

A/B NJAL**REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 9. NOVEMBER 2009**

Mandag, den 9. november 2009 kl. 19.00, afholdtes i Kulturhuset Islands Brygge, ordinær generalforsamling i A/B Njal med følgende:

D A G S O R D E N:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport 2008/09 samt stillingtagen til årsrapportens godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen
 - a) Bestyrelsen foreslår uændret andelskronen fastsat til 11.000 kr./m²
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
 - a) Bestyrelsen foreslår, at den hidtidige opdeling af boligafgiften i henholdsvis "boligafgift 1" og "boligafgift 2" ophører med virkning fra 1. januar 2010. Fra denne dato opkræves boligafgiften alene i forhold til lejlighedernes areal
 - b) Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften forhøjes med 3% med virkning fra 1. januar 2010, hvilket er medtaget i bestyrelsens forslag til budget 2009/10
5. Forslag

Bestyrelsen stiller forslag om to vedtægtsændringer:

 - a) Ændring af § 14 – overdragelse af andel
 - b) Tilføjelse til vedtægtens § 3 – medlemmer
6. Foreningsgranskning – gennemgang v/advokat Henrik Qwist
7. Valg af bestyrelse
8. Valg af revisor
9. Valg af administrator
10. Eventuelt

Formand Conni Madsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2009.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Formand Conni Madsen foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent. Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidat.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, jfr. § 26. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 224 medlemmer, var 62 repræsenteret ved generalforsamlingen, heraf 21 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig for så vidt angår alle forslag, som kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægtens § 27, stk. 1.

Dirigenten konstaterede, at der under dagsordenens pkt. 5, forslag, er stillet to forslag om ændring af foreningens vedtægt. Forslag om vedtægtsændringer kan i henhold til vedtægtens § 27, stk. 2, kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige medlemmer er til stede, hvilket kræver, at mindst 150 medlemmer er til stede. Dirigenten konstaterede, at denne betingelse ikke var opfyldt, hvorfor forslaget om vedtægtsændring ikke vil kunne vedtages endeligt på aftenens generalforsamling. Vedtægtsændringen vil kunne vedtages endeligt på en efterfølgende ny generalforsamling, såfremt forslagene på aftenens generalforsamling bliver vedtaget med et flertal på mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer. På en ny efterfølgende generalforsamling vil forslagene herefter kunne vedtages endeligt med et flertal på mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange medlemmer der er mødt, idet dog quorumsreglen på minimum 45 repræsenterede medlemmer altid skal være opfyldt.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger, og således ikke vil indeholde et fuldstændigt referat af aftenens diskussioner eller en gennemgang af samtlige stillede spørgsmål.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formand Conni Madsen aflagde bestyrelsens beretning for forsamlingen. Bestyrelsens skriftlige beretning er vedlagt nærværende referat som bilag 1.

Beretningen blev mødt af forsamlingen med klapsalver. Dirigenten konstaterede, at beretningen blev godt modtaget af forsamlingen, samt at ingen havde spørgsmål til denne. Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

Ad 3 Forelæggelse af årsrapport 2008/09 samt stillingtagen til årsrapportens godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen

Foreningens revisor, reg. revisor CMA Thøger Rude Andersen, gennemgik foreningens årsrapport 2008/09 med status pr. 30. juni 2009. Fra gennemgangen af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Revisors påtegning er ren, hvilket vil sige, at den ikke har givet anledning til forbehold.
- Resultatopgørelsen, foreningens indtægter og udgifter (side 5) blev gennemgået og årets driftsresultat, et overskud på kr. 626.720, efter overførsel til henlæggelser til fremtidige vedligeholdelser på kr. 1.599.281, må betegnes som yderst tilfredsstillende.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Det blev under gennemgangen af balancen præciseret, at foreningen har en henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse på kr. 48.868.180, ligesom værdien af foreningens 2 renteswap-aftaler med Nykredit Bank er medtaget i balancen med en negativ værdi.

Det blev endeligt oplyst, at foreningen fortsat har 53 udlejede beboelseslejligheder.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsregnskab var enstemmigt godkendt.

Revisor Thøger Rude Andersen gennemgik herefter andelskroneberegningen i årsrapportens note 16. Noten indeholder en beregning i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra C, i hvilken foreningens ejendom værdiansættes til den offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008 er kontant kr. 409.000.000. Noten indeholder en opgørelse af foreningens egenkapital i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 på kr. 219.097.156. I denne beregning er der hensat kr. 48.868.180 til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Den maksimale andelsværdi med denne egenkapital andrager 11.875 kr./m².

Revisor redegjorde for, at bestyrelsen foreslår uændret andelskrone på 11.000 kr./m².

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om en andelskrone på 11.000 kr./m² blev enstemmigt vedtaget. Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 15, stk. 2, gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Prisfastsættelsen er bindende, selvom der lovligt vil kunne fastsættes en højere værdi.

Ad 4 Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gjorde opmærksom på, at punktet ville blive behandlet således, at administrator, Ole B. Nielsen, CEJ Ejendomsadministration A/S, først ville gennemgå foreningens budget 2009/2010, og herefter vil forslag a) og b) blive gennemgået og diskuteret. Budgettet er dog udarbejdet under den forudsætning, at forslag a) og b) vedtages.

Administrator Ole B. Nielsen gennemgik herefter det med indkaldelsen runddelte budget 2009/2010, idet han samtidig besvarede spørgsmål fra forsamlingen.

Fra gennemgangen skal specielt fremhæves, at ejendommens indtægter i forhold til sidste års budget er reduceret på trods af en stigning i boligafgiften på 3%, hvilket skyldes en budgetteret reduktion af foreningens salg af udlejede lejligheder med kr. 1.450.000. Ejendommens udgifter er uændrede, ligesom den almindelige vedligeholdelse er uændret. Det samme gælder administrationsudgifter, hvor enkelte poster blot er pristalsreguleret, ligesom foreningens renteudgifter stort set er uændret. Det almindelige driftsbudget før henlæggelser giver således et driftsresultat med et overskud på kr. 734.000. Derudover er der for det kommende år budgetteret med planlagte vedligeholdelsesarbejder for knapt kr. 7.000.000. Pengene til disse arbejder hentes fra foreningens indestående i bank og derudover årets driftsresultat.

Bestyrelsesmedlem Niels Løchte orienterede om udgiftsposten ”bestyrelsesgodtgørelse”, budgetteret til kr. 80.000. De menige bestyrelsesmedlemmer har valgt at indstille, at en væsentlig andel af dette beløb ligesom tidligere skal tildeles formand Conni Madsen, set i lyset af Connis meget store og engagerede indsats for A/B Njal i det forløbne år. Beløbet er dog generelt ikke forhøjet. Dirigenten konstaterede, at bemærkningen blev mødt med klapsalver.

Af de stillede spørgsmål skal specielt fremhæves:

- foreningens betaling for administrators administration af foreningens ventelister
- er udgiften til advokat på kr. 100.000 korrekt ansat under hensyntagen til, at denne post i regnskabet 2008/09 er opgjort til kr. 297.605. Bestyrelsesmedlem Jesper Bahn Larsen orienterede om, at dette regnskabstal ud over betaling til advokat indeholder foreningens udgift til forlig med foreningens tidligere vicevært.

Dirigenten konstaterede, at foreningens generelle budget 2009/2010 var enstemmigt vedtaget, idet dirigenten dog bemærkede, at boligafgiftsstigningen først vil blive behandlet under forslag b).

oo0oo

Bestyrelsesmedlem Thomas A. Meldgaard motiverede herefter bestyrelsens **forslag a) om afskaffelse af ”boligafgift 2” med virkning fra 1. januar 2010**. ”Boligafgift 2” er et levn fra foreningens stiftelse og beror på nogle gamle forskelle i lejebetalingen. Det har flere gange været diskuteret på foreningens generalforsamlinger, at disse særbetalinger skulle udgå. Imidlertid udgør ”boligafgift 2 betalingerne” et beløb på ca. kr. 500.000, hvorfor betalingerne ikke blot kan afskaffes, men må erstattes af tilsvarende reguleringer i boligafgiften. Bestyrelsen foreslår, at disse reguleringer foretages med virkning fra 1. januar 2010, og konsekvenserne heraf for hvert medlem fremgår af bilag 4 a, som blev udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Forslaget blev diskuteret. Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

Imod: 2
 For: 59
 Hverken for eller imod: 1

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget, og således træder i kraft med virkning fra 1. januar 2010.

Bestyrelsen har samtidig med budgettet stillet forslag om forhøjelse af boligafgiften med 3% med virkning fra 1. januar 2010 – forslag b). Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

| | |
|-------------------------|----|
| Imod: | 1 |
| Hverken for eller imod: | 8 |
| For: | 53 |

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget, hvorfor stigning i boligafgiften med 3% træder i kraft med virkning fra 1. januar 2010.

Ad 5 Forslag

Dirigenten konstaterede, at der til behandling under dette punkt var 4 forslag - 2 stillet af bestyrelsen og 2 stillet af 2 andelshavere.

Først behandlede bestyrelsens 2 forslag om vedtægtsændringer, idet dirigenten præciserede, at forslagene ikke kan vedtages endeligt, da generalforsamlingen ikke er beslutningsdygtig hertil, men at forslagene kan komme til afstemning, og i det omfang mere end 2/3 eller 42 stemmer for forslagene, kan forslagene herefter blive endeligt vedtaget på en efterfølgende ny generalforsamling.

a) Ændring af § 14 – overdragelse af andel.

Advokat Henrik Qwist motiverede forslaget, og henviste til den skriftlige motivation og bemærkninger til forslaget, runddelt sammen med indkaldelsen.

Forslaget blev indgående drøftet, og i samme forbindelse blev spørgsmålet om bevarelse af foreningens ventelister drøftet, ligesom muligheden for at gennemføre salg via hjemmesiden blev vendt. Dirigenten præciserede forslaget, som indebærer, at vedtægtens § 14, 3. afsnit, udgår og erstattes af følgende nye afsnit:

”Når en ledig andel og bolig én gang er blevet tilbudt personerne på foreningens ventelister, jfr. b, c, d og e, er den fraflyttende andelshaver herefter indenfor 1 år regnet fra tilbudsfristens udløb berettiget til helt frit at sælge andelen til en person indstillet af den fraflyttende andelshaver, jfr. f. Skriftlig overdragelsesaftale skal være underskrevet inden 1 års fristens udløb. Den fraflyttende andelshaver kan således indenfor 1 år efter at andelen er blevet tilbudt personerne på foreningens ventelister, frit sælge andelen på helt ændrede salgsvilkår, herunder ny pris, ny overtagelsesdato m.v., uden at disse ændringer i salgsvilkårene medfører, at andelen på ny skal tilbydes personerne på foreningens ventelister, jfr. b, c, d og e.”

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

| | |
|-------|---|
| Imod: | 3 |
|-------|---|

Hverken for eller imod 4
For: 55

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med mere end 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer, hvorfor forslaget kan gå videre til 2. behandling på en ny generalforsamling, jfr. vedtægternes § 27, stk. 2.

b) Tilføjelse til vedtægtsens § 3 – medlemmer.

Advokat Henrik Qwist motiverede forslaget, og henviste til den skriftlige motivation og bemærkninger til forslaget, runddelt sammen med indkaldelsen.

Forslaget indebærer en tilføjelse til vedtægternes § 3 med følgende indhold:

”Midlertidigt medlemskab – panthaver

Bestyrelsen kan endvidere godkende, at en juridisk eller fysisk person optages som andelshaver, hvis denne som retsforfølgende panthaver er blevet højstbydende på tvangsauktion over en andel i foreningen, hvortil der er knyttet ret og pligt til beboelse.

Bestyrelsens godkendelse kan kun ske for en tidsbegrænset periode på mindst 3 måneder og maksimalt 9 måneder og kun med det formål, at andelen søges overdraget til en andelshaver, som opfylder vedtægterne, herunder stk. 1. Fristen regnes fra den dag, godkendelsen er kommet frem til panthaveren.

Godkendelsen er betinget af, at foreningen får dækket sine tilgodehavender, og panthaveren hæfter for boligafgift og andre omkostninger, som pålægges andelen, indtil denne er overdraget på ny.

Hvis overdragelsen ikke er sket indenfor den fastsatte tidsbegrænsede periode, går foreningen frem efter bestemmelsen om ”ubenyttede boliger”, jfr. § 20.”

Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

Imod: 2
Hverken for eller imod: 1
For: 59

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med mere end 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer, hvorfor forslaget kan gå videre til 2. behandling på en ny generalforsamling, jfr. vedtægternes § 27, stk. 2.

Samtidig orienterede dirigenten om, at ny ekstraordinær generalforsamling til behandling af de to vedtægtsændringer er planlagt og afholdes i foreningens bestyrelseslokaler Leifsgade 7, st. th. mandag den 30. november kl. 18.00. Dirigenten præciserede dog, at der vil blive runddelt ny formel indkaldelse til denne generalforsamling. Fuldmagtsblanketten til aftenens generalforsamling indeholder samtidig fuldmagt til at afgive stemme på denne ekstraordinære generalforsamling, og at der alene vil være endelig vedtagelse af disse to vedtægtsændringer på dagsorden.

Hefter behandlede 2 forslag stillet af foreningens medlemmer:

Forslag 1 – stillet af andelshaverne Susanne Spang Jørgensen og Jesper Spang – parkering af ladcykler i gården

Dirigenten orienterede om, at andelshaver har stillet forslag om en ændring af gårdreglernes punkt 4 således at der i fremtiden vil kunne gives tilladelse til parkering af ladcykler med børnesæde i gården. Andelshaverne foreslår følgende nye formulering:

”4. Kørsel med og parkering af cykler, anhängere, knallerter og motorcykler i gården og porte er forbudt. Dog kan der dispenseres for ladcykler med børnesæde ved ansøgning til bestyrelsen.”

Susanne Spang Jørgensen motiverede forslaget. Forslagsstiller oplyste, at der måske i Leifsgadeenden er plads til parkering af ladcykler. Bestyrelsesmedlem Thomas Meldgaard orienterede om bestyrelsens holdning til forslaget og til disponering i gården generelt. Bestyrelsen vil generelt arbejde på at løse problemet med parkering og tyveri af ladcykler. Gården er imidlertid først og fremmest til ophold og leg – til rekreative formål. Gården er lang og smal, og er ikke oplagt til parkering af ladcykler. Ved en hurtig optælling har bestyrelsen konstateret, at foreningens medlemmer har ca. 12 ladcykler. Imidlertid er bestyrelsen opmærksom på, at der er et problem, hvorfor bestyrelsen vil arbejde på, at der etableres en løsning som gør det mere sikkert at parkere sin ladcykel langs husets facade mod gaden.

Forslaget blev diskuteret.

Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning, idet dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget kan vedtages med simpelt flertal af de fremmødte. Afstemningen havde følgende resultat:

| | |
|-------------------------|----|
| For: | 9 |
| Hverken for eller imod: | 11 |
| Imod: | 42 |

Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget. Dirigenten konkluderede dog samtidigt, at bestyrelsen vil arbejde for at finde en løsning, således at ladcykler kan blive låst forsvarligt fast ved gadefacaden.

Forslag 2 – stillet af andelshaver Sebastian Ågård – fransk altan i stueejlighed/dør med nedgang til gården

Forslagsstiller Sebastian Ågård motiverede forslaget. Sebastian Ågård bor i stuen og ønsker tilladelse til etablering af enten fransk altan med gitter uden adgang direkte til gården, eller dør med trappe med adgang til gården.

Bestyrelsesmedlem Niels Løchte orienterede om bestyrelsens holdning til forslaget. Forslaget indebærer, at der disponeres over foreningens fællesareal som således i realiteten vil blive inddraget i stueejlighedernes brugsareal. Forslaget indebærer endvidere, at der generelt må gives tilladelse for alle stueejligheder til at udføre samme løsning, idet man naturligvis ikke i foreningen kan for-

skelsbehandle andelshavere. Det betyder, at ejendommens fællesareal i gården indskrænkes i væsentlig omfang, ikke kun ved forslaget om etablering af trappen, men også med den franske altan. Endelig vil forslagene indebære, at der skal laves et fælles projekt med præcis beskrivelse af, hvordan enten fransk altan eller dør med trappe kan etableres, ligesom der skal laves aftale om fremtidig vedligeholdelse heraf.

Forslaget blev diskuteret.

Dirigenten præciserede, at forslaget ses som første trin i en proces for at kunne gennemføre forslagene, idet der vil være behov for udarbejdelse af mere præcise regler for etablering af enten fransk altan eller dør med trappe, såfremt forslaget vedtages for at sikre ensartethed i foreningen. Forslagsstiller erklærede sig enig heri.

Herefter satte dirigenten forslaget om tilladelse til etablering af fransk altan med gitter i forslagsstillers lejlighed Egilsgade 60, st. tv. til afstemning ved håndsoprækning, idet dirigenten konstaterede, at forslaget kunne vedtages med simpelt flertal. Afstemningen havde følgende resultat:

| | |
|-------------------------|----|
| For: | 11 |
| Hverken for eller imod: | 15 |
| Imod: | 36 |

Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget.

Herefter trak forslagsstiller Sebastian Ågård forslaget om etablering af dør med trappe tilbage.

Ad 6 Foreningsgranskning – gennemgang v/advokat Henrik Qwist

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at han for foreningen har udført en foreningsgranskning. Granskningen vil indenfor kort tid blive lagt ud på foreningens hjemmeside, og kan således benyttes af foreningen, foreningens samarbejdspartnere og af alle andelshavere i forbindelse med salg af andele.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for formålet med, indholdet af og konklusionen i foreningsgranskningen.

Formålet med granskningen er at gennemgå alle andelsboligforeningens forhold af såvel juridisk, som økonomisk karakter, og således give et overblik over alle væsentlige forhold i foreningen. Om selve produktet henviste advokat Henrik Qwist til Nielsen & Thomsen Advokatfirmas hjemmeside www.ntadvokater.dk.

Granskningen er udarbejdet på baggrund af foreningens årsrapport 2008/09, og vil have gyldighed, indtil foreningens næste ordinære generalforsamling i efteråret 2010.

I granskningen gennemgås de foreningsretlige forhold: vedtægter, administrator, revisor, generalforsamlinger, fysiske forhold vedrørende ejendommen: drifts- og vedligeholdelsesplan, arealer, BBR-ejendomsregister, tinglyste servitutter samt foreningens økonomi. Under dette punkt gen-

nemgås årsrapporten, og det vurderes, hvorvidt der er risiko for væsentlige stigninger i boligafgiften eller fald i andelsværdien.

Konklusionen i granskningen er, at andelsboligforeningen er veldrevet og fremstår med orden i økonomien. Fremtidige vedligeholdelsesarbejder er planlagt, og der er allerede i dag afsat beløb hertil i foreningens egenkapitalberegning, således at afholdelse af disse udgifter ikke påvirker andelsværdien negativt i de kommende år. Samtidig er der ikke risiko for væsentlige stigninger i boligafgiften eller fald i andelsværdien i løbet af 2010.

Advokat Henrik Qwist besvarede samtlige spørgsmål fra forsamlingen, og oplyste, at arbejdet med granskningen er udført gratis for foreningen.

Ad 7 Valg af bestyrelse

Dirigenten konstaterede, at foreningen hvert år, jfr. vedtægternes § 30, skal vælge formand, idet formanden kun vælges for 1 år ad gangen. Bestyrelsen består udover formanden af yderligere mellem 4-6 medlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen. Dirigenten konstaterede, at følgende var på valg:

| | |
|----------------------|----------------------|
| A. Formand | Conni Madsen |
| B. Bestyrelsesmedlem | Mette Dalgaard |
| C. Bestyrelsesmedlem | Niels Løchte |
| D. Bestyrelsesmedlem | Kristina Vildersbøll |
| E. Suppleant | Lars Mortensen |

Formand Conni Madsen oplyste, at hun genopstiller. Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater til formandsposten.

Dirigenten konstaterede, at formand Conni Madsen var genvalgt som formand uden modkandidater, og med klapsalver.

Dirigenten konstaterede, at de 3 bestyrelsesmedlemmer, som går af i år, ikke ønsker genvalg. I stedet foreslår bestyrelsen følgende 3 valgt til bestyrelsen:

- Stine Villadsen
- Lars Rasmussen
- Line Christensen

Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var yderligere kandidater til de ledige bestyrelsesposter. Dirigenten konstaterede, at der ikke var yderligere kandidater.

På den baggrund konstaterede dirigenten, at de 3 opstillede kandidater var valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode uden modkandidater.

Samtidig oplyste bestyrelsen, at bestyrelsesmedlem Ulrich Hansen ønskede at udtræde af bestyrelsen, selv om han har 1 år tilbage af sin valgperiode. Bestyrelsen foreslog, at Ulrich Hansens post ikke genbesættes. Dirigenten konstaterede, at der var enighed herom.

Dirigenten orienterede om, at heller ikke suppleant Lars Mortensen ønskede genvalg. I stedet blev som suppleant for en 1-årig periode valgt Mette Belling Skov.

ooo0ooo

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

| | | | |
|-------------------|--------------------|-------------------------|----------------|
| Formand | Conni Madsen | Leifsgade 7, 5. th. | (På valg 2010) |
| Bestyrelsesmedlem | Thomas Meldgaard | Gunløgsgade 47, 5. th. | (På valg 2010) |
| Bestyrelsesmedlem | Jesper Bahn Larsen | Artillerivej 54, 5. th. | (På valg 2010) |
| Bestyrelsesmedlem | Stine Villadsen | Gunløgsgade 55, 2. th. | (På valg 2011) |
| Bestyrelsesmedlem | Lars Rasmussen | Gunløgsgade 57, 3. th. | (På valg 2011) |
| Bestyrelsesmedlem | Line Christensen | Gunløgsgade 45, 1. th. | (På valg 2011) |
| Suppleant | Mette Belling Skov | | (På valg 2010) |

Ad 8 Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår valg af TT Revision Statsautoriserede Revisionsanpartsselskab v/reg. revisor CMA Thøger Rude Andersen. Thøger Rude Andersen har været foreningens revisor siden foreningens stiftelse, men har nu skiftet selskab.

Dirigenten konstaterede, at TT Revision Statsautoriserede Revisionsanpartsselskab v/reg. revisor CMA Thøger Rude Andersen var enstemmigt valgt som revisor for 2009 og 2010.

Ad 9 Valg af administrator

Advokat Henrik Qwist orienterede om, at foreningen bliver administreret af CEJ Ejendomsadministration A/S. Bestyrelsen foreslår imidlertid, at bestyrelsen får en bemyndigelse til eventuelt i 2010 at indgå aftale med ny administrator om administration af A/B Njal. Dette skyldes bl.a., at foreningen har anlagt retssag mod CEJ Ejendomsadministration A/S om administrationselskabets betaling af erstatning på kr. 444.000 for foreningens tab i forbindelse med mangelfuld rådgivning fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Det forhold kan give nogle samarbejdsproblemer i 2010.

Bestyrelsen præciserede dog, at daglig administrator Ole B. Nielsen ikke har haft noget med denne sag at gøre, samt at det daglige forhold til Ole B. Nielsen fungerer fint. Ole B. Nielsen kunne tilslutte sig dette.

Dirigenten konstaterede, at bemyndigelse til bestyrelsen om eventuelt i 2010 at udskifte administrator på foreningens vegne var enstemmigt vedtaget.

Ad 10 Eventuelt

Dirigenten præciserede, at under dette punkt kunne man drøfte alt, men ikke vedtage noget. Følgende forhold blev drøftet:

- En andelshaver spurgte om, hvorvidt bestyrelsen havde arbejdet videre på at etablere fradragsret for foreningens renteudgifter for de enkelte medlemmer. Advokat Henrik Qwist og revisor Thøger Rude Andersen besvarede spørgsmålet, idet begge rådgivere ikke kan anbefale dette system. Andelsboligforeningen skal ikke fungere som bank, og systemet, som generelt er godkendt af Skat, er yderst kompliceret og giver en række juridiske problemstillinger i relation til ind- og udtræden af dette. Endvidere vil foreningen generelt med systemet have risiko for tab.
- På spørgsmålet om omfanget af isoleringsarbejder i kælderen, bekræftede bestyrelsen, at dette også indbefatter de gamle vaskekælderrum.
- En andelshaver havde problemer med en storrygende nabo. Flere forslag til imødegåelse af dette problem kom frem, først og fremmest isolering af alle rør.
- En andelshaver spurgte til projektet med etablering af tagterrasse. Bestyrelsesmedlem Jesper Bahn Larsen opfordrede til, at interesserede andelshavere kunne rette henvendelse til ham.
- Muligheden for etablering af skraldsuganlæg i gården blev drøftet, idet et sådant anlæg ville kunne formindske foreningens behov for container i gårde.
- En andelshaver opfordrede alle til at fjerne affald fra bagtrapperne. Bestyrelsen præciserede, at der ikke på noget tidspunkt må stå affald på bagtrappen.

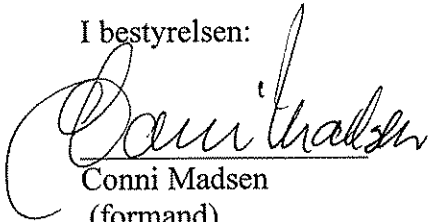
oo0oo

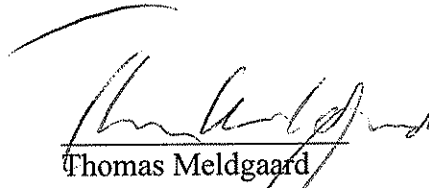
Herefter hævdede advokat Henrik Qwist foreningens ordinære generalforsamling 2009 kl. ca. 22.30, idet han samtidig takkede for en god og positiv debat.

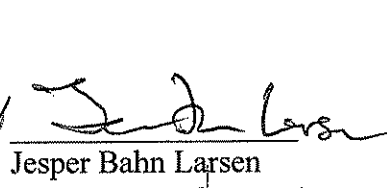
Som dirigent og referent:
København, den 18. november 2009


Advokat Henrik Qwist

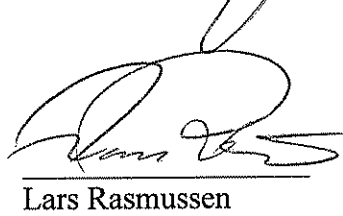
I bestyrelsen:

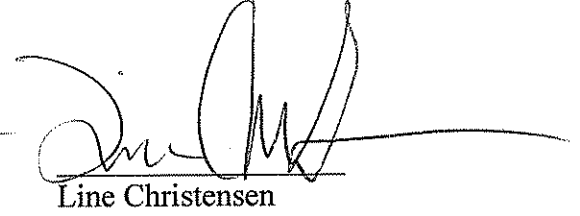

Conni Madsen
(formand)


Thomas Meldgaard


Jesper Bahn Larsen


Stine Villadsen


Lars Rasmussen


Line Christensen