



EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Anette
Kirkeskov HD

Andelsboligforeninger
Ejerforeninger
Udlejningsejendomme
Erhvervsejendomme

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSKOLLEGIET VED DTU - AKADEMIVEJ Mandag den 13. april 2015 kl. 17.30

Dagsordenen er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2014 og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forslag.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2015 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Valg til bestyrelsen. På valg er formand Martin Jakobsen, Lis Jespersen og Steffen Lester Kierkegaard, indtrådt for Thomas Ahlgreen samt suppleant: Dan Petersen.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Vedr. punkt 1:

Andelsboligforeningens formand - Martin Jakobsen - bød velkommen til andelshavere og til Anette Kirkeskov og Clara Gorboi, 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.

Til stede var i alt 28 andelshavere personligt eller ved fuldmagt, og generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes § 21, stk. 1 - dog var der ikke tilstrækkeligt med fremmødte i relation til beslutning om forslag, indkommet fra Johannes Linde, med henblik på ændring af vedtægternes 8 stk. 2. Mere herom senere. Generalforsamlingen var enig i, at den var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle henseender, hvor almindeligt flertal kunne træffe beslutninger.

Vedr. punkt 2:

Formand – Martin Jakobsen – fremlagde bestyrelsens årsberetning, og oplyste indledningsvist, at Thomas var udtrådt og Steffen indtrådt i bestyrelsen i efteråret.

Skift af TV-leverandør til Boxer, der blev besluttet sidste år, er gennemført - ikke uden problemer, men nu skulle det være oppe at køre.

Låneomlægning – bestyrelse og 4-B gik straks i gang. Det har været temmelig kompliceret, men er nu endeligt omlagt den 7. januar 2015.

Havedage

Udfordring med planlægning af havedage, men nyt bookingsystem virker godt. Bestyrelsen er yderst tilfredse med udførelsen af arbejdet på havedage.

Istandsættelse af mangler efter 5-års gennemgangen:

Rådg. ingeniør Kristian Rahbæk, KR, har sammen med entreprenør Steen Jensen, SJ, sørget for at afhjælpe akutte fugtproblemer ved vinduer, hvor der især har været vandindtrængning ved stuelejlighederne, på gr. af manglende fuger ved inddækningen.

Også i de øverste lejligheder har der været problemer omkring aftrækket i loftet i køkkenerne, hvor dampspærren ikke var rigtigt afsluttet.

De samme to, KR og SJ, har nu - efter gennemgang med formanden, Martin Jacobsen - udfærdiget en rapport med en prioritering af de mange opgaver, der er tale om, og SJ har på det grundlag afgivet et tilbud, som den kommende bestyrelse vil se på og vælge de afsnit, der er mest presserende, til udførelse i 2015 sæsonen.

Også fyret har været en udfordring med en utæt pakning, og bestyrelsen er på sagen.

Salg af andele:

Salg af andele – det går ganske godt og det er kun de store lejligheder som stadig halter lidt.

Låsesystem i fælleshuset:

Bestyrelsen agter med dette nye låsesystem at få oplysninger om, hvem der har stået for oplåsning og låsning, således at man kan få placeret evt. manglende oprydning eller andre problemer i fælleshuset hos dem, som har benyttet fælleshuset.

Tuborgfonden o.a. fonde:

Efter Steffen har fået idéen med at søge Tuborgfonden om midler, så har bestyrelsen fået inspiration til også at søge andre fonde. Skulle det lykkes at opnå flere donationer, skal de bruges til nye møbler til fælleshuset.

Der var et enkelt spørgsmål til årsberetningen, som herefter blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

Vedr. punkt 3:

Anette Kirkeskov gennemgik regnskabet for 2014, som var medsendt indkaldelsen og henledte generalforsamlingens opmærksomhed på, at revisionen ikke har givet anledning til forbehold, og at samme regnskabspraksis er anvendt som i de foregående år, bortset fra at der i år var indført en buffer på 1.500.000 kr., som kunne benyttes til næste år, hvor kurstab i forbindelse med låneindfrielse mm. kunne modregnes, således at andelsværdien ikke ville blive berørt. Til brug for forståelse af den regnskabsmæssige behandling af dette havde hun vedlagt et notat med forklaring af punktet. *Vedhæftes også nærværende referat.*

Mht. selve regnskabet kunne man på side 8, note 1, se at foreningen har modtaget netto 92.725 kr. i forbindelse med afslutningen af den voldgiftssag, der verserede i 2013 omkring mangeludbedring.

Beløbet er derfor hensat til de forannævnte istandsættelsesarbejder i 2015.

Foreningens regnskab udviser et resultat inden finansielle poster på 2.602.910 kr., og det endelige resultat efter disponering, 316.277 kr., blev herefter enstemmigt godkendt med en andelskrone på 1,0466.

Vedr. punkt 4 A: forslag fra Johannes Linde, lejl. 215 – Forslag 1 – ophæve kravet om maksimalt 1 beboer i type A lejlighederne.

Dette forslag indebar ændring af vedtægternes § 8. stk. 2, og såfremt forslaget bliver vedtaget, skal ændringen endelig godkendes af dekanen hos DTU.

Der var diskussion omkring, hvorfor det skal tillades og enkelte mente, at dette forslag vil indebære et mindre salg for de større lejligheder.

Dirigenten satte efter diskussion forslaget til afstemning, hvor 4 medlemmer stemte for, 17 medlemmer stemte imod og 5 medlemmer undlod at stemme.

Dirigenten spurgte andelshaverne og forslagsstilleren om de på den baggrund kunne erklære sig enige i, at der ikke var grund til at indkalde til en ekstraordinær GF, fordi der var så lille en tilslutning til forslaget.

Generalforsamlingen var enig heri, og dermed var forslaget faldet.

Vedr. punkt 4 B: forslag fra Johannes Linde, lejl. 215 – kun 1 beboer tilladt i type A, men der kan søges dispensation for beboer 2.

Dette forslag indebar ligeledes en ændring af vedtægternes §8, stk. 2.

Igen var der både for og imod forslaget, herunder at det ville indebære et stort ansvar for bestyrelsen, at skulle tage stilling til, hvilke anmodninger, der var værdige til en dispensation, og hvilke ikke.

Og skulle beboer nr. 2 også overholde det endnu gældende krav, om at være tilmeldt en videregående uddannelse ... Endelig indebar det ligeledes, at omsætteligheden af de store lejligheder kunne blive svækket.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. 7 medlemmer stemte for, 12 medlemmer stemte imod og 7 undlod at stemme.

Forslaget blev dermed ikke vedtaget, jf. sidste afsnit under forslag 4A.

Vedr. punkt 5: Forelæggelse af budget 2014.

Anette Kirkeskov gennemgik foreningens budget for 2015 (budgettet er lavet som en 10-årsoversigt, der afspejler alle de ønskede afdrag mm. til Danske Bank hhv. Nykredit.) Der er fortsat indregnet en stigning p.a. på 1,6 % i boligafgiften pr. 1. maj 2015.

Under posten vedligeholdelse er der afsat 500.000 kr., hvoraf erstatningen på de 92.500 kr. fragår i udgiften. Herudover opspares 200.000 kr. til de fremtidige vedligeholdelsesarbejder til udførelse i 2018-19,

Bestyrelsen ønsker i forbindelse med Internettet, at foreningens lysleder-forbindelse, som volder foreningen store problemer, skal fornyes og samtidig graves ned og lægges i en rørkasse helt fra DTU hen til Andelskollegiet (ca. 190 m). Dette vil koste op til 150.000 kr. Til gengæld vil det gøre forbindelsen stabil til evig tid, og beløbet afskrives regnskabsmæssigt over 10 år.

Der var et spørgsmål til foreningens grundlejeaftale med DTU og hvor meget den stiger med hvert år: *Grundlejeaftalen med DTU, som er indgået i 2006, foreskriver, at lejen reguleres hvert år pr. 1/1 med*

nettoprisindeks, første gang 1/1-2012. I lejeperiodens 51. år dvs. når lejeaftalen har løbet i 50 år, foretages nedskrivning af den på dette tidspunkt gældende leje med 2,022 % af det foregående års leje. Denne nedskrivning foretages løbende med samme beløb i de følgende 49 år, således at lejen ved udgangen af år 99 vil udgøre kr. 0,-

Budgettet med en stigning pr. 1.5. 2015 på 1,6 % blev herefter enstemmigt godkendt.

Vedr. punkt 6:

På valg til bestyrelsen var:

Formand Martin Jakobsen, Lis Jespersen og Steffen Lester Kierkegaard var alle på valg. Tom Larsen, Steffen Lester Kierkegaard og Rasmus Truelsen trak sig fra bestyrelsen. Steffen på grund af salg og Rasmus fordi han bliver færdig denne sommer med studiet. Martin Jakobsen, Lis Jespersen og Karina Knudsen blev valgt med akklamation til bestyrelsen.

Formanden skal vælges på generalforsamlingen og Martin Jacobsen modtog genvalg.

Da Mathias Londin Larsen, som var bestyrelsens forslag til at indtræde i bestyrelsen, også ønskede at stille op som formand, trak Martin sig fra posten og Mathias blev valgt som ny formand.

Suppleanter blev Dan Pedersen & Jonas Friis Pedersen ligeledes valgt med akklamation.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Mathias Londin Larsen (formand)	på valg i 2017
Martin Jakobsen	på valg i 2017
Lis Jespersen	på valg i 2017
Karina Knudsen	på valg i 2016
Christoffer de Haas	på valg i 2016

Suppleanter: Dan Pedersen og Jonas Friis Pedersen på valg 2016.

Den ny bestyrelse samt hele generalforsamlingen takkede Martin for hans store arbejde og engagement i foreningen lige fra Kollegiet blev taget i brug, og på grund af det uventede valg havde det ikke været muligt at forberede en præsent, men den vil komme senere.

Vedr. punkt 7:

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

Vedr. punkt 8:

Buus Jensen blev genvalgt som revisor for foreningen.

Vedr. punkt 9:

Tom Larsen forklarede, at han har siddet i bestyrelsen i 2 år, og der er som omtalt stadig udfordringer mht. at få gennemført udbedring af manglerne fra 5-årseftersynet, men dette iværksættes her i 2015 med Kristian Rahbeks rapport som grundlag. En stor hjælp er det, at foreningen har fået doneret to nye pumper fra Bornholms Elektromotor, så bestyrelsen opfordrer hermed alle andelshavere til at finde sponsorer til foreningens mange opgaver. Hvis der sidder medlemmer i foreningen, som har et netværk til spon-

sorater eller kan være behjælpelige med at søge fonde, så kom endelig med ideer til bestyrelsen. Dette kan være med til, at spare foreningen for mange penge.

Der var et spørgsmål til om foreningen kunne slippe for den offentlig renovation og spare penge ved at benytte private firmaer. Dette er ikke muligt.

Enkelte lejligheder har et stort problem med udsug, dette problem er bestyrelsen opmærksomme på og er en del af foreningens fremtidige arbejde, som også er anført i netop modtaget rapport fra ingeniøren.

Der kom et spørgsmål, om det var muligt at bygge nyt skur til skrald, så der evt. kunne være plads til en p-plads mere og evt. give beboerne bedre mulighed for bortskaffelse af storskrald. Den ny bestyrelse vil se på det.

Bestyrelsen mener ikke at fortsat udfærdigelse af P-tilladelser løser foreningens problemer omkring P-pladser, da det er bestyrelsen selv, der løser opgaven med at kontrollere, om de der parkerer, har en licens. For det første er det kun de færreste, der benytter den fine P-tilladelse, de har fået udleveret, og flere og flere beboere fra tilstødende bebyggelser har opdaget, at der ikke er P-vagter tilknyttet. Så bestyrelsens oprindelige hensigt, med at p-tilladelsen skulle vise, hvor mange, der bruger pladserne og hvem det er, er ikke mulig at opfylde. Derfor overvejer bestyrelsen, om ordningen skal fortsætte.

Der var spørgsmål til hvorfor, det ikke var muligt, at sætte informationen om Focus2, som er foreningens vurderingsfirma i forbindelse med salg, på hjemmesiden. Svaret var, at oplysningen vil blive sat på hjemmesiden. Serviceoplysning fra Clara: En udarbejdet rapport er gyldig i 6 måneder fra udarbejdelsen og skal derfor fornyes, såfremt andelshaver ikke har fundet en køber inden da, og derfor er det bedst, man først kontakter vurderingsfirmaet, når køber er fundet.

Da der ikke var mere til punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 19.19.

Dirigent: _____
Anette Kirkeskov