

Referat af ekstraordinær generalforsamling i Andelskollegiet ved DTU - Akademivej

Afholdt den 22. oktober 2019 kl. 17:30 i foreningens fælleshus

Dagsorden

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering omkring DTUs projekt omkring flytning og udbygning af Akademivej, samt Hovedstadens Letbane.
3. Vedtægtsændringsforslag:
Forslag A: Ændring af §3 stk. 2.
Forslag B: Ændring af §14 stk. 1.

Referat

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Bestyrelsesformand, Mathias Londin Larsen, bød velkommen til de fremmødte.

I alt var 17 andelshavere ud af 72 mulige repræsenteret personligt eller ved fuldmagt – svarende til 23,6%; fordelt som 10 personligt og 7 ved fuldmagt.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformand Mathias blev valgt som dirigent og bestyrelsesmedlem Finn Ruby som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt jf. §20.1 som dikterer, at indkaldelsen skal ske med minimum 14 dages varsel og indkaldelsen blev udsendt 3/10 på e-mail til de andelshavere som har registreret deres e-mailadresse hos administrator – hvilket der er pligt til jf. vores vedtægters §35.2.

For punkt 3, omkring vedtægtsændringsforslag, skal der, jf. vedtægternes §21.2, være mindst halvdelen af andelshaverne repræsenteret; svarende til 36. Da der er færre end dette, vil ændringerne blive taget op til afstemning, men kan først endeligt vedtages til næste generalforsamling.

Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

Ad. 2.

Orientering omkring DTUs projekt omkring flytning og udbygning af Akademivej, samt Hovedstadens Letbane

Bestyrelsen har udarbejdet en redegørelse over forløbet som vedlægges dette referat særskilt.

Undervejs i redegørelsen var der en række spørgsmål, bl.a. andet vedrørende:

Hvilke ændringer sker der som følge af DTUs projekt med Akademivej:

De væsentligste ændringer er:

- Akademivej får fortov og cykelsti i begge sider, mens der i dag udelukkende er fortov i den ene side og ingen cykelstier.
- Krydset Akademivej/Kollegiebakken bliver lavet om til trafiklysregulering. Krydset Akademivej/Lundtoftegårdsvej bliver det muligvis også på sigt.
- Der skal fældes omkring 14 træer.
- Der skal laves stejlere skråning mellem os og Akademivej i vores østlige ende.

Foretages der ekspropriation af vores grund:

Bestyrelsen har modtaget materiale fra Ekspropriationskommisionen. I forhold til vores grund som den er i dag, så vil letbanen permanent skulle inddrage 1 kvm., mens der midlertidigt under anlæggelse skal bruges 24 kvm. midlertidigt i omkring et år.

Da letbanen derved, på en mindre strækning, skal ligge hvor Akademivej ligger i dag er Akademivej derved nødt til at blive flyttet tættere på os og derved ind på vores grund. Det areal som flytningen af Akademivej tager af vores grund er ikke medtaget i forhold til ekspropriationen. Sammen med den planlagte udvidelse af Akademivej er der derfor tale om et privatretsligt forhold mellem DTU og os.

Erstatning fra Ekspropriationskommisionen tilfalder normalt grundejer og vil derfor tilfalde DTU. Dette ændrer dog ikke vores holdning om, at vi skal have en fair kompensation for forringelse af vores forhold og brud på grundlejeaftale.

Afvandingsforhold:

Foreningen har generelt problemer med håndtering af regnvand og der er en række forhold som gør, at der ikke kan laves en hurtig løsning.

Nogle af disse forhold er:

- Regnvand må ikke ledes ud i kloakken.
Dette gælder både som primær afledning samt som overløb i tilfælde af faskiner er fyldte.

- Vores grund er forurennet.
 - Normalt er det ikke tilladt at benytte faskiner på forurennet jord, men ifm. vores byggeri er der givet dispensation. Loven er dog skærpet siden byggeriet, så det er ikke sikkert der vil blive givet dispensation til udbygning af vores faskiner.
- Nedsivningsevne: Vores jord er meget lerholdig. Dette gør at vand siver langsomt igennem og samtidig hurtigt bliver mættet. Dette giver så højt et vandtryk at det trænger ind gennem vores kælders gulv og vægge.

Støj:

Bestyrelsen er af den klare overbevisning, at DTUs projekt vil medføre mere støj for os. Dette er tydeligt fremført overfor kommunen og de har sat nogle krav til DTU om at projektet ikke må medføre øget støj.

Bestyrelsen er dog bekymret overfor kommunens krav, da vi mener der er manglende data for at kunne lave en vurdering for om DTU overholder kravene.

Advokatbistand:

Der blev spurgt ind til hvordan udgifter til advokat i forbindelse med kommende retssag skal dækkes. I vores forsikring har vi retshjælpsdækning som dækker advokatbistand i tilfælde af retslige tvister, pt. afventes dog forsikringens tilsagn om denne sag er dækningsberettiget. Både bestyrelsen og advokaten mener klart at vi er dækningsberettigede, men hvis forsikringen nægter at dække vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling omkring den videre håndtering.

Det blev til generalforsamlingen nævnt, at der indtil videre er brugt omkring 155.000 kr. på advokatbistand. Dette er ikke korrekt, da der kun er brugt 114.750 kr. indtil videre.

Derudover har der dog været udgifter til vores bygningsingeniør, samt en anlægsingeniør. Dette har omhandlet rådgivning mm. som skulle bruges uanset ift. de bygningsopgaver o.lign. der er i foreningen. Der er derfor primært tale om ændrede prioriteringer af opgaver.

Ad. 3.

Vedtægtsændringsforslag

Forslag A: Ændring af §3 stk. 2

Ønskes ændret fra:

Senest 6 måneder efter, medlemmet ikke længere er optaget, immatrikuleret og/eller tilmeldt en godkendt læreanstalt eller uddannelse, jfr. § 3.1. er medlemmet forpligtet til at sætte kollegieboligen til salg, uanset om studieophøret skyldes færdiggjort eller afbrudt uddannelse, og overdrage andelen til en anden person, der opfylder de i § 3.1 nævnte medlemskabsbetingelser, i overensstemmelse med § 14.

Såfremt afhændelse af andelen ikke er mulig indenfor en 3-måneders frist, regnet fra det tidspunkt, hvor andelen første gang er sat til salg, har medlemmet ret til selv at bebo lejligheden, at foretage udlejning af boligen til en person, der opfylder de ovenfor anførte medlemskabsbetingelser.

Bestyrelsesmedlemmer kan blive boende indtil næstkommende ordinære generalforsamling uanset tidspunktet for studieafslutning.

På denne generalforsamling kan der, ved simpelt flertal og uanset antal fremmødte, besluttes, at bestyrelsesmedlemmer fortsat kan blive boende indtil maksimalt to år efter studieafslutning.

Hvis bestyrelsesmedlemmer vælger at trække sig fra bestyrelsen eller forlængelse nedstemmes, har man seks måneder til at sætte lejligheden til salg.

Ønskes ændret til:

Senest 6 måneder efter, medlemmet ikke længere er optaget, immatrikuleret og/eller tilmeldt en godkendt læreanstalt eller uddannelse, jfr. § 3.1. er medlemmet forpligtet til at sætte kollegieboligen til salg, uanset om studieophøret skyldes færdiggjort eller afbrudt uddannelse, og overdrage andelen til en anden person, der opfylder de i § 3.1 nævnte medlemskabsbetingelser, i overensstemmelse med § 14.

Såfremt afhændelse af andelen ikke er mulig indenfor en 3-måneders frist, regnet fra det tidspunkt, hvor andelen første gang er sat til salg, har medlemmet ret til selv at bebo lejligheden, at foretage udlejning af boligen til en person, der opfylder de ovenfor anførte medlemskabsbetingelser.

Bestyrelsesmedlemmer kan blive boende indtil næstkommende ordinære generalforsamling uanset tidspunktet for studieafslutning.

På denne generalforsamling kan der, ved simpelt flertal og uanset antal fremmødte, besluttes at pågældende bestyrelsesmedlem fortsat kan blive boende indtil næstkommende ordinære generalforsamling.

Hvis bestyrelsesmedlemmet vælger at trække sig fra bestyrelsen eller forlængelse nedstemmes, har pågældende seks måneder til at sætte lejligheden til salg.

Ændring:

At bestyrelsesmedlemmer kan blive boende, såfremt generalforsamlingen godkender det for hver ordinære generalforsamling.

Begrundelse:

Der har i perioden siden generalforsamlingen 2019 og indtil nu ikke været den ønskede vidensoverdragelse og afslutning af projekter som håbet.

Ligeledes har der været uventet frafald i bestyrelsen, hvorfor bestyrelsen dette år heller ikke har været fuldtallige og er endt på kun at være tre medlemmer.

Afstemning:

Forslaget blev enstemmigt godkendt. Men da mindst halvdelen af andelshaverne ikke var repræsenteret skal det op til næste generalforsamling for at blive endeligt vedtaget jf. vores vedtægters §21.2.

Forslag B: Ændring af §14 stk. 1

Ønskes ændret fra:

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.

Ønskes ændret til:

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.
Pågældende, eller personer vedkommende er beslægtet med i lige opad- eller nedadgående linje samt søskende, må ikke have været opskrevet på ventelisten de seneste seks måneder.
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.

Ændring:

Ændringen er, at andelshavers indstillingsret kun gælder for personer, eller personer beslægtet med pågældende i lige opad- eller nedadgående linje samt søskende, som ikke står på venteliste og ikke har gjort det de seneste seks måneder.

Begrundelse:

Ændringen er en præcision af den procedure som historisk er blevet benyttet i foreningen og har vist sig at være nødvendig efter simplificeringen af vedtægterne for nogle år siden, samt som følge af vores voksende ventelister.

En årsag til at spærre for, at andelshavere frit kan indstille personer fra ventelisten er, at forhindre at der skabes kontakt mellem køber og sælger, hvor sælger betaler sig til at købe en andel udenom ventelisten. Dette problem er ikke ukendt indenfor andelsboligverdenen.

Afstemning:

En andelshaver argumenterede for, at ændringen vil kunne give problemer i forbindelse med salg indenfor familien. Pågældende var derfor imod forslaget og foreslog at forslaget blev trukket tilbage, hvorved bestyrelsen til næstkommende generalforsamling kan fremsætte et nyt forslag hvori denne problematik håndteres.

På baggrund af diskussionen på generalforsamlingen, hvor flere andelshavere deltog aktivt i hvorledes forslaget kunne udformes, valgte bestyrelsen at trække forslaget tilbage.

Bestyrelsen vil frem til næste generalforsamling arbejde på at lave et revideret forslag.

Da der ikke var flere punkter/emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20:05.