skifter K-Net derfor til helt nyt udstyr som kan håndtere de højere kapacitetskrav, samt kan håndtere en række hardwarefejl uden internetforbindelsen påvirkes.

Til den tid vil vores link til K-Net også blive opgraderet til 10 gigabit/s, i stedet for de nuværende 1 gigabit/s.

Derudover blev der nedsat arbejdsgrupper, som Mathias er med i, til at formalisere samarbejdet mellem K-Net og kollegierne hvor der skal udarbejdes formelle kontrakter omkring ansvarsforhold mm.

Der vil også blive udarbejdet en ny brugererklæring som alle andelshavere skal skrive under på for fortsat at modtage internet. Det forventes, at disse er på plads i slutningen af året, hvorefter bestyrelsen vil bede alle om at skrive under – skriver man ikke under vil vi lukke for internettet til pågældende, men der vil selvfølgelig komme mere information om dette når det er kommet på plads i K-Net regi.

Dagrenovation, storskrald og kildesortering

Ekstra dagrenovationscontainer, ugentlig tømning af pap og plast

I løbet af 2020 og også her i starten af 2021 har vi oplevet massive problemer med overfyldte containere af dagrenovation, pap og plastik.

Plastik oplever vi generelt bliver fyldt mere og mere, men overordnet set oplever vi ikke længere så mange problemer med at andet end plastik bliver fyldt i den. Så indenfor affald, er dette det ene område hvor vi ikke kan komme med kritik andet end at den til tider bliver overfyldt. Men grundet det større brug af containeren har vi været nødt til at bestille ugentlig tømning, i stedet for den hidtidige 14-dages tømning.

Dog undrer de store mængder affald bestyrelsen. For ti år siden var der kun tre 660 L dagrenovationscontainere som blev tømt to gange om ugen og intet andet. I dag (21/3 2021) har vi:

- Dagrenovation: 4 styk á 660 L – Tømmes 2 gange om ugen

- Pap: 2 styk á 660 L – Tømmes hver anden uge
- Papir: 1 styk á 660 L – Tømmes hver anden uge
- Plast: 1 styk á 660 L – Tømmes hver anden uge
- Glas: 1 styk á 370 L – Tømmes hver anden uge
- Metal: 1 styk á 370 L – Tømmes hver anden uge

Der har derfor været en helt eksplosiv stigning i mængden af affald, da den samlede ugentlige kapacitet herved er gået fra 3.960 L/uge til 6.970 L/uge, svarende til en stigning på 76% og alligevel er der ikke nok kapacitet.

Da vi nu bestiller ugentlig tømning af plast samt, som vi kommer ind på i de efterfølgende afsnit, også bestiller en ekstra dagrenovationscontainer og ugentlig tømning af pap kommer vi op på en samlet ugentlig kapacitet på 9.280 L.

Dagrenovation

Omkring dagrenovation, så er der to overordnede problemer.

Det ene er, at beboerne direkte er for dovne og ikke vil følge vores simple regler og logik. Vi har fire containere, men oftest benyttes kun to af dem, som derfor bliver overfyldte, mens der stadig er fin plads i de to andre containere.

Overfyldningen giver en række problemer.

Det første er, at det både ser ulækkert ud og lugter forfærdeligt når containerne ikke er lukkede, samt at affaldet også falder ud af dem og ned på jorden.

Derudover tiltrækker det fugle som river hul på affaldsposer og trækker affald ud, hvorved det spredes – både i skraldeskuret, men også ud over vores parkeringsplads og græsarealer.

Fuglene er desværre ikke de eneste som er interesserede, det er rotterne også og som følge af dette har vi i både 2020 og 2021 set flere tilfælde af rotter – på trods af at vi får opsat flere og flere kasser med rottegift.

Det andet overordnede problem omhandler slutningen af 2020 og starten af 2021. Her har problemerne ikke kun skyldtes vores beboere. Der har været store problemer med at LTF ikke har afhentet dagrenovation de dage de skal (mandage og torsdage). I perioder har bestyrelsen indsendt klager hver uge, men det har ikke den store effekt. Da det er kommunens ansvar, og de tydeligvis ikke lever op til dette/ikke tager det seriøst, er det desværre begrænset hvad vi kan gøre ved det, da vi ikke kan vælge en anden renovatør.

Teoretisk har vi kunnet klage langt oftere end vi har gjort over manglende tømning, men dette forhindrer beboernes opførsel os i. Når containerne er overfyldte, er renovatøren nemlig ikke forpligtet at tømme dem. Så der har været mange gange hvor vi ikke har kunnet klage, da det i værste fald kunne ramme os selv.

I håbet om at mindske problemerne har bestyrelsen derfor bestilt en ekstra container til dagrenovation. Pt. ved vi ikke hvornår den bliver leveret.

Pap

Ligesom med dagrenovation har vi også problemer med overfyldning af pap. Her er problemet dog også sjældent mængden, men at beboere ikke folder sine papkasser.

Hvis man tjekker containerne inden tømning finder man **hver eneste gang** flere papkasser som slet ikke er blevet foldet – herved fylder disse ufoldede papkasser let en halv container på trods af at de reelt kun udgør måske 5% af det samlede pap.

Da vi efter flere års problemer med dette må konstatere, at den kollektive opdragelse ikke virker, har vi været nødt til at tilkøbe ugentlig tømning af papcontainerne – hvilket selvfølgelig er en ekstra udgift for os alle.

I de tilfælde hvor bestyrelsen kan bevise hvem som ikke har foldet sit pap, så bliver der sendt en skrivelse til dem; ved gentagne/grove tilfælde inddrager vi også Cobblestone af hensyn til potentielle sanktioner. I flere tilfælde har vi dog oplevet, at folk på deres papkasser streger navn/adresse over eller ødelægger mærkaten hvor dette står på, så man ikke kan se det. Her kan bestyrelsen virkelig ikke forstå man hellere vil gøre sig dette besvær i stedet for bare at folde papkassen.

Ny affaldsreform og nyt skraldeskur

Ifølge lovgivningen skal der 1. juli 2021 træde en ny affaldsreform i kraft med sortering i følgende fraktioner i hele landet:

- Mad
- Papir
- Pap
- Metal
- Glas
- Plast
- Drikke- og fødevarekartoner
- Restaffald
- Farligt affald

Fra engang i 2022 skal tekstiler ifølge loven også sorteres.

Efter kildesorteringen i 2017 blev indført i Lyngby-Taarbæk kommune har vores skraldeskur været fuldt udnyttet med hensyn til plads. Dette betyder, at vi er nødt til at etablere et nyt skraldeskur for at have pladsen til de nye fraktioner.

Der er ikke mulighed for at udvide det eksisterende, da det så vil optage flere parkeringspladser hvorved vi ville bryde lokalplanen.

Vores eneste mulighed er derfor, at fjerne hækken ud mod Kollegiebakken og opføre et helt nyt skraldeskur der. Der er ikke lavet tegninger for hvordan det skal udformes endnu eller indhentet tilbud for det, men idéen er, at det skal laves i vedligeholdelsesfrit materiale for at simplificere foreningens drift.

Fordelen ved at etablere et nyt skraldeskur er dog, at vi får frigivet plads til tre ekstra parkeringspladser.

Vi er i kommunikation med Lyngby-Taarbæk Forsyning omkring regler for skraldeskure og deres planer for implementering af affaldsreformen. Men de er **meget** langsommelige med at svare på henvendelser, samt skal rykkes for svar hver gang.

Men de melder, at de ikke kommer til at være klar i år, hvor vi har bedt dem uddybe deres planer og fremtidige krav, da vi skal have tid til at planlægge og etablere nyt skraldeskur.

Det er derfor ukendt hvornår vi har fået udarbejdet projekt for nyt skraldeskur og indhentet tilbud på etablering.

På vegne af
Bestyrelsen v. Andelskollegiet ved DTU - Akademivej
Mathias Londin Larsen, bestyrelsesformand
Maj 2021

Forslag A: Nyt skraldeskur

I anledning af den nye affaldsreform skal man fra 1.juli 2021 sortere i følgende fraktioner

- Mad
- Papir
- Pap
- Metal
- Glas
- Plast
- Drikke- og fødevarekartoner
- Restaffald
- Farligt affald

Derudover skal man i løbet af 2022 også sortere tekstiler.

Vi er i kommunikation med Lyngby-Taarbæk Forsyning (LTF) om hvordan de vil implementere den nye ordning, samt hvilke krav de har til skraldeskur.

Men det er en langsommelig proces hvor man skal rykke dem for svar hver gang, samt de ved ikke hvornår de er klar til reformen, men det bliver nok først fra 2022.

Hertil har vi spurgt hvordan vi skal forholde os til, at de ikke vil overholde lovgivningen da vi ikke kan planlægge og etablere et skraldeskur efter deres manglende overholdelse af loven, samt manglende retningslinjer – dette mangler vi stadig svar på.

Dette gør, at vi på nuværende tidspunkt ikke kan lave en skitse for et nyt skraldeskur og indhente priser på at få det bygget.

Det nuværende skraldeskur kan ikke udvides, da vi så vil mangle parkeringspladser jf. lokalplanen. Bestyrelsens plan er derfor at etablere et nyt skraldeskur ud mod Akademivej hvor der i dag er hæk, samt fjerne det eksisterende skraldeskur og etablere parkeringspladser på dens placering.

Etablering vil derfor kræve:

- Fjernelse af hæk
- Planering af areal med korrekt underlag
- Etablering af belægning
- Etablering af belysning, samt trækning af kabler til belysning
- Eventuel etablering af vejbrønde
- Etablering af vægge/afskærmning til skraldeskuret

For at holde foreningens vedligeholdelse så let som muligt vil bestyrelsen opføre skraldeskuret i vedligeholdelsesfrit materiale.

Da vi mangler retningslinjer fra LTF, som vi kan udarbejde en skitse ud fra, har vi ikke kunnet indhente en pris for projektet. Derfor har bestyrelsen taget et skøn på 200.000 kr. for etablering.

Uanset hvad, så skal vi have etableret et nyt skraldeskur. Man kan gøre det billigere ved selv at opføre det eller lave det i træ i stedet for vedligeholdelsesfrit materiale.

Men at gøre det selv er ikke noget bestyrelsen vil give sig i kast med ud fra tidligere erfaringer. Det bliver simpelthen for usikkert at gå ud fra andelshaveres/beboeres kompetencer, samt planlægningen af det.

Træværk er billigere i etablering, men der skal man tillægge udgifter til løbende vedligeholdelse, samt planlægningen af vedligeholdelsen hvilket kan være svært at få tilpasset til havedage, da man er afhængig af vejr mm.

Det er derfor bestyrelsens klare opfordring, at der bliver hyret entreprenør til etableringen da vi ikke kan stå inde for et tilfredsstillende resultat og fremtidig vedligeholdelse under andre omstændigheder.

Forslag B: Varmepumpe

Afhængig af hvem man forhører sig hos, så er levetiden for et gasfyr mellem 10-30 (BoliuS) og 19 år (Dansk Gasteknisk Center A/S). BoliuS noterer dog, at det ofte kan betale sig, at udskifte gasfyr efter 10-15 år grundet den tekniske udvikling.

Gaskedlen i vores fælleshus bliver vidst 14 år i år, så den nærmer sig en alder hvor der skal flere reparationer eller udskiftning til. Samtidig har Folketinget fra i år hævet afgifterne på gas, samt sænket afgifterne for el til varmepumper.

I den anledning har bestyrelsen derfor forhørt sig om luft-vand varmepumper. Vi er blevet anbefalet at beholde det nuværende gasfyr indtil der kommer behov for reparationer. Men da man ikke ved hvornår det bliver relevant, ønsker vi, at der afsættes beløb af i budgettet, så vi kan udskifte så snart det skulle blive nødvendigt.

Selve indkøb og etableringen af varmepumpe skønnes til mindst 125.000 kr., dertil kommer udgift til årligt serviceeftersyn på cirka 2.500 kr.

Derudover skal styring af gulvvarme udskiftes, samt potentielle tilpasninger i fyrrum.

For at være på den sikre side har bestyrelsen derfor sat 200.000 kr. af til projektet. Det er dog vigtigt at pointere, at projektet kun igangsættes såfremt behovet opstår.

Forslag C: Udendørs bord- og bænkesæt

I dag oplever vi, at folk bruger fælleshusets borde og stole udendørs når det er godt vejr. Særligt for stolene oplever vi, at de ved dette mister plastik-dutten under deres stoleben hvorefter de ikke kan bruges længere.

Derudover så blev vores udendørs bord- og bænkesæt, som endda var i ret dårlig stand, stjålet sidste år.

Ovenstående, kombineret med at vi ønsker at gøre vores udendørs arealer mere attraktive, foreslår bestyrelsen, at der indkøbes et par udendørs borde- og bænkesæt.

Til dette vil vi afsætte 30.000 kr. til indkøb af borde- og bænkesæt i vedligeholdelsesfrit materiale. Derudover skal bestyrelsen se på hvordan vi sikrer, at de ikke bliver stjålet.

Forslag D: Nyt køkken

Bundrammen i fælleshusets køkken er rådden og er derfor et spørgsmål om tid hvor længe det kan fortsætte med at holde. Derfor foreslår bestyrelsen, at der etableres nyt køkken.

Der er ikke udarbejdet konkrete skitser, men bestyrelsen har et par idéer til ændringer.

- To ovne, som placeres i området ved siden af køleskabet.
- I køkkenområdet skal bordarealet have samme højde, så der er mere plads til at flere kan arbejde i køkkenet.
- Forlængelse af bordareal mod den ene søjle så der kan etableres større kogeplade.

Der er ikke indhentet tilbud el.lign., så bestyrelsen foreslår, at der afsættes 200.000 kr. til arbejdet.

Forslag E: Parkeringskontrol

Det opleves ofte, at der ikke er nok parkeringspladser. Derudover har bestyrelsen modtaget henvendelse fra en af vores beboere, som flere gange har observeret personer fra det andet andelskollegie benytte vores parkeringspladser (ligesom vi også selv har observeret det mindst to gange i år).

Vi er også blevet bekendt med at selv folk fra Kampsax kollegiet kan finde på at benytte vores parkeringspladser, da det er kendt, at vi ikke udfører kontrol.

Derfor bad bestyrelsen, omkring midt-december 2020, beboerne i vores Facebook-gruppe registrere nummerplader på biler de/deres andelshavere havde. Her endte vi med en liste på 34 biler.

Siden slut-december 2020 har bestyrelsen haft 10 kontroller af parkerede biler. Én gang under kontrol blev der endda taget en bil fra det andet kollegie på fersk gerning.

Resultatet fra disse kontroller er, at der har været 20 forskellige ukendte biler som har holdt parkeret på vores parkeringsplads.

Bilerne er blevet registreret op til 8 gange, og antallet af registreringer er:

Antal biler registreret 1 gang:	2
Antal biler registreret 2 gange:	2
Antal biler registreret 3 gange:	1
Antal biler registreret 4 gange:	3
Antal biler registreret 5 gange:	1
Antal biler registreret 8 gange:	1

Bestyrelsen har derfor været i snak med to parkeringsselskaber som tilbyder en løsning hvor de sørger for skiltning, kontrol og IT-system til håndtering af nummerplader.

I systemet er det muligt, at man fastsætter regler om at lejligheder eksempelvis maksimalt kan have to permanente nummerplader, samt X gæste-nummerplader hvor der er tidsbegrænsning på.

Bestyrelsen har ikke lagt sig fast på et selskab til udførelse af kontrol, så forslaget her er, at der gives generelt mandat til at bestyrelsen kan indføre parkeringskontrol og indgå aftale med et parkeringsfirma til varetagelse af dette.

Forslag F: Formand

Jf. vedtægternes §3.2 skal generalforsamlingen tage stilling til om formand, Mathias Londin Larsen, skal have tilladelse til at blive boende indtil næstkommende ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen skal stemme herom.

Forslag G

Endelig vedtagelse

§14: Overdragelse

§14.1

Original

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.

Forslag

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.

Så snart andelshaver, eller dennes lejer, igangsætter proceduren for udbydelse af lejlighed via ventelisten, bortfalder andelshavers indstillingsret.

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

Ændring

Ændringen er, at andelshavers indstillingsret kun gælder indtil proceduren for udbydelse via ventelisten bliver igangsat.

Begrundelse

Efter simplificeringen af vedtægterne for nogle år siden, samt som følge af vores voksende ventelister, er der opstået et hul i vores vedtægter hvor det er muligt for folk på ventelisten at komme foran i køen.

Dette har vi allerede set enkelte eksempler på, hvorfor vi anbefaler vedtagelsen af dette ændringsforslag.

En af ulemperne ved det nuværende hul er, at der er en risiko for at andelshavere frit kan indstille personer fra ventelisten og derved effektivt sætter prioritet 2 i rækkefølgen i vedtægterne ud af drift, hvor ventelisten derved bliver til en kontaktliste i stedet for.

Ved at den bruges som kontaktliste opstår der risiko for, at sælger betaler sig til at købe en andel udenom ventelisten. Dette problem er ikke ukendt indenfor andelsboligverdenen.

Forslag H

Endelig vedtagelse

§13: Husorden

§13.3

Original

Dette er en ny paragraf.

Forslag

Det er kun tilladt at have én cykel per beboer i foreningens cykelstativer og ekstra cykler må ikke stilles på fællesarealer.

Såfremt en beboer har flere cykler, må beboeren selv sørge for opbevaring af de ekstra cykler; eksempelvis i sit depotrum eller lejlighed.

Cykler skal, så vidt muligt, placeres i cykelstativerne.

Ændring

Tilføjelse af ny paragraf som fastsætter regler og begrænsning for brug af foreningens cykelstativer og fællesarealer.

Begrundelse

I foreningen er der tre cykelskure med stativ til i alt 60 cykler. I foreningen er der 72 lejligheder, hvoraf man må bo to personer i 18 af dem.

Dette giver i sig selv en udfordring ifm. at have nok pladser til alles cykler. Hertil har bestyrelsen, ifm. cykeloprydning, oplevet at flere lejligheder har to-tre cykler stående i cykelstativerne.

Med denne paragraf vil vi derfor minimere problemerne med pladsmangel så flest muligt har en plads til deres cykel.

Forslag I

Endelig vedtagelse

§20: Indkaldelse m.v.

§20.1

Original

Såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt med 14-dages varsel.

Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag

Ordinær generalforsamling indkaldes skriftligt med 14 dages varsel.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt med 8 dages varsel.

Indkaldelsen skal, for både ordinær og ekstraordinær generalforsamling, indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Ændring

At der for ekstraordinære generalforsamlinger skal indkaldes med 8 dages varsel i stedet for de hidtidige 14 dage.

Begrundelse

I foreningen har vi nu et flere gange oplevet, at ting nogle gange har behov for at gå hurtigt. Dette har været et behov både ifm. forhandlingerne med DTU, men nu også med bekæmpelse af skægkræ.

Derudover er 8 dages varsel ved ekstraordinære generalforsamlinger normen i de fleste foreninger og også hvad ABF anbefaler.

Forslag J

§21: Flertal

§21.4

Original

Dette er en ny paragraf.

Forslag

Ved afstemninger hvortil der kræves kvalificeret flertal medregnes blanke stemmer ikke.

Ændring

Tilføjelse af ny paragraf som fastsætter regler for blanke stemmer ved afstemninger som kræver kvalificeret flertal.

Begrundelse

I dag vil blanke stemmer i afstemninger som kræver kvalificeret flertal (eksempelvis vedtægtsændringer) tælle som stemmer imod.

Dette giver et forkert/misvisende resultat og bestyrelsen ønsker derfor, at blanke stemmer ikke skal tælle med, så de opfylder deres forventede funktion.

Forslag K

Endelig vedtagelse

§24: Omlægning af lån

§24 A

Original

Dette er en ny paragraf.

Forslag

Bestyrelsen er bemyndiget til, i samråd med administrator eller anden professionel rådgiver, at konvertere og rentetilpasse foreningens realkreditlån uden en generalforsamlingsbeslutning. Bemyndigelsen til bestyrelsen giver mulighed for at op- eller nedkonvertere foreningens lån, at løbetidsforlænge, samt forlænge afdragsfriheden med op til 10 år, hvis foreningen i forvejen har afdragsfrie lån. Der kan konverteres til samme type af lån og/eller til fast rente med en løbetid på op til 30 år. Bestyrelsen er desuden bemyndiget til at foretage ekstraordinære afdrag i det omfang det vurderes fordelagtigt for foreningen og forsvarligt i forhold til foreningens likviditet.

Ændring

Tilføjelse af ny paragraf som bemyndiger bestyrelsen til at omlægge lån med hjælp fra professionel rådgiver, uden at inddrage generalforsamlingen.

Begrundelse

Forslag om omlægning af lån tages op på generalforsamlingen hvert år, ofte proforma. Det skyldes at lånevilkår ændres over tid og at muligheder mange gange er kortvarige. Det betyder at foreningen kan gå glip af gode omlægningsmuligheder med besparelser, hvis der ikke er tid til at holde en generalforsamling forinden.

Forslag L

§19: Digital og skriftlig generalforsamling

§19 A

Original

Dette er en ny paragraf.

Forslag

§ 19 A – digital generalforsamling og brevstemme generalforsamling

Stk. 1. Nærværende paragraf regulerer afholdelsen af en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling, samt regler for en brevstemme generalforsamling og en skrivebordsgeneralforsamling. Vedtægtens øvrige bestemmelser om afholdelse af fysiske generalforsamlinger finder i øvrigt anvendelse med de fornødne afvigelser og tillempninger, såfremt bestemmelserne ikke er fraveget i nærværende paragraf.

Stk. 2. Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, dvs. som en fuldstændig digital generalforsamling, som en brevstemme generalforsamling eller som en skrivebordsgeneralforsamling. Bestyrelsen kan ligeledes beslutte, at der som supplement til en fysisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen, dvs. som en delvis digital generalforsamling.

Stk. 3. Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Stk. 4. Den digitale generalforsamling skal gennemføres på en sådan måde, at generalforsamlingen kan afholdes på betryggende vis og således, at medlemmerne har adgang til at deltage, ytre sig samt stemme. Den digitale platform og systemet bag skal tillige, på pålidelig måde, kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Stk. 5. Indkaldelsen til en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling, samt brevstemme generalforsamling, kan ske per e-mail, via e-boks eller andet almindelig anerkendt elektronisk medie. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om, at generalforsamlingen afholdes som en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling, eller skrivebordsgeneralforsamling. Det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne deltager digitalt i generalforsamlingen samt tidspunktet for afholdelsen. Er der tale om en generalforsamling hvor der udelukkende stemmes

med brevstemmer, skal det vedlægges en stemmeseddel med indkaldelsen, hvis der ikke kan stemmes på anden elektronisk vis. Stemmesedlen skal klart beskrive punkter til afstemning og give de fornødne valgmuligheder. Medlemmerne har også mulighed for at stemme pr. e-mail til administratør eller bestyrelsen, Det skal fremgå af indkaldelsen hvem af de to eller begge der kan afleveres stemmer til.

Dagsorden, forslag og bilag kan enten fremgå af indkaldelsen eller fremgå af det forum, som indkaldelsen linker/henviser til. Dagsorden, forslag og bilag danner grundlag for generalforsamlingens afholdelse.

Er der tale om en brevstemme generalforsamling, vil der ikke være mulighed for fysisk fremmøde, bortset fra for bestyrelsen. Der skal dog altid minimum være 2 vidner, foruden dirigenten, til at sikre at formalia og afstemningsregler overholdes, De 2 personer skal angives ved navns nævnelse i referatet.

Stk. 6. Et medlem kan afgive fuldmagt, ved at videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode - til en anden person, som kan træde i medlemmets sted. Kopi af fuldmagt skal sendes til dirigenten forud for generalforsamlingen. En fuldmægtig indtræder i det hele i medlemmets rettigheder på generalforsamlingen og agerer i det hele i medlemmets navn og på medlemmets vegne. Fuldmægtigen har således blandt andet ytringsret, stemmeret og ret til at stille forslag/ændringsforslag m.v. En fuldmagthaver kan kun repræsentere i henhold til foreningens nuværende praksis. Bestyrelsen kan dog – og uanset modstående vedtægtsbestemmelser - repræsentere flere medlemmer i forbindelse med en hel eller delvis digital generalforsamling, eller såfremt generalforsamlingen afholdes som en brevstemme generalforsamling.

Stk. 7. Bestyrelsen udpeger forud for generalforsamlingen en dirigent. Dirigenten:

- indkalder til generalforsamlingen
- afgør alle formalitetsspørgsmål
- kan afkræve en forslagsstiller yderligere oplysninger til et forslag/ændringsforslag
- kan afvise forslag/ændringsforslag, som ikke indeholder tilstrækkeligt med oplysninger til at der kan træffes beslutning på et fyldestgørende og betryggende grundlag.
- formulerer afstemningstemaer, afgør afstemningsform og afstemningsprocedurer
- sikrer overholdelse af en god tone og kan fratage medlemmets mulighed for at komme med yderligere indlæg/ytringer
- beslutter om generalforsamlingen skal afholdes over en kortere eller længere periode og i en eller flere faser

- fastsætter frister for indlæg/diskussioner, afgivelse af ændringsforslag, afstemninger m.v.
- kan beslutte at lade generalforsamlingen overgå til en fysisk generalforsamling i hvilket tilfælde der indkaldes med et varsel på 8 dage
- sikrer udarbejdelse af beslutningsreferat, der linker/henviser til de relevante punkter og bilag via foreningens eventuelle hjemmeside eller ved anden fildeling på nettet.

Stk. 8. Ved indkaldelse til en skrivebordsgeneralforsamling skal der i indkaldelsen angives en frist til at stille skriftlige spørgsmål, ligesom der skal angives en frist forud for generalforsamlingen, hvor spørgsmål er forklaret og kan ses af foreningens medlemmer.

Stk. 9. Hvis den digitale platform, som håndterer generalforsamlingen, bryder ned eller der opleves driftsforstyrrelser eller lignende, udskydes den digitale generalforsamling automatisk efter dirigentens beslutning og genoptages, så snart det er muligt med den virkning, at eventuelle frister udskydes. Hvis genoptagelse ikke er mulig, indkalder bestyrelsen til en fysisk ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, jf. de herom gældende bestemmelser.

Ændring

Tilføjelse af ny paragraf som muliggør at der kan holdes hel eller delvis digital og skriftlig generalforsamling, fx når samfundet lukker ned og der er forsamlingsforbud.

Begrundelse

Vedtagelse af digital og skriftlig generalforsamling vil gøre det mere fleksibelt og vil imødekomme lignende tilfælde i samfundet, som vi har set i forbindelse med Covid-19.

Mathias Londin Larsen

Som Bestyrelsesformand

NEM ID

PID: 9208-2002-2-199608722644

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 10:38:03

Underskrevet med NemID

Finn Engelbrecht Ruby

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-523150053442

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 17:06:25

Underskrevet med NemID

Søren Kristoffer Roed Bentsen

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-923267716055

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 11:43:19

Underskrevet med NemID

Mads Aggerstrøm Friis

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-654687001506

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2021 kl.: 19:57:07

Underskrevet med NemID

Mikela Rowland

Som Dirigent

NEM ID

RID: 78290304

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 08:30:20

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.