



År 2007, den 23. oktober kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Njal i Kulturhuset Islands Brygge.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport samt stillingtagen til rapportens godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen.
 - a. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til kr. 11.000,00.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgift 2 bevares, hvilket er medtaget i budgetåret 2007/2008.

Motivation:

På sidste års generalforsamlingen blev bestyrelsen bedt om, at komme med forslag til en samlet opkrævning af boligafgiften, med det mål at boligafgift 2 fremover blev en integreret del af boligafgiften.

Boligafgift 2 - historisk

Boligafgift 2 består af de forbedringer vi som lejere betalte til dørtelefon, brandsikring samt fortsatsvinduer. Boligafgift 2 blev udskilt fra de individuelle forbedringer kort tid efter stiftelsen i 2001, da den daværende bestyrelse ikke fandt det hensigtsmæssigt at disse fælles forbedring blev gjort til en del af salget af lejligheder.

Boligafgift 2 ligger mellem kr. 2,58 pr. m² pr. måned som det højeste til kr. 2,16 pr. m² pr. måned som det laveste, når der ses bort fra de nye 6. salsudvidelser. Forskellen skyldtes at dørtelefonerne blev opsat over en længere årrække og prisen ikke var den samme, og derfor blev der ej heller betalt det samme beløb i de 27 opgange. Det samme gør sig gældende for fortsatsvinduerne - en lejlighed med fx karnap betalte mere i forbedringer, fordi der var flere vinduer.

Den samlede årlige indtægt for foreningen ved Boligafgift 2 er på nuværende tidspunkt ca. 500.000, og de udgør derfor også en vigtig del af driftsbudgettet.

Alternative modeller til Boligafgift 2

Bestyrelsen har arbejdet med flere modeller for at gøre Boligafgift 2 til en del af den m²-baserede almindelige boligafgift (kr. 41,95 m² pr. måned), men har ikke kunnet finde en bedre løsning.

At integrere boligafgift 2 i den ordinære boligafgift vil betyde en forholdsvis stor stigning på op til kr. 1.600 årligt for de 5. sals lejligheder der har udvidelse, uden at der er ekstra udgifter til dørtelefon, brandsikring og fortsatsvinduer. Ligeledes har der været lavet beregninger på at nedsætte Boligafgift 2, således at alle 5. sals lejlighederne fortsatte med at betale det nuværende beløb, mens de øvrige blev nedsat - dvs. laveste fællesnævner. Idet denne model giver en



årlig mindre indtægt på ca. kr. 200.000,-, kan bestyrelsen ikke anbefale dette på nuværende tidspunkt.

Bestyrelsen foreslår derfor, at Boligafgift 2 fortsætter som uændret.

5. Forslag:

Bestyrelsens forslag:

Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer, jf. bilag 1.

Forslag fra medlemmer vedlægges som bilag 3.

6. Valg af bestyrelse.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

- a) Formand Conni Madsen, villig til genvalg for 1 år.
- b) Bestyrelsesmedlem Mette Dalgaard, villig til genvalg for 2 år.
- c) Bestyrelsesmedlem Birthe Kestenholz, villig til genvalg for 2 år.
- d) Bestyrelsesmedlem Flemming Sørensen, ønsker ikke genvalg, da han flytter fra forening
- e) Valg af suppleanter.

7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Ad 1 Valg af dirigent

Formand Conni Madsen bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling, hvorefter hun præsenterede panelet bestående af revisor Thøger Andersen fra revisionsfirmaet Arne Bang, advokat Susanne Ipsen fra CEJ Ejendomsadministration samt bestyrelsen. Herefter foreslog Conni Madsen advokat Susanne Ipsen som dirigent og da ingen protesterede, takkede advokat Susanne Ipsen for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet, og beslutningsdygtig, idet 106 andelshavere, heraf 36 ved fuldmagt var repræsenteret ud af 216.

Dirigenten oplyste, at der var fremsat forslag fra Jørgen Zeiner, en 9-mandsgruppe og Karlis Pedersen. Det blev oplyst under hvilke punkter på dagsordenen forslagene ville blive behandlet, samt at Jørgen Zeiners forslag 2,3 og 4 ville blive afvist fra behandling.

Det blev endvidere oplyst, at Karlis Pedersens forslag kunne drøftes under eventuelt, idet forslagene ikke var så præcise, at de kunne sættes til en egentlig behandling.

Dirigenten oplyste herefter, at 9-mandsgruppens forslag om, at forslag til andelskronen skulle fremsættes 8 dage før en generalforsamling ikke kunne behandles. Det skyldtes, at ændringsforslag altid kan fremsættes på en generalforsamling med mindre ændringsforslaget er mere vidtgående end hovedforslaget.

Det blev afslutningsvis oplyst, at denne gruppes forslag om, at der alene skulle kunne fremsættes 3 forslag til andelskronen heller ikke kunne behandles, da begrænsning af afstemning om fastsættelse af andelskronen ikke var mulig.



Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formand Conni Madsen aflagde bestyrelsens beretning, der vedlægges referatet som bilag 2.

Herefter var det muligt for andelshaverne at stille spørgsmål til beretningen, hvor flere medlemmer gav udtryk for, at de savnede det sociale bånd mellem beboerne og viceværterne.

Det blev ligeledes gjort gældende, at det var vigtigt at kvalitetssikre håndværkernes arbejde i foreningen. Bestyrelsen oplyste, at denne kvalitetssikring for de fleste projekters vedkommende blev udført af teknisk rådgiver, idet denne opgave var omfattet af rådgiverhonoraret.

Som svar på et spørgsmål oplyste formanden, at der ville blive renoveret 2 trappeopgange ad gangen, og at der ville gå mere end fem år før alle opgangene var istandsat.

Der var flere medlemmer som havde fået udleveret røgalarmer i forbindelse med arbejdsweekenden, og røgalarmer kunne stadig afhentes på ejendomskontoret.

Efter spørgsmål fra salen oplyste formanden, at vedligeholdelsesplanen ville blive lagt på foreningens hjemmeside, når bestyrelsen havde fået den opdateret.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at finansiering m.m. skulle være på plads før projekter af en vis størrelse kunne igangsættes, samt at bestyrelsen indhentede flere tilbud, der blev vurderet af såvel bestyrelsen som af teknisk rådgiver. Formanden oplyste ligeledes, at bestyrelsen naturligvis vurderer de forskellige tilbud, herunder også prisen, men at medlemmerne måtte huske, at der er altid en sammenhæng mellem pris og kvalitet.

Da der ikke var flere spørgsmål til beretningen, blev denne taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse af årsrapport samt stillingtagen til rapportens godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen.

Revisor Thøger Andersen gennemgik årsrapporten for 2006/2007 i hovedtræk, og oplyste, at revisionspåtegningen var blank. Revisor oplyste ligeledes, at perioderegnskabet ikke fremgik af denne årsrapport, idet det ikke længere havde nogen betydning for foreningen, hvorfor sammenligningskolonnen var fra årsrapporten 2005/2006.

Indtægterne var opgjort til kr. 14.698.061,- og størstedelen kom fra boligafgift, lejeindtægter og ca. kr. 2.000.000,- stammede fra salg af andele.

Udover ejendomsudgifter på kr. 2.889.495,- var der udgifter til reparation og vedligeholdelse på i alt kr. 924.407,-.

Der var ikke henlagt noget beløb af årets overskud, idet der ikke var grundlag for at henlægge yderligere jf. vedligeholdelsesplanen. Det var årsagen til, at overskuddet i år var overført til beregningen af andelskronen, hvor man i tidligere år havde henlagt overskuddet til vedligeholdelse.

Af anlægsaktiverne fremgik, at ejendommen udgjorde en værdi på kr. 454.000.000,-, hvilket beløb omfattede hele ejendommen inkl. de usolgte lejligheder.



Andelskapitalen svarende til kr. 500,- pr. m² var forøget på grund af salg af andele og loftsrum.

Revisor oplyste, at foreningen var begyndt at anvende af de henlagte midler til vedligeholdelse, hvilket efter aftale med bestyrelsen var specificeret i note 10 i årsrapporten.

En andelshaver spurgte, hvorfor posten forsikringer var steget med ca. kr. 40.000,-. Dirigenten oplyste, at administrator ville undersøge sagen nærmere og det blev efterfølgende oplyst, at præmien på bygningsforsikringen var steget med ca. 20 %, som følge af forrige års skadesforløb samt en indeksregulering. Herudover dækkede forsikringen flere boligarealer, som følge af de tillagte kvadratmeter for tagarealet.

Der blev spurgt, hvorfor udgiften til varmeanlægget var steget, hvortil bestyrelsen oplyste, at det skyldtes at anlægget var blevet rensset og havde fået ny pumpe. Efter spørgsmål om udgiften til rådgivning, blev det fra bestyrelsen meddelt at udgiften relaterede sig til udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen samt ventilationsprojektet.

Bestyrelsen redegjorde for stigningen i omkostningerne til administration, hvilket skyldtes administratorskift. Det blev i den forbindelse oplyst, at CEJ Ejendomsadministration A/S i modsætning til Boligexperten ikke ville opkræve særskilt honorar for en række ydelser, idet administrationsaftalen omfattede flere ydelser end aftalen med Boligexperten. Hertil blev det bl.a. oplyst, at foreningen ikke havde sager med lejerne, hvor man tidligere havde måtte bruge mange ressourcer på sådanne sager.

Revisor gjorde forsamlingen opmærksom på foreningens skatteforpligtelse, der fremgik af årsrapportens note 14.

Herefter gennemgik revisor beregningen af andelskronen:

Den maksimale andelskrone kunne fastsættes til kr. 14.971,- pr. m² og bestyrelsen havde med baggrund i værdiansættelsens følsomhed valgt at reducere den offentlige vurdering med ca. 15 %, hvorfor bestyrelsen foreslog andelskronen fastsat til kr. 11.000,- pr. m².

Til Jørgen Zeiners forslag om, at værdien af ikke-solgte kvadratmeter skulle optages i årsrapporten, oplyste revisor, at det ikke var muligt, idet man ikke kunne medregne disse i foreningens formue som foreslået. Hertil oplyste næstformand Flemming Sørensen, at forslaget ville medføre, at de usolgte lejligheder ville blive medregnet 2 gange, da lejlighederne er omfattet af offentlige vurdering på kr. 454.000.000,-.

En andelshaver spurgte, hvilke former for vedligeholdelse foreningen kunne henlægge til, hvortil det blev oplyst, at man alene kunne henlægge til kendte projekter, idet revisor ikke kunne godkende en årsrapport, hvor der var henlagt til udokumenterede opgaver.

Bestyrelsen præciserede herefter, at man ved fastsættelse af andelskronen skulle overveje om den påtænkte andelskrone ville give en realistisk salgspris. Bestyrelsesmedlem Jean Gauthier oplyste, at nogle andelshavere ville have købt for dyrt, hvis den offentlige vurdering faldt, da det ville medføre et fald i andelskronen.



Der blev spurgt til, hvilket niveau reservationen i andelskronen var lagt på i andre foreninger og hertil oplyste bestyrelsen, at man fra administrator, ABF og Skat var blevet anbefalet de 15 %, som fremgik af årsrapporten. Efter spørgsmål tilføjede dirigenten, at flere andelsboligforeninger, som CEJ Ejendomsadministration A/S administrerede, havde indhentet en valuarvurdering til "kontrol" af den offentlige vurdering og at disse lå ca. 30 % under den offentlige vurdering.

Dirigenten satte herefter fastsættelse af andelskronen til afstemning og oplyste, at det mest vidtgående forslag skulle sættes til afstemning først, hvorfor forslaget om en andelskrone på kr. 13.000,- pr. m² fra 9-mandsgruppen blev sat til skriftlig afstemning. Efter optælling kunne det konstateres, at forslaget var forkastet med 22 stemmer for, 4 ugyldige og 80 stemmer imod.

Herefter blev bestyrelsens forslag om en andelskrone på kr. 11.000,- pr. m² sat til afstemning, og vedtaget med 85 stemmer for og 21 imod.

En andelshavers forslag om en andelskrone på kr. 10.500,- pr. m² blev derfor ikke sat til afstemning.

Da der ikke var flere spørgsmål til årsrapporten samt fastsættelsen af andelskronen, konstaterede dirigenten, at årsrapporten samt en andelskrone på kr. 11.000,00 pr. m² var godkendt.

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

Revisor Thøger Andersen gennemgik foreningens budget for 2007/2008 i hovedtræk og oplyste, at der var budgetteret med en fastholdelse af boligafgift 2.

Budgettet tog udgangspunkt i sidste års budget samt årsrapporten for 2006/2007, hvor man havde tillagt almindelige prisstigninger.

Revisor forklarede udgiften til planlagt vedligeholdelse med kr. 2.500.000,-, som nu fremgik af budgettet og tilføjede, at foreningen havde beløbet på bankkontoen.

Næstformand Flemming Sørensen oplyste, at bestyrelsen igen i år havde drøftet honorar til bestyrelsen, og at bestyrelsen havde været enig i, at et sådan honorar alene skulle tilfalde formanden. Det skyldtes, at Conni Madsen igen i år havde udført et stort stykke arbejde og bestyrelsen anbefalede derfor, at honoraret skulle andrage kr. 60.000,- som sidste år, hvilket beløb var indarbejdet i budgettet. Der blev gjort opmærksom på, at honoraret ikke nødvendigvis ville være identisk fra år til år, og at honoraret fremover ligeledes kunne tilfalde andre bestyrelsesmedlemmer.

En andelshaver spurgte, hvorfor der ikke var afsat et beløb af den sag, der kørte mellem foreningen og tidligere vicevært Alex Andreasen. Hertil blev det oplyst, at man pt. kun havde haft et møde med fagforeningen, hvorfor man afventede deres respons.

Formand Conni Madsen motiverede bevarelsen af boligafgift 2 og præciserede, at boligafgift 2 dækkede forbedringer som dørtelefon, brandsikring og fortsatsvinduer, som man havde betalt til, før foreningen blev stiftet. Beløbene var forskellige fra lejlighed til lejlighed, idet forbedringerne var blevet udført på forskellige tidspunkter. Bestyrelsen kunne ikke umiddelbart se en anden løsning, der ville være retfærdig for



alle, og da foreningen ikke kunne undvære indtægten på ca. kr. 500.000,-, havde man besluttet at stille forslag om at bevare boligafgift 2.

Dirigenten foretog efter en drøftelse en vejledende afstemning om bevarelse af boligafgift 2 og ved håndsoprækning kunne det konstateres, at alene 10 andelshavere var imod.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten det samlede budget for 2007/2008 til afstemning, hvor 13 stemte imod og et flertal stemte for. Herefter kunne dirigenten konstatere, at budgettet for 2007/2008 var godkendt med boligafgift 2.

Ad 5 Forslag

Ad 5.1 – Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer, der vedlægges som bilag 1:

Dirigenten oplyste, at der ikke var repræsenteret 2/3 på generalforsamlingen, hvorfor bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer ikke kunne vedtages endeligt. Herudover blev det oplyst, at dirigenten ved generalforsamlingens start havde modtaget et brev fra Alexander Brechling Larsens advokat, hvilket dirigenten ville redegøre for under den bestemmelse, som brevet vedrørte.

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer afsnit for afsnit, idet det blev oplyst, at de fleste ændringer var en sproglig præcisering af den nuværende vedtægt.

Efter en debat af forslaget til **§ 10, stk. 1**, der var en præcisering af den nuværende fordeling af vedligeholdelsespligten mellem andelshaverne og foreningen, anbefalede Peter Jacob Nielsen, at medlemmerne skulle passe på med denne bestemmelse.

Formuleringen af **§ 11, stk. 1**, hvorefter andelshaverne ikke kunne disponere over fælles installationer blev debatteret. Bestyrelsen oplyste, at man havde store problemer med opstillede brusekabiner udenfor baderum, der medførte vandskader og skimmelsvampskader. Dirigenten fremlagde brevet fra Alexander Brechling Larsens advokat, hvortil Alexander tilføjede, at han havde fået sin advokat til at skrive brevet, da han følte sig snydt, fordi han havde installeret en brusekabine, som han med vedtægtsændringen ikke ville få som en forbedring. En anden andelshaver oplyste, at han havde fået oplyst, at han kun ville få installationen som en forbedring, og selve brusekabinen skulle sælges som løsøre.

Efter debatten besluttede bestyrelsen at ændre § 11, stk. 1, således, at teksten før sidste punktum blev slettet, hvorefter bestyrelsen ville arbejde videre med en anden formulering.

Ændringsforslaget til det sidste afsnit fik følgende formulering:

Brusekabiner må kun opsættes i baderum, som er udført iht. lovgivningen. Eksisterende lovlige brusekabiner kan forblive levetiden ud i lejligheden.

Dirigenten oplæste forslaget til **§ 16, stk. 2**, hvorefter der ville være et vedtægtsmæssigt krav til el- og vvs-tjek ved fremtidige overdragelser. Efter en debat blev det præciseret, at man som andelshaver selv har ansvaret for lejlighedens vedligeholdelsesstand, herunder eventuelle ulovlige installationer.



Herefter satte dirigenten uden indsigelse fra forsamlingen bilag 1 til afstemning under et, idet det blev oplyst, at den ændrede formulering af § 11, stk. 1 indgik i forslaget.

Forslaget blev vedtaget, idet 104 stemte for og 2 imod. Dirigenten oplyste herefter, at forslaget var foreløbig vedtaget, og derfor skulle vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling.

Ad 5.2 – Andelshavers forslag:

Jørgen Zeiner fremlagde sit forslag om at invitere Pålsson arkitekter til en drøftelse af elevatorer. Efter en kort debat oplyste dirigenten, at forslaget ikke kunne sættes til afstemning, da det var for upræcist.

Ad 6 Valg til bestyrelsen

Dirigenten oplyste, hvilke bestyrelsesmedlemmer der var på valg:

- a) Formand Conni Madsen, der var villig til genvalg for 1 år. Da der ikke var nogle modkandidater, blev Conni Madsen valgt med bifald for en 1-årig periode.
- b) Bestyrelsesmedlem Mette Dalgaard, der var villig til genvalg, og da der ikke var nogle modkandidater, blev Mette Dalgaard valgt med bifald for en 2-årig periode.
- c) Bestyrelsesmedlem Birthe Kestenholz, der også var villig til genvalg, og blev valgt for en 2-årig periode med bifald uden modkandidater.
- d) Bestyrelsesmedlem Flemming Sørensen ønskede ikke genvalg pga. flytning. Da ingen ønskede at opstille, foreslog bestyrelsen, at suppleant Niels Løchte blev valgt. Herefter blev Niels Løchte valgt med bifald for en 2-årig periode.
- e) Ulrich Hansen var villig til at opstille som suppleant, hvorefter han blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand, Conni Madsen, Leifsgade 7, 5. tv.	(valgt for 1 år)
Bestyrelsesmedlem, Mette Dalgaard, Gunløgsgade 49, 1. th.	(valgt for 2 år)
Bestyrelsesmedlem, Birthe Kestenholz, Egilsgade 46, 1. tv.	(valgt for 2 år)
Bestyrelsesmedlem, Niels Løchte, Egilsgade 54, 3.	(valgt for 2 år)
Bestyrelsesmedlem, Michael Rosenørn, Artillerivej 54, 3. th.	(yderligere 1 år)
Bestyrelsesmedlem, Jesper Bahn Larsen, Egilsgade 58, st.	(yderligere 1 år)
Bestyrelsesmedlem, Jean Gauthier, Artillerivej 56, 4. tv.	(yderligere 1 år)
Suppleant, Ulrich Hansen, Gunløgsgade 55, 5.th.	(valgt for 1 år)

Ad 7 Eventuelt

Dirigenten oplyste, at Jørgen Zeiners forslag angående orientering om viceværterne var blevet drøftet under beretningen, hvilket Jørgen Zeiner var enig i.

Herefter gav dirigenten ordet til Karlis Pedersen, der havde fremsat 5 punkter til drøftelse.



7.1) Bestyrelsen besvarede punktet om elektroniske målere på radiatorerne med, at varmfirmaet stadig skulle have honorar for at aflæse målerne, og at de ikke målte selve forbruget, ligesom de fungerede på samme måde som de nuværende fordampningsmålere. Bestyrelsen ville arbejde videre med forslaget, og høre andre foreninger om deres erfaring.

7.2) Til punktet valg af håndværkere oplyste Karlis Pedersen, at han havde fået besvaret sine spørgsmål ved gennemgangen af budgettet, men at han syntes, at porten havde været meget bekostelig. Bestyrelsen oplyste, at hele jernkonstruktionen i porten var blevet renoveret og at prisen havde været kr. 120.000,- under de øvrige tilbud.

7.3) Orientering om viceværterne var givet under beretningen.

7.4) Her ønskede Karlis Pedersen, at der snart blev holdt en gårdfest som i gamle dage. Bestyrelsen oplyste, at Karlis Pedersen var velkommen til at arrangere en fest, hvorefter Karlis Pedersen, Anita Simonsen og Olivia Løvenring blev valgt til festudvalget.

7.5) Karlis Pedersen havde læst om ABLO (andelsbolighavnernes LO) på nettet og oplyste, at de for kr. 100,- om året kunne bistå foreningen i diverse spørgsmål. Hertil oplyste dirigenten, at de ikke bistod foreningen i udarbejdelse af projekter for sådan et begrænset beløb.

Alexander Brechling Larsen spurgte til målerleje for el-måler. Hertil oplyste bestyrelsen, at såfremt man havde fælles hoved el-måler med bi-måler skulle der laves et fordelingsregnskab ligesom der blev gjort med varmeregnskabet.

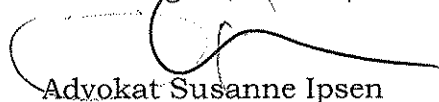
Efter spørgsmål fra en andelshaver blev det oplyst, at bestyrelsen havde gårdprojektet med i de langsigtede projekter, samt at nedløbsrør i gården blev repareret, når de gik i stykker.

Der blev på opfordring fra en andelshaver henstillet til, at man til stadighed skulle have fokus på håndteringen af skrald, hvorfor medlemmerne opfordres til at sortere deres affald og tage hensyn til andre.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

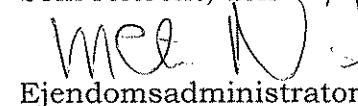
Generalforsamlingen sluttede kl. 23.00

Som dirigent, den 17 / 12 2007:



Advokat Susanne Ipsen


Som referent, den 17 / 12 2007:

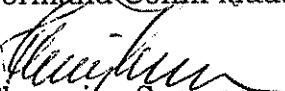


Ejendomsadministrator Mette Nielsen




I bestyrelsen, den 17/12 2007:

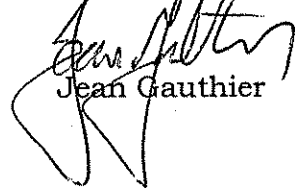

Formand Conni Madsen


Flemming Sørensen


Niels Løchte


Birthe Kestenholz


Jesper Bahn Larsen


Jean Gauthier


Mette Dalgaard

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>Medlemmer: § 3, stk. 5. Sammenlægning af lejligheder er tilladt, jfr. § 14.2.b. I forbindelse med eventuel sammenlægning af lejligheder i ejendommen skal andelshaveren uden ugrundet ophold gennemføre sammenlægningen. I perioden hvor sammenlægningen gennemføres har andelshaveren kun én stemme, svarende til én andel.</p>	<p>Medlemmer: § 3, stk. 5. Sammenlægning af lejligheder er tilladt, jfr. § 14.2.b. I forbindelse med eventuel sammenlægning af lejligheder i ejendommen skal andelshaveren uden ugrundet ophold gennemføre sammenlægningen. <u>Fra tidspunktet hvor medlemmet erhverver en lejlighed til sammenlægning, har andelshaveren kun én stemme, svarende til én andel.</u></p>	<p>Den nuværende formulering kunne give anledning til tvivl om, hvorvidt andelshaveren kan have 2 stemmer fra lejligheden er købt, til sammenlægningen er gennemført.</p>
<p>Vedligeholdelse m.v.: § 10, stk. 1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, herunder udskiftning af radiatorer, og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.</p>	<p>Vedligeholdelse m.v.: § 10, stk. 1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen. Vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, herunder udskiftning af radiatorer, fælles forsynings- og afløbsledninger til og med afgrænsning fra lodrette stigrør, udskiftning af hoved- og bagdøre samt udskiftning af vinduer og udvendige døre afholdes af foreningen. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter løse, maling af indvendige vinduespartier, og eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.</p>	<p>En præcisering af fordelingen mellem andelshavere og foreningen omkring vedligeholdelsespligten.</p>
<p>Forandringer: § 11, stk. 1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen.</p>	<p>Forandringer: § 11, stk. 1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. <u>Fælles installationer skal til enhver tid være frit tilgængelige. Det er ikke tilladt at fjerne fælles installationer, indvendige vinduespartier og brandsikring.</u></p>	<p>En præcisering af at medlemmerne ikke har dispositionsret over fælles installationer.</p>

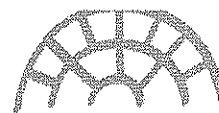
Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>Regler for sammenlægning af lejligheder: § 14, stk. 2, e: Senest en måned efter overtage af lejlighed til sammenlægning, skal man have søgt kommunen om tilladelse til sammenlægning, samt have søgt om byggetilladelse til de ændringer, der må være nødvendige i forbindelse med sammenlægningen.</p> <p>Senest et år efter kommunen har givet tilladelse</p>	<p>En andelskøber er ikke berettiget til at foretage forandringer af de fælles bygningsdele og installationer, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelskøbers interesser. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse, jfr. stk. 4 og stk. 5: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade eller toilettrum, nedrivning af vægge mellem beboelsestrum, opsætning af skabe, udvidelse af el-installation og tilsvarende sædvanlige forandringer.</p> <p>Brusekabiner må kun opsættes i baderum som er udført iht. lovgivningen. Eksisterende lovlige brusekabiner kan forblive levetiden ud i lejligheden. De kan dog ikke overdrages ved salg, og anses ikke som forbedring.</p> <p>Regler for sammenlægning af lejligheder: § 14, stk. 2, e: Senest en måned efter overtage af lejlighed til sammenlægning, skal man have søgt kommunen om tilladelse til sammenlægning, samt have søgt om byggetilladelse til de ændringer, der må være nødvendige i forbindelse med sammenlægningen.</p> <p>Senest et år efter kommunen har givet tilladelse</p>	
<p>Regler for sammenlægning af lejligheder: § 14, stk. 2, e: Senest en måned efter overtage af lejlighed til sammenlægning, skal man have søgt kommunen om tilladelse til sammenlægning, samt have søgt om byggetilladelse til de ændringer, der må være nødvendige i forbindelse med sammenlægningen.</p> <p>Senest et år efter kommunen har givet tilladelse</p>	<p>Regler for sammenlægning af lejligheder: § 14, stk. 2, e: Senest en måned efter overtage af lejlighed til sammenlægning, skal man have søgt kommunen om tilladelse til sammenlægning, samt have søgt om byggetilladelse til de ændringer, der må være nødvendige i forbindelse med sammenlægningen.</p> <p>Senest et år efter kommunen har givet tilladelse</p>	

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>delse til projektet, skal man have indgivet færdigmelding. Bestyrelsen skal have kopier af samtlige ansøgninger, tilladelser, færdigmeldinger samt ibrugtagningstilladelser. Opnås eller udnyttes denne tilladelse ikke, skal lejligheden overdrages på ny til samme andelskroner som den blev erhvervet med eventuelle tillæg for forbedringer eller fradrag for mangler. Rækkefølgen ved denne overdragelse er:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Andre naboer/over- og underboer til brug ved sammenlægning, jf. litra b. 2. Andre andelshavere der er indtegnet på den interne venteliste, jf. litra c. 3. Hjemmeboende børn der er indtegnet på børneventelisten, jf. litra d. 4. Andre personer der er indtegnet på den eksterne venteliste, jf. litra e. 5. Andre efter bestyrelsens beslutning. <p>Bestemmelsen gælder også for endnu ikke afsluttede sammenlægninger i huset.</p> <p>Overdragelsessum: § 15, stk. 1. Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.</p>	<p>delse til projektet, skal man have indgivet færdigmelding. Bestyrelsen skal have kopier af samtlige ansøgninger, tilladelser, færdigmeldinger samt ibrugtagningstilladelser. Opnås eller udnyttes denne tilladelse ikke, skal lejligheden overdrages på ny og afregnes med en andelskrone som højest kan udgøre andelskronen den blev købt til. Rækkefølgen ved denne overdragelse er:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Andre naboer/over- og underboer til brug ved sammenlægning, jf. litra b. 2. Andre andelshavere der er indtegnet på den interne venteliste, jf. litra c. 3. Hjemmeboende børn der er indtegnet på børneventelisten, jf. litra d. 4. Andre personer der er indtegnet på den eksterne venteliste, jf. litra e. 5. Andre efter bestyrelsens beslutning. <p>Bestemmelsen gælder også for endnu ikke afsluttede sammenlægninger i huset.</p> <p>Overdragelsessum: § 15, stk. 1. Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 3, før indflytning i boligen må ske.</p>	<p>En præcisering af at lejligheder til sammenlægning ikke kan erhvervs med henblik på omgåelse af reglerne og salg til en højere andelskrone.</p> <p>Overensstemmelse mellem §§ 15 og 17.</p>

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>Vurdering af andel:</p> <p>§ 16 stk. 2. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristilæg, eller nedslag for dårlig vedligeholdelsestand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår, og som udpeges af ABF. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningerne specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostninger ved voldgiften skal fordeles.</p>	<p>Vurdering af andel:</p> <p>§ 16, stk. 2. Ved overdragelse skal der foretages syn af andelslejlighedens el- og VVS-installationer. Dette syn skal foretages af en af bestyrelsen anvist autoriseret el- og VVS-installatør og udgiften herfor afholdes af sælger.</p> <p>Eventuelle fejl og mangler ved disse installationer udbedres af sælger inden andelslejligheden vurderes, jfr. stk. 1.</p> <p>Synsrapporterne samt dokumentationen for eventuelle udbedring af fejl og mangler udleveres til bestyrelsen inden andelslejligheden vurderes.</p> <p>§ 16, stk. 3. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristilæg, eller nedslag for dårlig vedligeholdelsestand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår, og som udpeges af ABF. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningerne specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostninger ved voldgiften skal fordeles.</p>	<p>Vedtægtsmæssigt krav til el- og vvs-tjek indføres. Udgiften betales af sælger.</p> <p>NY § 16, stk. 2 indføres.</p> <p>Nuværende § 16, stk. 2 rykkes til ny § 16, stk. 3.</p>

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>Eksklusion: § 24, stk. 1. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dettes brugsret til ophør i følgende tilfælde:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Når et medlem ikke betaler indskud, restende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. <p>Når et medlem ikke betaler ydelse på lån, som andelsboligforeningen kautionerer eller garanterer for, jfr. § 18.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har betalt rigtigt restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. <ol style="list-style-type: none"> 3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10. 4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemalet. 	<p>Eksklusion: § 24, stk. 1. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dettes brugsret til ophør i følgende tilfælde:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Når et medlem ikke betaler indskud, restende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. <p><u>Når et medlem trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitutter, for hvilket foreningen har ydet garanti.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har betalt rigtigt restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. 3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10. 4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemalet. 	<p>Præcisering af påkrav og at også undladelse af at betale renter, kan medføre eksklusion.</p>

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen administrere og begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogdens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder relationsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til værende medlemmer.</p>	<p>Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Overdragelsen afregnes med en andelskrone som højst kan udgøre den godkendte andelskrone på tidspunktet for eksklusionens meddelelse til andelshaveren. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen administrere og begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogdens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.</p>	<p>Det er omtvistet i retspraksis om en ekskluderet andelshaver skal afregnes med udgangspunkt i andelskronen pr. eksklusions-tidspunktet eller senere. Nu vedtægtsmæssigt fastslået.</p>
<p>§ 26, stk. 4. Hver andel giver een stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.</p>	<p>§ 26, stk. 4. Hver andel giver een stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens <u>afholdelse</u> er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.</p>	<p>Det bør være restancen på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse, der er afgørende for stemmeberettiget eller ej.</p>



Bestyrelsens beretning for året 2006/2007

Et år byder på en utrolig blanding af store og små ting på bestyrelsens dagsorden.

Andelskronen – den nye offentlige vurdering

Det mest om sig gribende i år har været den nye offentlige vurdering som kom 1. marts.

Vi har vurderet AB Njal til næsten ½ mia. kr.

Kærlig hilsen

SKAT

PS: Ejendomsskatterne stiger desværre – vi håber, så at kunne asfaltere Gunløgsgade i 2008.

Det var en så radikal ændring på andelsboligmarkedet, at vi besluttede at indkalde til ekstraordinær generalforsamling i maj.

Debatten har været blusset op igen fornyelig – og det er nemt at finde en holdning der passer én – det er lige fra, at der ligger endnu flere værdier gemt i andelsboligerne - til stavnsbinding og fallit. Bestyrelsen mener, at vi på den ekstraordinære generalforsamling fik fundet et fornuftigt niveau. Vi ved endnu ikke, om der vil ske en justering ved den næste offentlige vurdering, men vi foreslår nu en lille stigning fra 10.500 kr. til 11.000 kr. pr. m². Hermed ligger vi fortsat 15 % til side til eventuelle justeringer af den offentlige vurdering og 45 mio. kr. til vedligeholdelse.

Der er måske en vis afmatning af spore på ventelisterne, og lysten til at sammenlægge er dalet, men det er på ingen måde "faretruende". Vi har nu i alt 36 sammenlægninger, og der er langt til loftet på de 50.

Økonomien

Generalforsamlingen bad os sidste år om, at udarbejde et forslag til, at Boligafgift 2 blev en del af den ordinære boligafgift. Som I kan se, foreslår vi at boligafgift 2 fortsætter som hidtil – vi ved det er administrativt besværligt, og at den kan være svær at forstå, men vi er enige om, at det er den mest retfærdige model. At droppe den, har vi desværre ikke råd til.

Selv om foreningen har en sund økonomi, arbejder vi hele tiden med at få den gjort bedre. Bestyrelsen havde mandat til valg af revisor, og vi har besluttet at fortsætte samarbejdet med Thøger fra Arne Bang Revision. Økonomien i andelsboligforeninger er blevet mere kompliceret – og det drejer sig nu om rigtig mange penge, - derfor er det også aftalt med Thøger, at vi får lavet en plan for, hvordan vi går i dybden med nogle udvalgte områder.

Lige nu lever vi højt på, at vi har mange salgsindtægter. – det er der ikke noget forkert i, vi skal bare samtidig gøre os klart, at det ikke fortsætter til evig tid. Vi foreslår ikke en regulering med 2 %, og det er at betragte som årets gave, fordi vi mener at en gradvis stigning er bedre end et pludselig spring. Og alle ting stiger jo. Eksempelvis er prisen på vand steget 5 %. Det kunne umiddelbart se værre ud med elf'en, når vi ser regnskabet, men her skyldtes de ekstra 60.000 kr. i år, at varmemestrene ikke har aflæst elforbruget der vedr. varmecentralen de sidste 3 år, og vi først får afregnet nu.

Det har været bestyrelsens mål, at der blev sat ind med en større grad af energistyring. Der bliver nu aflæst hver måned, så vi kan sætte aktiv ind med tiltag, hvis der er afvigelser. Og vi håber snart, vi kan præsentere det for resten af huset.

Driften

Den daglige drift af huset ser anderledes ud end den gjorde for et år siden. Jan fik nyt job i foråret, og her sidst på sommeren måtte vi desværre opsiges Alex. Det var bestemt ikke nogen nem beslutning og på ingen måde nogen ønskværdig situation for bestyrelsen. Det var et konkret tillidsbrud som førte til opsigelsen. Hele bestyrelsen var enig om, at vi ikke kunne se igennem fingre med, at reglerne bliver omgået.

En andelsboligforening er en arbejdsplads, hvor der stilles de samme krav som på det øvrige arbejdsmarked. Her hos os er det samtidig også en arbejdsplads, hvor der ikke er nogen synlig daglig ledelse, og det er derfor utrolig vigtigt, at der er tillid til at opgaverne bliver løst.

Der har i al den tid foreningen har eksisteret været lagt rigtig mange ressourcer i, at der i samarbejde med personalet blev udarbejdet funktionsbeskrivelser, virksomhedsplan, fordeling af ansvarsområder og her sidst en driftsplan som der var hjælp til udefra. Men det har været svært at få skabt et gensidigt samarbejde – og det har især været svært at få lavet de ting, som har været aftalt. Bestyrelsen står til ansvar for, at driften fungerer optimalt - det er lige fra mere simple ting som at fortovet er fejlet, og nedløbsrør er rensset, så huset ikke tager skade, til at de håndværksmæssige opgaver der udføres, har den rigtige kvalitet til den rigtige pris. Og der skal hele tiden være fokus på, at det bliver gjort til foreningens bedste. Det ansvar tager vi alvorligt.

Jan Meincke styrer nu den daglige drift, og det er bestyrelsens opfattelse, at det kører fornuftigt. Det er klart det er et stort hus, og de skal have tid til at lære os at kende – og vi ikke mindst dem. Hertil kommer, at de kun er her 20 timer i ugen, og der har været en del, de har skullet følge op på. Og når der før blev brugt 80 timer i ugen, er det klart at de ikke kan nå det samme.

Bestyrelsen har besluttet at der skal ansættes en fuldtidsmedarbejder, og det er planen, at vedkommende skal bakkes op af et ejendomsservicefirma. Det håber vi på kan komme til at fungere, og ellers må vi jo kigge på det igen. Vi har reduceret antallet af kontortider – bl.a. har vi kigget på, hvad andre veletablerede andelsforeninger har – og det virker til at slå til. Det er selvfølgelig fordi behovet har ændret sig.

Arbejdsweekenderne

Arbejdsweekenderne er blevet en integreret del af AB Njal. Her sidst satte vi fokus på brandsikkerheden, og der er mange, der er kommet med positive bemærkninger til vores lille kampagne. Vi får henvendelser fra folk som er utrygge fordi bagtrappen er fyldt med ting, og det følger vi selvfølgelig op på så godt vi kan. Nu har vi gjort en ekstra indsats – alt er væk – og så håber vi, at vi alle viser hinanden den respekt, at der ikke står noget fremover. Vi kommer ikke udenom, at arbejdsweekenderne også er blevet en integreret del af vores økonomi. Igen i år blev der lagt 640 arbejdstimer – eller 80 arbejdsdage – og sammen med opkrævningen af de 400 kr., er vi oppe på små 250.000 kr. Alternativet er en stigning i boligafgiften på 2 % - eller 600 kr. om året for 60 m² - da det alt sammen er ting som skal laves på et tidspunkt.

Det jeg nok personligt har bidt mest mærke til i år er, at der har været mange af jer nye, som har været med, som har kommenteret, at I da ikke havde forventet, at det ville være så hyggeligt – I er de bedste til at vurdere det fordomsfrit, så det tager vi andre for gode varer. Herud over er det selvfølgelig en udsøgt fornøjelse at se jer ældre, der kommer ned for at give en hånd med, og for at være en del af fællesskabet – så er man ikke bare god til at bo sammen med mange andre mennesker, men også glad for det.

Der bliver lagt mange kræfter i at få disse weekender arrangeret så der er plads til alle. For at få endnu flere til at deltage, har vi besluttet at reducere antallet af arbejdstimer fra 8 timer til 6 timer, så man også kan nå lidt andet på sin fridag – men det bliver selvfølgelig stadigvæk tilladt at arbejde over.

Vedligeholdelse

Vi har taget hul på det efterslæb vi har på vedligeholdelsen af huset. Gennemgang af huset og udarbejdelse af den 10 årige plan fik vi lavet sidste efterår, og derfor er vores udgifter til rådgivning også større i år, men på sigt skulle det jo gerne tjene sig ind at tingene bliver grebet an i den rigtige rækkefølge og planlagt, så vi kan klare det inden for den økonomi der er. Den nyvalgte bestyrelse gik straks i gang med, at få opgaverne konkretiseret. Her i sommeren har vi fået skiftet endnu 6 køkkenfaldstammer, så det er blevet til i alt 8 i år. Vi har fået nye el-tavler, og det sidste af den store port i Gunløgsgade er også med på dette regnskab.

Projekteringen af den relative store og komplicerede renovering af facaden i Leifsgade ligger klar. Vi har lige fået byggetilladelse, og går i gang først i det nye år. Vi ved, at dem som bor i opgangene, som ikke har været renoveret under Norden i den grad ønsker, at vi kommer i gang. Det er mere kompliceret end som så, da der er sætningsskader, gammelt el og dårlig belysning, dårlige dørtelefoner, og nu den nye lov om opsætning af postkasser fra udgangen af 2009. Det gør det ikke nemmere at byggemarkedet fortsat koger. Men opgangene står for tur – vi starter med Gunløgsgade 51 og 53 – og vi bruger de erfaringer vi får her, til at gå videre med de øvrige.

Generalforsamlingen bad sidste år bestyrelsen om, at kigge nærmere på installering af koldtvandsmålere - og her må vi gå til erkendelse, at det har vi ikke nået. Selve installeringen er ikke noget stort projekt. Det store er, at der fortsat er gammel koldtvandsinstallation i en del lejligheder, og det skal omlægges først - en udgift der beløb sig til 500.000 kr. hos naboen. Desuden vil der også komme løbende driftsudgifter til udskiftning af målere og udarbejdelse af forbrugsregnskab - uden at der kommer nye indtægter ind. Fordelingsmæssigt betyder det noget, men der vil altså også komme nye udgifter som vil påvirke boligafgiften. Det bliver en opgave, som den nye bestyrelse må tage fat på, og evt. få stillet forslag om til næste generalforsamling, og få det indarbejdet i vedligeholdelsesplanen.

Vedtægtsændringer

Der er mange som gør rigtig meget ud af deres lejlighed. Og når en mand i AB Njal skal - så skal han - bygge om, og vi når ikke altid at få søgt byggetilladelse, inden vi starter op. Kommunen forlanger, at der søges om stort set alle ændringer. Vi arbejder gerne for, at alle får deres drømmelejlighed, og alle er meget velkommen til at kontakte os. Foreningen skal give fuldmagt til, at der søges om byggetilladelse - og det betyder at det skal op på et bestyrelsesmøde, og tingene tager derfor også tid. Det kan være ret svært for bestyrelsen - og der er flere gange, hvor vi må have fat i rådgivere, fordi vi er i tvivl om, hvilken indflydelse det har på huset, og hvad bygningsreglerne siger. Og vi ved af bitter erfaring, at det ikke er alle håndværkere, der er lige godt inde i reglerne.

Vi har faktisk nogle udmærkede vedtægter som beskriver, hvordan vi skal gribe det an, men vi har forsøgt at få præciseret reglerne - både hvad der gælder for de fælles installationer - varmeanlægget og faldstammer - og hvilket ansvar vi har for at vedligeholde lejlighederne.

Man kan sige, at fælles for vores forslag til vedtægtsændringer er, at vi nu på skrift klipper navlestrengen fuldstændig til leje-tilværelsen - os der bor i andelslejlighed, skal selv tage ansvar for tingene - og som en fra bestyrelsen skrev i en mail - man må jo tage det sure med det søde - det kan ikke alt sammen være værdistigning.

Bestyrelsesarbejdet

For bestyrelsen er det hele tiden et spørgsmål om at få prioriteret de ressourcer vi har, kombineret med hvad der er vigtigst for huset - og her bestemmer vi ikke selv. Det går ikke, at der ikke kan blive solgt lejligheder, fordi bestyrelsen er taget på en længere juleferie. Det er et såkaldt professionelt service demokrati, hvor der hver dag stilles krav til det vi sidder og laver. Og det er klart, at jo flere penge der er i spil for både foreningen og den enkelte, jo større er det juridiske ansvar, og det kan være noget af en mundfuld.

En ting er møderne - noget andet er det arbejde, der lægges mellem bestyrelsesmøderne - for uden et gedint forarbejde kan der ikke tages beslutninger. Jeg vil derfor også takke bestyrelsen for det arbejde, der er lagt i foreningen i år. Det er bestemt ikke nogen fanklub, og det kan være hårdt og til tider umådelig svært at fortælle folk, at det ikke går at man fylder 5 containere med byggeaffald og flytterod, og at julefrokoster helst skal kunne afholdes på under 24 timer - så er det bare med at holde krampagtig fast i, at bestyrelsen arbejder for, hvad der er til gavn for hele huset, og det er her udfordringen ligger.

Jeg vil særlig takke dig Flemming for hele 4 år i bestyrelsen. Du har været guld værd for foreningen - ikke bare det, at der har været styr på salg af lejligheder, men du har også haft en utrolig professionel tilgang til det hele. Det har jeg især haft gavn af.

Vi vil jo helst ikke af med dig, men når det nu ikke kan være anderledes, håber vi I får det rigtig godt i den nye lejlighed. Kommer du til at savne os for meget, skal du selvfølgelig bare komme hjem igen - vi garanterer ikke at dørtelefonen virker, men vi er altid god for en ordentlig røverhistorie.

I år har vi taget hul på meget - også tvunget af verden udenfor - og vi har godt kunne bruge noget mere tid til at få afsluttet et par opgaver ordentligt. Men vi er også enige om, at det som ikke forandrer sig forgår, så derfor er det positivt, når vi omtaler AB Njal, som foreningen der aldrig sover.

Vi takker for ordet, og ikke mindst den tillid, der er givet udtryk for i løbet af året.

Islands Brygge den 10 oktober 2007.

Til bestyrelsen A/B Njal.

Efter den offentlige vurdering af NJAL i Bryggebladet på 19.472 pr. m²
Og den stadig store interesse for andelslejlighederne, i den gamle del
af Islands brygge, hvor eksterne og interne ventelister stadig er lange,

Vil vi derfor foreslå at andelskronen skal stige med.

2500 kr. pr. m²

Endvidere mener vi, at det er forkert, at man til generalforsamlingen kan komme med forslag til, hvor meget andelskronen skal stige, det må være meddelt bestyrelsen skriftligt senest 8 dage før generalforsamlingen, så der er mulighed for at udregne de økonomiske fordele, som der er gjort med bestyrelsens forslag.

Ellers vil bestyrelsens forslag stå alene, som noget beboerne har kunne forholde sig til, siden de har læst indkaldelsen.

Dette vil synliggøre, hvilke konsekvenser det kan få, ud fra de enkelte forslag som er stillet til andelskronen.

Endvidere mener vi, at der højst skal være tre forslag ,

Altså et højt, et mellem og et lavt forslag.

Dette kræver nok, at der skal laves om på nogle i forhold til vedtægterne, som derfor må indarbejdes i den fremtidige forretningsorden.

Med venlig hilsen

Navn og adresse på andelshavere der stiller forslaget:

Karlis Pedersen	Artillerivej	56	5.th.
Henrik Malmros	Egilsgade	54	st.th
Michella Kromann	Egilsgade	48	2.tv.
Jan Krag	Gunløgsgade	63	1.th.
Kenneth Sørensen	Egilsgade	68	3.th.
Roger Mehloho	Egilsgade	64	5.th.
Christian Lundorff	Egilsgade	62	4.tv.
Jørgen Ziner	Gunløgsgade	55	5.tv.
Rene P Nilsen	Gunløgsgade	55	1.th.

En tommelfingerregel

- Vores ankelesholdsbrevninger har fået vurderinger, der ligger imellem 6.000 kroner og 38.000 kroner per kvadratmeter uden nogen særlig sammenhæng mellem vurdering og værdi, skriver Administrationshuset.

For at anskueliggøre de forskellige vurderinger har Administrationshuset udviklet en tommelfingerregel, som kan bruges for københavner-ejendomme, der typisk ligner det gamle Bryggens ejendomme.

Her mener de, at hvis en vurdering ligger mellem 12.000 og 18.000 kroner per kvadratmeter, er det en realistisk vurdering, som vil være svær at påklage. I de øvrige tilfælde bør andelsforeningerne overveje at klage eller indhente en valutavurdering.

Det skal tilføjes at en offentlig vurdering på mellem 12.000 og 18.000 kroner ikke direkte kan overføres til en andelskrone i samme prispændt, idet man blandt andet fratæller ejendommens gældsporfølje og fremtidige henlæggelser, når man beregner andelskronen.

Nye andelsforeninger og sund fornuft

Der er prismaestigt langt fra de typiske københavner-ejendomme til de nybyggede andelsforeninger, hvor den offentlige vurdering ofte er at finde i nærheden af de 30.000 kroner per kvadratmeter.

Ud over de høje kvadratmeterpriser er der ofte en høj boligagtighed, som hænger sammen med de høje byggepriser i København i de senere år.



Jan Kæstik
cand.jur. & statsaut.
ejendomsrådgiver

Rædmæglerne Amager

Den seneste offentlige ejendomsvurdering for boligudlejnings ejendomme m.m. der blev offentliggjort i marts 2007 har fået SKAT medført en gennemsnitlig stigning i vurderingerne på 140 procent i Københavns kommune, for de andelsboligsforeninger hvor man ikke bruger valutavurderinger, if. andelsboliglovens § 5, stk. 2b, har dette betyder massive stigninger på værdien af de enkelte andele, da de offentlige vurderinger i mange tilfælde har halvt bagført valutavurderingerne.

I de andelsforeninger hvor det nu ventes at bruge den seneste offentlige vurdering som udgangspunkt for andelsvurderingen, har mange andelsboligsejere oplevet, at deres andele med et slag er blevet dobbelt så meget værdi og flere undersøgelser tyder på at andelsboligsejere er

Andelsboliger holder gang i boligmarkedet

parate til at bruge likviditeten på køb af ny bolig.

Hos Rædmæglerne på Amager har vi således oplevet en kraftig vækst i antallet af købere, der flytter fra en mindre andelsbolig og over i en større ejerbolig. Mange andelsboligsejere oplever at de nu har det økonomiske rådsrum til at realisere deres boligdrømme om f.eks. eget hus med have eller en større lejlighed med flere værelser, så der er plads til kommende familiefølgelser.

Det købermarkedet ejerboligmarkedet har gennem det seneste år været meget og en massiv stigning i fritværdierne på andelsboligerne kan derfor virke som en tiltrængt sættravs brydning på ejerboligmarkedet og der er næppe nogen tvivl om, at dette på sigt vil være med til at stabilisere priserne på ejerboligerne, da øget efterspørgsel alt andet lige

vil medføre stabilere eller endog stigende priser.

En positiv sidegevinst ved at flere andelsboligsejere rykker over i ejerboligmarkedet, er at dette giver plads til flere i gang, købere på andelsboligmarkedet. Mange andelsboligsejere er på trods af en høj offentlig vurdering, stadigvæk markant billigere end sammenlignelige ejendomme og dette vil betyde at flere i gang købere vil få råd til at etablere sig med egen bolig.

Vi kan altså i den næste tid se frem til øget aktivitet på boligmarkedet og hos Rædmæglerne Amager byder vi de mange andelsboligsejere velkommen i butikken til en uforpligtende samtale om mulighederne for finansiering og låneoptagning eller køb og salg af andelsbolig.

Næmmer sig priser på ejerlejligheder

- De nye offentlige vurderinger er sat højt, men markedskræfterne vil med tiden presse prisen på andelen endnu længere op. Vi har slet ikke set toppen endnu, sagde boligvaluar Lars Wismann til Urban i sidste uge i en noget mere optimistisk tone.

Han hæfter sig ved, at prisen på andelslejligheder stadig er mindre end ejerlejligheder, dog med enkelte forbehold. Og at mange andelsforeninger snyder sig selv for flere hundrede tusinde kroner ved at fastsætte andelskronen for lavt.

- Så længe andelslejligheder er billigere end ejerlejligheder, vil der være købere til dem, udfalte han.

En glædelig nyhed for de næsten toltusinde andelskøbere, som har deres bolig til salg på forskellige internetsider.

Offentlig vurdering 2007 (mio. kr.)	454
Samtet antal boligkvadrater	23.315

Til Bestyrelsen.

14.10.07.

Andels bolig fællesskab, Afd. 1.
Borgergade.

Flg. Forslag optages på generalforsamlingen d. 23.10.07.

- 1) invitation til Palsen. Opholds Svanevej 26. Vbh. IV.
vebr. elevator enten på hovedtrappen eller i vesten trappe
og kan vi få en bedre inderstøtning af vor henledning.
145.220 105
- 2) Flemming Sørensen tillæg betaler hans medlemskab om
at offentlig vurdering er faldet i perioden 1988.
1993 på Byggeselskabet, Ballykomplexet.
- 3) Det er bestyrelsens ulovligt at opføre Andeshørs
for generalforsamling for fuldmægtig. fuldmægtig
der er optaget på denne måde er ulovligt
- 4) Værdien af ikke godtg. m². 4949,30 optages
i byggeselskabet som en værdi på kr. 51.967.650.
- 5) Andelskrone skifte til 13000 kr. m²
- 6) oprindelige Vids. Værdien der opsiges og fratagelse.

Jørgen Klemm
Julevej 55-5TV.
2300 Vbh S.

Islandsbrygge 15 oktober 2007-10-15

Til bestyrelsen A/B Njal

Til generalforsamlingen tirsdag den 23 oktober
ønskes følgende forslag (under punkt 5)

1. Elektroniske målere på varmen.
2. Valg af håndværkere
3. Hvad sker der med viceværterne.
4. Gårdfest.
5. ABLO Andelsbolighavernes LO.

(Ønsker overhead til rådighed)

Venligst K Pedersen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K Pedersen', with a long horizontal line underneath it.