

A/B Njal

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 1. NOVEMBER 2011

Tirsdag, den 1. november 2011, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Njal i Kulturhuset Islands Brygge med følgende:

D A G S O R D E N:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport 2010/11 samt stillingtagen til årsrapportens godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen
 - a) Bestyrelsen foreslår uændret andelskronen fastsat til kr. 11.000,00/m²
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften forhøjes med 3 % til kr. 49,23 pr. m² pr. mdr. med virkning fra 1. januar 2012, hvilket er medtaget i bestyrelsens forslag til budget 2011/12.
5. Forslag

Bestyrelsen stiller forslag om :

 - a) Ændring af § 14 - Regler for sammenlægning.
 - b) Ændring af § 24 - Eksklusion.
 - c) Reglerne om fællesarbejde.
6. Valg af bestyrelse
 - Formand Conni Madsen er på valg for 1 år. Modtager genvalg.
 - Bestyrelsesmedlem Thomas Meldgaard er ikke på valg.
 - Bestyrelsesmedlem Jesper Bahn Larsen er ikke på valg.
 - Bestyrelsesmedlem Mette Belling Skov er ikke på valg.
 - Bestyrelsesmedlem Stine Villadsen er på valg for 2 år. Modtager genvalg.
 - Bestyrelsesmedlem Emil Blomqvist Lund er på valg for 2 år. Modtager ikke genvalg.

- Bestyrelsesmedlem Anne Henderson er på valg for 2 år. Modtager ikke genvalg.
- Valg af 2 suppleanter for 1 år.

7. Eventuelt

Formand Conni Madsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2011.

Formanden præsenterede aftenens gæster, som var

- Registreret revisor CMA Thøger Rude Andersen.
- Lars Sørensen og Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark.
- Advokat Henrik Qwist og advokatfuldmægtig Sarah Sams Fisker Hansen, Nielsen & Thomsen Advokater.

Derudover deltog den samlede bestyrelse Conni Madsen, Jesper Bahn Larsen, Thomas Meldgaard, Lars Rasmussen, Mette Belling Skov, Stine Villadsen, Emil Blomqvist Lund, Anne Henderson og suppleant Christine Wildersbøl.

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, jf. § 26. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 225 medlemmer, var 97 repræsenteret heraf 61 ved fuldmagt. Generalforsamling var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af bestyrelsens 2 forslag om vedtægtsændringer jf. dagsordenens punkt 5. Forslag om vedtægtsændringer kan i henhold til vedtægtens § 27 stk. 2 kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige medlemmer er repræsenteret, hvilket kræver, at mindst 150 medlemmer er repræsenteret. Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om vedtægtsændring således ikke kunne vedtages endeligt, men vil kunne vedtages endeligt på en efterfølgende ny generalforsamling, såfremt forslagene på aftenens generalforsamling bliver vedtaget med flertal på mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer. Af samme årsag er der allerede med indkaldelsen til foreningens ordinære generalforsamling vedlagt indkaldelse til ny ekstraordinær generalforsamling, som afholdes den 22. november k. 19.00 i foreningens lokale.

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

Ad. 2 Bestyrelsens beretning.

Thomas Meldgaard aflagde bestyrelsens beretning for forsamlingen. Bestyrelsens skriftlige beretning er vedhæftet nærværende referat som **bilag 1**.

Beretningen blev mødt af forsamlingen med klapsalver. Der var enkelte spørgsmål til de pågående arbejder på Artillerivej samt muligheden for at afværge oversvømmelse i foreningens kælder eventuelt ved lukning af tilbageløbsventiler. Bestyrelsen oplyste, at man undersøger den bedst mulige tekniske løsning. Bestyrelsen har ikke planer om indkøb af egne affugtere, idet forsikringsselskabet normalt stiller disse til rådighed.. Endelig var der spørgsmål til foreningens sag om tagprojektet, specielt problemerne med udluftningssystemet. Bestyrelsen oplyste, at foreningen fortsat afventer syn og skønsrapport.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

Ad. 3 Forelæggelse af årsrapport 2010/11 samt stillingtagen til årsrapportens godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen

Foreningens revisor, registreret revisor CMA Thøger Rude Andersen gennemgik foreningens årsrapport 2010/2011 med status pr. 30. juni 2011. Fra gennemgangen af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Selve opsætningen af årsrapporten er ændret, idet bestyrelsen har ønsket at benytte Erhvervs- og Selskabsstyrelsens "modelregnskab" til opsætning af regnskabet, dog tilpasset foreningens særlige forhold. Det betyder at årsrapporten i forhold til tidligere år er ændret på flere punkter, samt at selve årsrapporten er blevet på flere sider. Det er hensigten, at skabe det bedst mulige indblik i foreningens økonomiske forhold, og ved brug af blandt andet nøgletal at kunne sammenligne med andre andelsboligforeninger.
- Revisors påtegning er blank. Det vil sige, at revisionen ikke har givet anledning til forbehold, ligesom det er revisors konklusion, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011.
- Resultatopgørelsen, foreningens indtægter og udgifter blev gennemgået. Resultatopgørelsen er blevet ændret i forhold til foreningens tidligere praksis, idet foreningens planlagte store vedligeholdelsesarbejder nu er medtaget i resultatopgørelsen. Tidligere er disse udgifter blevet dækket af foreningens henlæggelser. Det betyder, at foreningens store udgift til planlagt vedligeholde afholdt i regnskabsåret på kr. 4.129.031 er medtaget som en driftsudgift, hvilket betyder, at foreningens resultat på driften er et underskud på kr. 2.014.211. Havde foreningen anvendt den tidligere praksis ville foreningen reelt være kommet ud med et resultat af den ordinære drift med et overskud inklusiv betalte afdrag på kr. 2.114.820.
- Balancen - Foreningens aktiver og passiver blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr.

406.000.000. Foreningens samlede aktiver udgør kr. 406.859.443. Foreningens egenkapital udgør kr. 258.027.948, men det blev præciseret, at foreningen ved opgørelse af andelsværdien fortsat har reserver på i alt kr. 54.869.635, primært reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

- Sammensætningen af foreningens lån er udførligt specificeret i regnskabets note 16. Foreningen har et mindre lån i Grundejernes Investeringsfond med en fast rente på 1,5 %. Der betales nu afdrag på dette lån. Derudover har foreningen 3 lån i Nykredit A/S. 1. lån er et obligationslån med en hovedstol på kr. 51.492.000. Lånet er afdragsfrit til 31. december 2020, og renten på lånet er sikret ved en renteswapaftale, som tilsvarende løber til den 31. december 2020. Derved er foreningen sikret en fast rente på lånet på 4,35 % pr. år. 2. lån er et kontantlån med en restgæld på kr. 28.409.559. Dette lån er et fastforrentet lån med afdrag. 3. lån er 30-årigt obligationslån, afdragsfrit til 31. december 2015. Også for dette lån er der indgået en renteswapaftale til udløb den 31. december 2015. Renteswapaftalen sikrer foreningen en fast rente på 3,98 %.
- Regnskabets nye nøgletal blev gennemgået. Pr. statusdagen har foreningen 52 udlejede boliger samt 5 erhvervslejemål og 11 usolgte loftsarealer.

Revisor og formand Conni Madsen besvarede spørgsmål fra forsamlingen, primært vedrørende renovationsudgift, el-forbrug, viceværtsservice og håndværkervagtordning.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsregnskab var enstemmigt godkendt.

Revisor CMA Thøger Rude Andersen gennemgik herefter andelskroneberegningen i årsrapportens note 23. Noten indeholder en beregning i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, c) i hvilken foreningens ejendom værdiansættes til den offentlige ejendomsvurdering på kontant kr. 406.000.000. Foreningens regulerede egenkapital er opgjort til kr. 204.293.648. Heri er ikke indregnet en henlæggelse (buffer) til fremtidige vedligeholdelsesarbejder m.v. på kr. 54.869.635. Den negative markedsværdi af foreningens to korte renteswapaftaler er medtaget. Den negative markedsværdi er i alt på kr. 6.616.294. Den maksimalt lovlige andelsværdi er i regnskabet oplyst til kr. 13.954 pr. m² boligareal.

Revisor redegjorde for, at bestyrelsen foreslår uændret andelskrone på kr. 11.000,00/m².

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om en andelskrone på kr. 11.000,00/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, selv om der lovligt vil kunne fastsættes en højere værdi.

Ad. 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2011/12.

Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften forhøjes med 3 % med virkning fra 1. januar 2012, og denne forhøjelse er tydeligt angivet i budgettet.

Thomas Meldgaard oplyste, at den budgetterede store indtægt på kr. 2.500.000 på salg af lejligheder vedrører salg af allerede ledige lejligheder.

Bestyrelsesmedlem Jesper Bahn Larsen redegjorde for, at bestyrelsen til generalforsamlingen indstiller, at det samlede bestyrelseshonorar for allerede udført arbejde i perioden 1. december 2010 til 1. november 2011 fastsættes til i alt kr. 92.800. Bestyrelsen indstiller, at beløbet fordeles således, at formand Conni Madsen får et honorar på kr. 60.000,00. Conni har igen i det forløbne år ydet en ekstraordinær stor indsats, som langt overskygger de forventninger man kan have til frivilligt arbejde. Således forholder hun sig dybt og nærmest "følelsesladet" professionelt til alt i foreningen. Det er bestyrelsens vurdering, at Conni er den altoverskyggende årsag til, at foreningen kører så godt, som det fremgår af dagligdagen og af det netop gennemgåede driftsregnskab. Conni er dybt engageret i foreningen, og en kæmpe kapacitet som den øvrige bestyrelse kan læne sig op ad. Derudover indstiller bestyrelsen, at Thomas Meldgaard som foreningens koordinerende ejendomsmægler modtager et honorar på kr. 20.000,00. Thomas har i det forgangne år haft meget at se til som foreningens ejendomsmægler, og udover de almindelige salg har Thomas lagt stor energi i at få de uundgåelige eksklusionssager og salg af foreningens tidligere udlejede lejligheder til at glide til stor fortjeneste for foreningen. Også Thomas er engageret, og er også i forbindelse med afholdelse af jubilæumsfesten trådt i karakter som en god taler til glæde for alle i foreningen. Udover disse to særlige ildsjæle indstiller bestyrelsen et mindre honorar på kr. 12.800 til dækning af de øvrige medlemmers forhøjede telefonudgifter m.v. Efter en kort diskussion konstaterede dirigenten stor opbakning til bestyrelsens forslag til honorering og fordeling af honoraret, for den forløbne periode. Herefter satte dirigenten budgettet til afstemning med håndsoprækning med følgende resultat:

Imod	0
Hverken for eller imod	2
For	95

Dirigenten konstaterede, at foreningens samlede budget 2011/2012 var vedtaget.

Ad. 5 Forslag.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at bestyrelsen har stillet 3 forslag, hvoraf de 2 vedrører vedtægtsændringer. Disse 2 forslag kan ikke vedtages endeligt, da generalforsamlingen ikke er beslutningsdygtig hertil, men idet omfang forslagene bliver vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødtes stemmer, kan forslagene blive endeligt vedtaget på den efterfølgende nye generalforsamling den 22. november. Forslagene vedlægges nærværende referat som **bilag 2**.

a) Ændring af § 14 – Regler for sammenlægning af lejligheder.

Advokat Henrik Qwist redegjorde på bestyrelsens vegne forslaget, og henviste til den skriftlige motivation og bemærkninger til forslaget. Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

For:	97
------	----

Imod: 0
Hverken for eller imod: 0

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med mere end 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer, hvorfor forslaget går videre til anden behandling på den nye generalforsamling den 22. november 2011.

b) Ændring af § 24 – Eksklusion.

Advokat Henrik Qwist redegjorde på bestyrelsens vegne forslaget, og henviste til den skriftlige motivation og bemærkninger til forslaget. Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

For: 97
Imod: 0
Hverken for eller imod: 0

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med mere end 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer, hvorfor forslaget går videre til anden behandling på den nye generalforsamling den 22. november 2011.

c) Reglerne om fællesarbejde.

Bestyrelsen stiller forslag om at ændre antallet og længden af arbejdsdage og hæve tillægget til boligafgift for manglende deltagelse i arbejdsweekenden. Dirigenten henviste til bilag 2 i indkaldelsen.

Formand Conni Madsen motiverede forslaget på bestyrelsens vegne. Forslaget går ud på, at antallet af arbejdsdag nedsættes fra 4 til 2, det vil sige fra 2 årlige arbejdsweekender til 1, at arbejdstiden øges fra 6 til 7 timer pr. dag samt at tillægget til boligafgiften for manglende deltagelse i arbejdsweekenden hæves fra kr. 400 til kr. 600.

Formand Conni Madsen fremhævede, at det altid har været en vigtig del af det sociale liv i A/B Njal, at der blev udført fællesarbejde. Derudover udføres vigtige arbejder, som sparer foreningen for mange udgifter. Tilslutningen har været dalende, men det er fortsat et stort arbejde for bestyrelsen at planlægge disse arbejdsweekender. Derfor ønsker bestyrelsen at nedsætte omfanget fra 2 til 1 weekend. Det er bestyrelsens vurdering, at der i gennemsnit ydes arbejde for kr. 1.000 pr. deltager pr. dag i arbejdsweekenden. Derfor finder bestyrelsen det rimeligt, at tillægget til boligafgiften for manglende deltagelse hæves fra kr. 400 til kr. 600.

Forslaget blev drøftet. Blandt andet blev det anført, at deltagelsen kan være vanskelig når man har weekendarbejde, og at der er tale om en stor stigning i tillægget for manglende deltagelse.

Advokat Henrik Qwist gjorde opmærksom på, at bestemmelsen om fællesarbejde findes i vedtægtens § 9 stk. 4 og 5. Principielt ligger det indenfor bestyrelsen beføjelse, at fastsætte hvorvidt der skal gennemføres 2 arbejdsweekender eller kun 1.

Indkaldelsesvarslet er i vedtægtens § 9 stk. 5 fastsat til 4 uger, men af hensyn til andelshavernes planlægning vil bestyrelsen tilstræbe at give så langt varsel som muligt, og det tilstræbes, at varslet bliver på 3 måneder. Bestyrelsen oplyste samtidig, at den ene arbejdsweekend planlægges gennemført i april/maj måned.

Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

For	93
Imod	3
Hverken for eller imod	1

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget.

Ad. 6 Valg af bestyrelse.

Dirigenten konstaterede, at foreningen hvert år, jf. vedtægtens § 30 skal vælge formand, idet formanden kun vælges for 1 år ad gangen. Derudover skal forsamlingen i år vælge op til 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år samt 1-2 bestyrelsessuppleanter for 1 år.

Formanden Conni Madsen oplyste, at hun genopstiller som formand. Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater til formandsposten. Dirigenten konstaterede, at formand Conni Madsen var genvalgt som formand for en ny 1-årig periode uden modkandidater og med stort bifald.

Bestyrelsesmedlemmerne Stine Villadsen, Emil Blomqvist Lund og Anne Henderson er på valg. Kun Stine Villadsen er villig til at modtage genvalg.

Dirigenten forespurgte forsamlingen om kandidater til bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede, at Stine Villadsen og Dorthe Klarskov Jørgensen stillede op til bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede, at et enkelt medlem meldte sig som bestyrelsessuppleant, og Rhoderick Poul Teves blev valgt som suppleant for 1 år.

oooOooo

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand	Conni Madsen	Leifsgade 7, 5.tv,	på valg 2012
Bestyrelsesmedlem	Thomas Meldgaard	Gunløgsgade 47, 5. th.	på valg 2012
Bestyrelsesmedlem	Jesper Bahn Larsen	Artillerivej 54, 5. th.	på valg 2012
Bestyrelsesmedlem	Mette Belling Skov	Gunløgsgade 53, 1. th.	på valg 2012
Bestyrelsesmedlem	Stine Villadsen	Gunløgsgade 55, 2. th.	på valg 2013
Bestyrelsesmedlem	Dorthe Klarskov Jørgensen	Egilsgade 50, 4. tv.	på valg 2013
Suppleant	Rhoderick Poul Teves	Leifsgade 7, 1. th.	på valg 2012

Ad. 7 Eventuelt

Dirigenten konstaterede, at ingen havde punkter til drøftelse under dette punkt.

oooOooo

Herefter hævdede advokat Henrik Qwist foreningens ordinære generalforsamling 2011 kl. ca. 21.40, idet han samtidig takkede for en god og positiv debat.

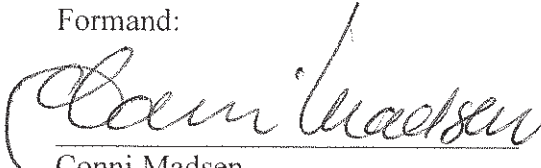
København, den 2. november 2011

Dirigent og referent:

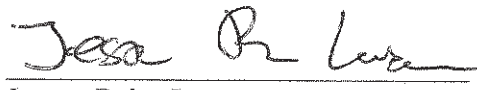

 Advokat Henrik Qwist

København, den


Formand:



 Conni Madsen


 Thomas Meldgaard


 Jesper Bahn Larsen


 Mette Belling Skov


 Stine Villadsen


 Dorthe Klarskov Hansen Jørgensen

- Bilag 1: Bestyrelsens beretning 2010/2011
- Bilag 2: Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer

Bestyrelsens beretning

2011 er året, hvor AB Njal har kunnet fejre sit 10-års jubilæum som andelsforening, behørigt markeret med den velbesøgte fest i gården lørdag den 3. september. Ser vi tilbage på den ejendom, som foreningen overtog for 10 år siden, og ejendommen som den ser ud i dag efter 10 års drift, kan vi vel godt tillade os at sige, at det ikke er så ringe endda.

Den mest ambitiøse forandring har naturligvis været det nye tag med tilhørende tagudvidelser, men på mange andre fronter har foreningen også sat sit præg på ejendommen, senest med den påbegyndte renovering af opgangene og opsætningen af flere cykelstativer. Driften er blevet optimeret med skiftet fra fastansatte varmemestre til professionel ejendomsservice, og der arbejdes nu efter langsigtede planer for ejendommens vedligeholdelse. For andelshaverne betød vedtagelsen af loven om pant og udlæg i 2005, at det blev nemmere at låne penge til forbedringer af deres andele. Pludselig var det slut med blot at udstyre de eksisterende toiletrum med en håndvask med håndbruser; nu blev der flyttet vægge, lavet køkkenalrum og rummelige badeværelser.

Den udvikling, der har fundet sted de seneste 10 år er et samspil mellem de muligheder, der åbner sig, konjunkturer der bølger op og ned og de mål, skiftende bestyrelser har arbejdet hen imod. Ingen tagudvidelse uden en bestyrelse, der satte sig det som mål, ingen dyre forbedringer uden gode konjunkturer og lovgivning, der åbnede muligheden for låntagning.

Over en 10 års periode skifter bestyrelsesarbejdet naturligvis også karakter. Gennem årene er der blevet arbejdet målrettet med at skabe præcise vedtægter for foreningens virke, og med tiden er der blevet skabt stadig større konsekvens i de beslutninger, bestyrelsen træffer. Det betyder, at alle beboere forhåbentlig får en ens behandling, hvilket er vigtigt i så stor en forening som vores med 27 opgange. Så jo, det er vel egentlig ikke så ringe endda; vi står i dag med en ejendom, der er i betydeligt bedre stand og bedre drevet end for 10 år siden.

Men nu er vores ejendom jo ikke færdigudviklet. Der er rum for forbedringer, og jubilæumsåret har blot været endnu et begivenhedsrigt år i vores unge forenings historie. For at starte med de synlige forandringer, så har vi fået færdiggjort renoveringen af yderligere 4 opgange, så vi nu er oppe på 8 renoverede opgange, og de tilbagemeldinger, bestyrelsen har fået, er fortsat, at de af jer, der bor i dem, er rigtig glade for resultatet. Efterhånden har vi fået så meget erfaring med projektet og fundet frem til de rigtige samarbejdspartnere, at arbejdet er forholdsvis overskueligt; vi ved nu, hvilken kvalitet vi vil have, og hvordan udbudsmaterialet skal se ud. Der er blevet arbejdet med reguleringen af det nye lydstyrede lys, så det nu fungerer, uden at det tænder og slukker ustandseligt, og så pærerne ikke springer i tide og utide. Det er vores oplevelse, at folk er glade for de nye lyse opgange og den lydstyrede belysning.

For anden gang i foreningens levetid har vi fået malet vinduerne mod gaden. I første omgang på Artillerivej og Gunløgsgade. Leifsgade og Egilsgade følger i 2012. Det var nødvendigt at brække projektet over i to stykker for at undgå, at en del af arbejdet skulle komme til at foregå i vinterens fugt og kulde og dermed forringe kvaliteten af arbejdet.

Der var en lang periode med stillads langs facaden - også for lang. Det endte med at vi måtte true stilladsfirmaet med dagbøder, hvis de ikke fjernede det; så skete der da også noget. Det var egentlig tænkt således, at stilladset skulle opsættes rullende, så man tog en del af det ned i den ende, hvor man var blevet færdig med malerarbejdet, og stillede det op i den anden ende, hvor arbejdet skulle fortsætte. Sådan kom det desværre ikke helt til at fungere. Vi håber, det går bedre næste gang. Under alle omstændigheder synes vi i bestyrelsen, at malerne har gjort et pænt stykke arbejde, og vi håber, at I også oplever det sådan.

Midt i opsætningen af stilladset fik vi også sat flere cykelstativer op. Det har øget kapaciteten med over 100 pladser langs husets mure, og det pynter, at cyklerne kan stå ordentligt, og forhåbentligt føles det også mere sikkert, at man kan låse sin cykel fast til stativet for at forebygge tyveri. Nogle af jer har sikkert undret jer over, hvorfor der ikke er stativer ud for lige præcis jeres opgange. Facaden rager nogen steder nogle få centimeter længere frem end resten af bygningen, og langs disse fremspring ville kommunen desværre ikke give tilladelse til at sætte stativer op. Den meget spidse vinkel, som stativerne har fået, er også et krav fra kommunen. Det ser dog ud til, at det ikke er et større irritationsmoment end at de fleste af jer faktisk placerer jeres cykler i stativerne i stedet for at smide dem langs facaden, og det er jo dejligt.

En del vedligeholdelsesopgaver er blevet løftet af andelshaverne selv i årets to arbejdsweekender. I foråret blev vi færdige med at male affaldspavillonerne, et projekt der løbende har været på programmet i de seneste par år. Det har sparet foreningen for udgiften til malere, og i bestyrelsen glæder vi os over, at det er lykkedes at komme igennem det. I forbindelse med malerprojektet er pavillonernes tage blevet genetableret med hældning til én side, så regnvandet nu løber ned til planterne i bedene i stedet for ud på fliserne, så husets mure bliver fugtige. Forårets arbejdsweekend blev også brugt på at forberede isoleringen af lofterne i cykelkældrene, så lejlighederne ovenover nu har fået varmere gulve. Projektet gik ud på at fjerne forskallingsbrædderne og dermed indskudsleret i loftet. Det støvede og beskidte arbejde er som så mange andre af aktiviteterne i arbejdsweekenderne de seneste år foreviget, og billederne kan nu ses på foreningens hjemmeside.

Efterårets arbejdsweekend bød på endnu et malerprojekt, nemlig maling af soklen i gården. Det projekt blev løftet fantastisk af deltagerne; det lykkedes at male hele soklen i løbet af én weekend, og vi håber, at alle glæder sig over det i det daglige; visuelt har det virkelig samlet gården. Forhåbentlig opleves disse projekter, der er yderst synlige, som kvalitative løft, I alle kan glæde jer over i det daglige. Det skulle gerne give jer en følelse af, at vi som bestyrelse ikke bare administrerer, men også forsøger at udvikle ejendommen til fælles bedste.

Arbejdsweekenderne er en af de ting, der har en lang tradition bag sig, og i bestyrelsen har vi altid haft den opfattelse, at de er en vigtig del af livet i foreningen. Som det fremgår af dagsordenen til generalforsamlingen, ønsker vi at fortsætte traditionen med den ændring, at der fremover afholdes én i stedet for to arbejdsweekender om året. Eftersom manglende deltagelse i arbejdsweekenderne koster penge for den enkelte andelshaver, er bestyrelsen forpligtet til at sørge for, at der rent faktisk er nogle væsentlige opgaver at løse, og derfor er det en meget stor opgave at planlægge og afholde dem. Ved kun at afholde én arbejdsweekend om året kan vi koncentrere vores ressourcer, og samtidig håber vi, at der vil dukke flere andelshavere op til den ene weekend, så den får endnu mere karakter af det, den også gerne skulle være, nemlig en hyggelig måde at møde sine medbeboere på.

Det store skybrud den 2. juli var en af den slags hændelser, som selv den bedste vedligeholdelsesplan vanskeligt kan tage højde for. Mange af jer har som tusindvis af Københavns borgere måttet se jeres opmagasinerede ejendele gå til i vandmasserne. I forhold til, hvordan det så ud andre steder i byen, slap AB Njal forholdsvis billigt, men det ændrer naturligvis ikke ved, at de i ejendommen, der blev ramt, har følt sig magtesløse over for situationen. Jan Meincke og hans folk gjorde et fantastisk stykke arbejde for at afhjælpe de værste følgevirkninger. På grund af den store efterspørgsel på affugtere gik der dog et par dage, før vi fik fat i nogen til vores kældre. At der i perioden efter skybruddet i det hele taget var høj luftfugtighed, gjorde det naturligvis ikke nemmere at få fugten ud af kældrene. For at kunne komme problemerne hurtigere til livs en anden gang, har vi nu indkøbt en pumpe, og vi har bedt rådgivningsfirmaet Alectia om at komme med forslag til løsninger, der kan mindske risikoen for, at vi bliver lige så hårdt ramt en anden gang.

I forbindelse med oversvømmelsen har nogen af jer ytret ønske om at få et nyt kælderrum. I et gammelt hus som vores er det desværre ikke muligt at sikre lige store og attraktive kælderrum til alle. Mange har bedt om lov til at bytte et eventuelt lejet kælderrum ud med deres eget, og det har bestyrelsen måttet sige nej til, fordi det er umuligt at tilgodese alle. Hvis vi åbner op for en ny fordeling af kælderrummene, vil der åbne sig en Pandoras æske af ønsker og krav, og det har vi ingen mulighed for at administrere. Derfor ligger fordelingen af kælderrum fast, og de lejede kælderrum går tilbage i cirkulation, når en andelshaver flytter.

Ellers er ejendommens drift nok noget, I som beboere ikke lægger så meget mærke til i det daglige. På sin vis skal det også bare være sådan; driften skal fungere, og hvis man mærker noget til den, er det måske fordi, der er noget, der ikke er som det skal være. Vi priser os lykkelige for at have Jan Meincke og hans folk til at tage sig af alle de store og små opgaver, der løbende dukker op i en stor ejendom som vores. Et kontant resultat af Jans indsats er den bonus på 200.000 kr., som foreningen har fået for effektiv udnyttelse af varmen, fordi Jan har styret varme anlægget utrolig godt. Den bonus får vi glæde af i det kommende år. I det hele taget er Jan en utrolig stor støtte for bestyrelsen i det daglige arbejde. Som beboere kan I også altid komme til Jan og gøre opmærksom på forhold, der skal rettes op på. Det håber vi, I benytter jer af.

Efterhånden er vi også ved at have fundet ind i en god rytme med vores nye administrator, Administration Danmark. Vi håber, andelshaverne er glade for dem og oplever, at de kan finde den nødvendige støtte, når de har brug for det.

I forhold til tidligere har administrator overtaget en større del af salgsarbejdet, og det er en stor lettelse for bestyrelsen. Det betyder dog også, at nye andelshavere ikke længere skal møde op på foreningens kontor for at skrive under på salgspapirerne. For at se de nye beboere har vi arrangeret det således, at andelsbeviserne skal hentes på kontoret. I forbindelse med udleveringen informerer vi om foreningen, og der er mulighed for at stille spørgsmål, hvis der er noget, man er i tvivl om. Det er dog ikke altid, at nye indflyttere får kontaktet bestyrelsen eller omvendt, og derfor er der for mange, som vi ikke får mødt. Det skal vi have rettet op på i den kommende periode.

Hjemmesiden har fået nyt layout, så den passer til moderne skærme. Vi er også begyndt at bruge nyhedsbrevet til at sende information ud om referaterne fra bestyrelsesmøderne. Desuden er der blevet lagt billeder fra de seneste års arbejdsweekender og fra jubilæumsfesten ud på hjemmesiden. Flere billeder følger, og vi håber, at dette kan være med til at gøre hjemmesiden endnu mere attraktiv. Vi ved, at den bruges meget af købere og sælgere, og den er populær hos bankerne, fordi den indeholder al information om vores økonomi. Nu er der også mere at komme efter for os, der bor her.

Som I kan se af årets regnskab, har vi endnu engang genereret et overskud på ca. 2 millioner kroner. Sådan har det efterhånden været gennem mange år, og det er et tegn på, at der er styr på driften. I øjeblikket overstiger udgifterne til den planlagte vedligeholdelse dog det årlige overskud, og vi har tæret så meget på opsparingen, at vi må overveje, om vi skal sænke tempoet med hensyn til renovering af opgangene eller tage nye lån.

En faktor, som er udenfor bestyrelsens kontrol, og som påvirker vores økonomi positivt, er salget af lejelejligheder. Dem sælger vi i øjeblikket en del af, og det giver både en øjeblikkelig fortjeneste i form af prisen på lejligheden samt en øget indtjening via den højere boligafgift. Udviklingen i salget af lejelejligheder har naturligvis stor betydning for, om vi kan holde trit med udgifterne til den planlagte vedligeholdelse uden at skulle tage nye lån.

I forbindelse med salget skal det nævnes, at vi har valgt at bruge penge på at købe en af foreningens egne lejligheder på tvangsauktion. Da der var udsigt til, at den ville blive overtaget af en pantgiver, og da den ligger på 5. sal, ville vi ikke risikere, at den blev solgt videre uden 6. salen. Vi har fået

den til en fornuftig pris, så vi ikke risikerer at tabe penge på handlen, og hvis alt går vel, er der udsigt til, at vi også kan tjene lidt på den. Under alle omstændigheder får vi endnu en af de resterende tagudvidelser taget i brug, så vi kan begynde at opkræve boligafgift for den. Foreningen står også for salget af eksklusionslejligheder. Det er en af bestyrelsens barskeste opgaver at skulle træffe beslutning om at ekskludere andelshavere, som er kommet for langt bagud med huslejen, og i år er ingen undtagelse. Både socialt og økonomisk er det altid en ubehagelig sag, men det er vores væsentligste ansvar at sikre foreningens økonomi så godt som muligt.

Som bestyrelsesmedlem kommer man en del rundt i huset og ser, hvordan der ser ud i lejlighederne. Andelshaverne er flinke til at huske at bede om fuldmagt fra bestyrelsen til deres forskellige byggeprojekter. Når de forskellige lejligheder sælges, og der gennemføres syn og vurdering, sker det dog, at vi opdager uregelmæssigheder: "Nå, der er der lavet emhætte med aftræk til skorstenen. Det må man ikke!"; "Hovsa, hvor er forsatsrunderne henne. De skal blive siddende!" Det er, for at sige det lige ud, ris til egen røv, hvis man ikke husker at søge om tilladelse til sit ombygningsprojekt. Ved salg af lejligheden skal alle uregelmæssigheder rettes op, før lejligheden kan sælges. Hvis I er den mindste smule i tvivl, så kontakt bestyrelsen, så vi sikrer os, at de forandringer, I måtte udføre i jeres lejlighed ligger inden for vedtægternes bestemmelser og lever op til kommunens regler.

Vi slutter med det der uden tvivl var årets højdepunkt, nemlig jubilæumsfesten den 3. september. Det lykkedes festudvalget bestående af andelshavere ude i huset og medlemmer fra bestyrelsen at stable et rigtig godt arrangement på benene, hvor der var underholdning for både store og små. Fejringen af jubilæet strakte sig fra eftermiddagen til hen på den anden side af midnat. En stor tak til alle der bidrog til planlægningen og gav en hånd med til det praktiske. Det var dejligt at opleve vores gård som rammen om et stort socialt arrangement, og vi fik masser af positive tilbagemeldinger fra glade deltagere i festen.

Der er nok ikke overskud til at stable så stor en fest på benene hvert år, men mindre kan måske også gøre det. Hvis der sidder nogen ude i huset, som har en brandgod idé til et godt arrangement i gården og med lyst til at arrangere det, hører vi gerne om det.

Til allersidst skal der lyde en tak til de tre afgangende bestyrelsesmedlemmer. Det er med beklagelse, at vi tager afsked med dem efter blot en enkelt periode. Arbejdet i bestyrelsen er krævende, og selvom vi kunne ønske os mindre udskiftning i bestyrelsen, har vi forståelse for, at det kan være svært at få det passet sammen med de øvrige aktiviteter i ens dagligdag.

Vi takker for ordet og for tilliden.

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer

Nuværende formulering	Forslag til formulering	Motivation
<p>Forslag a)</p> <p>§ 14 - overdragelse af andel: Regler for sammenlægning af lejligheder: Pkt. d. "Der er tilladt sammenlægninger op til 150 m²".</p>	<p>Pkt. d. Bestemmelsen udgår.</p>	<p>Københavns Kommune godkender sædvanligvis sammenlægninger op til 150 m². Derudover er der mulighed for i kommunen at opnå dispensation op til ca. 180 m².</p> <p>Bestyrelsen ønsker ikke, at foreningens vedtægt skal indeholde begrænsninger for muligheden for sammenlægninger og lejligheds størrelser i det omfang, der kan opnås myndighedsgodkendelse til sammenlægningen.</p>
<p>Forslag b)</p> <p>§ 14 - overdragelse af andel: Regler for sammenlægning af lejligheder: Pkt. e</p>	<p>Pkt. e Bliver herefter pkt. d</p>	<p>Der er tale om en konsekvensretning</p>
<p>Forslag c)</p> <p>§ 14 - overdragelse af andel: Regler for sammenlægning af lejligheder: Pkt. g og h "To 5. sals lejligheder kan ikke sammenlægges" og "Der kan ikke sammenlægges mellem 4. og 5. sal"</p>	<p>Pkt. g og h Bliver herefter pkt. e "5. sals lejligheder samt lejligheder på 4. og 5. sal kan tillades sammenlagt, men kun ved samtidig inddragelse af det over 5. sals lejligheden/lejlighederne beliggende areal på 6. sal."</p>	<p>Bestyrelsen ønsker ikke at fastholde vedtægtsbestemmelser, som forhindrer lejlighedssammenlægninger såfremt andelshaverne måtte ønske dette på 4./5. sal. Bestyrelsen ønsker dog, at fastholde kravet om køb af 6. sal, da foreningen fortsat har en stor interesse i, at det ledige areal på 6. sal inddrages hurtigst mulig i boligareal, således at dette areal bliver solgt, og foreningen fremover får boligafgift for dette areal.</p>

Nuværende formulering	Forslag til formulering	Motivation
<p>Forslag d)</p> <p>§ 14 - overdragelse af andel: Regler for sammenlægning af lejligheder: Pkt. i og j</p>	<p>Pkt. i og j Bliver herefter pkt. f og g</p>	<p>Der er tale om en konsekvensretning</p>
<p>Forslag e)</p> <p>§ 24 - eksklusion: (24.1) Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dets brugsret til ophør i følgende tilfælde:</p> <ol style="list-style-type: none"> Når et medlem ikke betaler indskud, resterende 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 trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitutter, for hvilket foreningen har ydet garanti.</p> <ol style="list-style-type: none"> Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. 	<p>Pkt. 24.1 Bestyrelsen kan beslutte at ekskludere et medlem af foreningen, og samtidig bringe medlemmets brugsret til ophør i følgende tilfælde:</p> <ol style="list-style-type: none"> Såfremt en andelshaver, trods påkrav, ikke betaler indskud, resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art. <p>Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler.</p> <ol style="list-style-type: none"> Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilke foreningen har ydet garanti. 	<p>Bestyrelsen ønsker en opstramning af foreningens eksklusionsbestemmelse. Med den nye formulering sikres som hidtil, at det er bestyrelsen, der træffer beslutning om eksklusion, og samtidig kan bringe en andelshavers brugsret til sin lejlighed til ophør. Samtidig korrigeres nuværende bestemmelse om, at påkravsfristen er 3 dage til en ny formulering om, at betaling skal ske efter påkrav, uden at det i bestemmelsen er præciseret, hvor lang påkravsfristen er. Dette skyldes, at påkravsfristen i lejeloven nu er forlænget fra 3 dage til 14 dage, samt at foregødetterne fortolker denne ændring i lejeloven til også at omfatte andelshavere, således at påkravsfristen i A/B Njal nu er 14 dage. Ved den nye formulering er der ikke behov for senere ændringer, såfremt lejeloven igen ændres.</p>