



REFERAT

**AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I ANDELSKOLLEGIET VED DTU - AKADEMIVEJ
Torsdag den 14. april 2011 kl. 17.30**

Dagsordenen er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2010 og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forslag..
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2011 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Valg til bestyrelsen. På valg er formand Martin Jakobsen, Anders Bruun samt suppleant Ole Back Madsen.
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. Dirigenten fortalte, at generalforsamlingen ikke var nok fremmødte, til at vedtage indkommet forslag, om vedtægtsændring jf. vedtægternes § 21, men hvis forslaget bliver vedtaget i dag med 2/3 flertal, vil der indkaldes til ekstra ordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med simpelt flertal.

Dirigenten konstaterede, at i alt 16 andelshavere var mødt og 15 ved gyldige fuldmagter. Således var 31 tilstede ud af 72 mulige.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes § 21, stk 1.

Vedr. punkt 2:

Formand – Martin Jakobsen – fremlagde bestyrelsens beretning (vedlagt dette referat).

Bestyrelsen bad generalforsamlingen om, at melde tilbage til bestyrelsen eller administrationen, hvis man har fugt problemer eller andre problemer der skal medtages ved 5 års eftersyn.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

Vedr. punkt 3:

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2010 som var medsendt indkaldelsen.

Dirigenten fortalte, at på side 5 kan man se, at revisor ikke har givet anledning til forbehold.

Dirigenten fortalte, at der kommer penge tilbage fra el-udgiften, (ca. 35.000,-) da det har været skønnet forbrug, men vil først kunne ses i regnskabet for 2011.

Foreningens underskud, kan forklares med posterne, skønnet el forbrug, grundleje for nov.-dec. 2010, samt udskiftning af kedler i fyr.

Der var et spørgsmål til regnskabets note, "tab ved fraflytning". Dirigenten fortalte, at PKS ikke har formidlet restancelister til ny administrator hvorfor det ikke havde været muligt, at gøre krav gældende. Administrator havde i samarbejde med bestyrelsen vurderet, at det ikke var rentabelt, at sætte advokat på sagen for, at inddrive pengene hos restanterne.

En andelshaver mente, at varmeregnskab har været sat meget lavt og om man ikke bare kunne hæve a conto varme. Administrationen regulerer, ved næste forbrugsregnskaber for vand og varme, så det passer til det faktiske forbrug. Nuværende a conto opkrævninger giver ikke et retvisende billede af forbruget.

Der blev spurgt til hvorfor kreditforeningslånet (F10) der har fast rente på 4% ikke har samme ydelse i 2009 og 2010. Dette skyldes, at Nykredit hævede bidragssatsen fra 0,40 til 0,45 pr. 1.4.2010.

Dirigenten forklarede, at den offentlige vurderings er faldet 7millioner og at foreningens hensættelser til fremtidige vedligeholdelse og kursreguleringer er væk. Dette betyder, at der i fremtiden skal spares op, så foreningen igen kan få en fornuftig buffer, hvis dette ikke sker, vil der ikke være nogen mulighed for, at afværge et fald i vurderingen og det vil påvirke andelskronen direkte ved et eventuelt fald om 2 år.

Regnskabet, med et underskud efter renter, på kr. - 142.681,- blev herefter enstemmigt godkendt med en andelskrone på 1,05.

Vedr. punkt 4:

Andelshaver Jonna Grønbæk, lejl. 2 havde fremsat forslag om:

1.

Vedtægtsændring – tilladelse til Ph.D studerende, at optages i foreningen som medlemmer.

Dirigenten fortalte, at der ikke var nok fremmødte til at beslutte vedtægtsændringen, men hvis et flertal i dag godkendte forslaget, vil der indkaldes til ekstra ordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages, med yderligere endelig godkendelse fra DTU.

Der var et spørgsmål fra generalforsamlingen, om dette var vendt med DTU. Administrator har vendt dette med administrators advokater, som ikke mener, at DTU kunne sætte sig i mod.

Foreningen har fået mange henvendelser fra Ph.d studerende, som ønsker at købe. Bestyrelsen fortalte, at de også har givet tilladelse til, at fremleje til Ph.d studerende.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget. Og der indkaldes til ekstra ordinær generalforsamling, hvor forslaget endeligt kan vedtages, med simpelt flertal.

Vedr. punkt 5:

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

Dirigenten forklarede, at 5% stigning i boligafgiften, er en nødvendighed og at dette vil blive opkrævet over resten af året.

El udgiften er sat efter, at elevatorerne nu kører igen.

Dirigenten fortalte, at de offentlige udgifter, på nuværende tidspunkt er kendte udgifter. Administrations honorar er steget med 25%, dette er moms af ejendomsadministration, som er vedtaget ved lov af regeringen. Regeringen har vedtaget, at alle administrations virksomheder pr. 1. Jan 2011 skal pålægges moms. Foreningen er ligeledes ved at få udarbejdet lovpligtigt Energimærke. Energimærke er gældende i 10 år.

En andelshaver ønskede, at vide hvad bestyrelsen har gjort for at mindske grundlejen. Andelshaveren mente ikke, at det kunne være rimeligt, at DTU skulle tjene penge på grundleje til foreningen.

Bestyrelsen forklarede, at de ikke har gjort noget ved dette.

Hvorfor tager man ikke en advokat? dette er en meget bekostelig udgift for foreningen. Dirigenten fortalte, at foreningens tidligere administrator har forsøgt, men uden held.

En andelshaver mente, at det er meget dyrt, at bo i foreningen. Derfor ytrede andelshaveren ønske om, at bestyrelsen skal lave det nødvendige arbejde, med grundleje og renovation. Andelshaveren mente også, at foreningens tidligere administrator ville køre sagen til ombudsmand, men dette er ikke sket. Dirigenten fortalte, at der er skrevet under på en 100 årige grundlejeaftale med DTU. Andelshaveren mente, at bestyrelsen burde have kørt denne opgave mere professionelt.

En andelshaver fortalte, at kommunen skal hente storskrald på ejendommen, men gør det ikke.

Dirigenten forklarede, at administrationen vil skrive til DTU omkring grundlejen.

En andelshaver foreslog, at foreningen kunne tale med naboejendommen, hvis de betaler det samme og sammen henvende sig til DTU, omkring nedsættelse af grundlejen.

Der var et spørgsmål til, hvad administrationen gør for at tjekke om budgettet holder. Bestyrelsen holder, sammen med administrationen, nøje øje med udgifterne.

En andelshaver ønskede at vide, hvornår er der sidst forhandlet med ny forsikring. Dirigenten forklarede, at foreningen har forsikringsmægler på, som sørger for dette.

Renten på banklånet er 6%. Administrator sender det underskrevne regnskab ned i banken og spørger om der kan ændres på denne rente. Alternativt spørges Nykredit om de kan tilbyde en bedre løsning.

Budgettet med en boligafgiftsstigning på 5 % pr. 1. januar 2011, blev herefter godkendt med 25 stemmer for.

Vedr. punkt 6:

På valg til bestyrelsen var.

Formand Martin Jakobsen, Anders Bruun samt suppleant Ole Back Madsen.

Inden valg til bestyrelsen, ønskede generalforsamlingen, at den siddende bestyrelse påtager sig opgaven, med grundlejen med DTU.

Formand Martin Jakobsen modtog genvalg og blev genvalgt med akklamation.

Anders Bruun modtog også genvalg og blev ligeledes genvalgt med akklamation.

Suppleanter blev Ole Bak Madsen, Randi Bjørneboe og Jeanet Grønbæk

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Martin Jakobsen (formand)	på valg i 2013
Anders Bruun	på valg i 2013
Søren Hansen	på valg i 2012
Carina Nymark Andersen	på valg i 2012
Lene Kongstedt Jensen	på valg i 2012

Som suppleant valgtes Ole Back Madsen, Randi Bjørnboe og Jeanet Grønbæk alle på valg 2012.

Vedr. punkt 7:

Generalforsamlingen valgte enstemmigt Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

Vedr. punkt 8:

Generalforsamlingen valgte enstemmigt Christensen og Kjærulff, statsaut. Revisor Mogens Stern som revisor.

Vedr. punkt 9:

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

Der var spørgsmål til hvad der kommer til at ske med fugt problemerne. Foreningen skal finde ud af, hvor mange det drejer sig om. Der skal snart være 5 års gennemgang, så må bestyrelsen se hvad der kan gøres, men der er formentlig ingen entreprenører, at komme efter.

I forbindelse med 5 års gennemgangen vil der blive sendt et brev til samtlige andelshavere, hvor man bliver bedt om, at komme med punkter vedrørende fejl og mangler. Disse punkter så efterfølgende blive taget med ved gennemgangen.

Ole ville gerne reklamere for Netgruppen, de kan godt bruge en hånd mere, hvis nogen skulle være interesseret.

Generalforsamlingen forventer, at bestyrelsen gør et fyldestgørende arbejde i den næste fremtid angående grundlejevproblemet. Vi er et sted for studerende og DTU må kunne se, at det er et problem, at det efterhånden er så dyrt, at bo her.

Det er svært som studerende, at bo her på su. Generalforsamlingen var enig i, at man i samlet flok, med de øvrige kollegier, skulle skrive et brev til DTU.

En andelshaver bemærkede, at det er meget svært, at sælge de store lejligheder. Det er svært, at komme ud af foreningen efter endt studie.

Bestyrelsen fortalte, at spots i fællesrum er pillet ned, pærer i opgangene er ikke skiftet. Alt dette, for at spare på el regningen, i foreningen. Bestyrelsen fortalte, at alt dette er direkte synligt på el regningen og at den nu er faldet.

Kunne man spørge, DTU, om man kunne få et skilt hvor der står Kollegiebakken 19, da det er svært for folk, at finde?

Parkeringsskilte kommer op hvor der kommer til at stå Kollegiebakken 19, men bestyrelsen fortalte, at det er meget bekosteligt, at få lave et skilt, da det er de sammen skilte, som DTU har og kun laves et sted.

En andelshaver ønskede, at vide hvad bestyrelsen har gjort for, at få solgt de store lejligheder. Det er ikke bestyrelsens opgave, at sælge lejligheder i foreningen, men en andelshaver, som havde solgt sin lejlighed, havde brugt gratis hjemmesider og havde stor succes med det. Man kunne også bruge den blå avis, hjemmesiden, gratis aviser og opslag på kollegier og DTU.

Bestyrelsen fortalte, at der er Åbent hus 2 gang om året på DTU og at foreningen har fået mulighed for en stand. Her kunne enten en fra bestyrelsen være til stede eller endnu bedre en som har en lejlighed til salg. Lejl. 220 og 117 vil blive fotograferet til reklame ved åbent hus. Bestyrelsen fortalte, at udgiften til fotografen betales af DTU. Der kommer information rundt, om åbent hus arrangement.

Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 18.50.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- 6 -

Dirigent

Jesper Moe

Bestyrelse:

Kurt Jakob

ASF

Lene K. Jensen

Anders

Børge

MC OTAGET
14 JUNI 2011