
A/B NJAL

REFERAT EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG DEN 13. JUNI 2018

Advokat (H), Henrik Qwist
hq@qbadv.dk

21. juni 2018
J.nr. 10231 og 10033

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

Onsdag den 13. juni 2018 kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Njal i Kulturhuset, Islands Brygge med følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Præsentation og gennemgang af forslag til vindues- og facadeprojekt, jfr. **bilag 1**.
3. Præsentation og gennemgang af finansieringsforslag for vindues- og facadeprojektet. Finansieringsnotatet indeholder budget, finansieringsforslag, herunder konsekvensberegning for boligafgiften og for andelsværdier, jfr. **bilag 2**.
Vindues- og facadeprojekt kan gennemføres uden stigning i boligafgiften. Projektet vil heller ikke påvirke foreningens gældende andelsværdier negativt.
4. Beslutning om vindues- og facadeprojekt. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der træffes beslutning om valg af det fulde projekt - Forslag 1 med tilhørende finansieringsplan.
Bestyrelsen foreslår byggeprojektet finansieret, dels ved anvendelse af foreningens opsparede midler kr. 11.000.000, dels ved optagelse af nyt realkreditlån i Nykredit. Lånet optages som et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag og med et provenu på kr. 34.000.000.
5. Præsentation og gennemgang af bestyrelsens forslag til altanprojekt indeholdende altanmuligheder, priser og finansiering, altaner som individuel forbedring, vedligeholdelse, vedtægtsændringer samt tillæg til husorden. Materialet vedlægges som **bilag 3**.
6. Beslutning om bestyrelsens forslag til altanprojekt. Beslutning skal træffes ved kvalificeret flertal, jfr. vedtægtens § 24, stk. 2.
De andelshavere, som vælger at få ny altan, skal selv betale for altanerne. Andelshaverne tilbydes at finansiere altanerne ved at låne beløbet i A/B Njal. A/B Njal bemyndiges til at optage lån hertil i Nykredit.
Lånet optages som et 30-årigt fastforrentet realkreditlån og sikres ved andelshavernes udstedelse af tilsvarende gældsbreve.
7. Gennemgang og orientering om det videre forløb.

Bilag:

1. Forslag om udskiftning af vinduer samt renovering af facader mv. juni 2018, Gaihede A/S.
2. Notat vindues- og facadeprojekt, budget og finansieringsplan 30. maj 2018, Qwist & Bræmer Advokater.
3. Notat bestyrelsens forslag til altanprojekt 30. maj 2018, Qwist & Bræmer Advokater med
 - Underbilag A: Gaihede A/S, budgettal for altaner.
 - Underbilag B: Forslag til vedtægtsbestemmelse.
 - Underbilag C: Forslag til husorden.

Bestyrelsesmedlem Peter Munch Sørensen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ekstraordinære generalforsamling om vindues- og facadeprojekt samt altanprojekt. Peter Munch Sørensen takkede for det meget store fremmøde og derved interesse for foreningens forhold. I processen siden foreningens ordinære generalforsamling 2018 har bestyrelsen brugt megen tid på de 2 projekter i tæt samarbejde med Jesper Krog, Gaihede A/S og advokat Henrik Qwist, Qwist & Bræmer advokater. Derudover har der været afholdt 2 beboermøder henholdsvis den 20. marts 2018 og 2. maj 2018. Nu skal de endelige projekter behandles på aftenens generalforsamling.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Peter Munch Sørensen foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent og referent. Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidat. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, jf. § 23. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 243 medlemmer var 185 repræsenteret, heraf 87 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig til behandling af alle punkter på dagsordenen, idet mere end 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som beslutningsreferat med opsummering af aftenens beslutninger, og dermed ikke med referat af alle aftenens diskussioner. Såfremt en andelshaver ønskede specielle tilkendegivelser tilført referatet, skulle dette oplyses til dirigenten.

Ad 2 – Præsentation og gennemgang af forslag til vindues- og facadeprojekt, jf. bilag 1.

Jesper Krog, Gaihede A/S gennemgik bestyrelsens forslag om udskiftning af vinduer samt renovering af facader mv., således som disse arbejder er beskrevet i notat af juni 2018 (bilag 1 til indkaldelsen).

Det blev specielt fremhævet, at forslaget indeholder følgende arbejder:

- Udskiftning af vinduer mod gade (eksklusiv til kælder og nye i 6. sal).
- Renovering af hovedtrappedøre og porte.
- Udskiftning af vinduer mod gård (eksklusiv til kælder og nye i 6. sal).
- Udskiftning af køkkentrappedøre samt udvendige døre til kælder.
- Renovering af blankt murværk og pudset overflade mod gade.
- Renovering af pudset gårdfacade inkl. fjernelse af ledninger.
- Udskiftning af sålbænke mod gård.
- Nyt låsesystem i fællesdøre.
- Udskiftning af lamper ved opgangsdøre (gade og gård).

Projektet blev påbegyndt maj 2017. Der har i forløbet været afholdt mange møder og udarbejdet flere budgetter mv. 8 forskellige vinduesfabrikater er fremvist og diskuteret, og 4 forskellige prøvevinduer blev

monteret på ejendommen i april 2018. Det er såvel bestyrelsens som teknikers vurdering, at arbejderne bør udføres nu og i en samlet stor byggesag, også selvom specielt gadefacaden reelt kunne udsættes nogle år endnu.

Der blev stillet spørgsmål til de nye vinduers lysindfald, friskluftsventiler, lydglas mv.

Jesper Krog oplyste, at endeligt projekt ikke er udarbejdet endnu, men at dette vil ske, såfremt generalforsamlingen beslutter at gennemføre byggesagen. Dét betyder, at endelige valg af vinduesfabrikat, farve på vinduer og facader mv. først vil blive truffet i løbet af efteråret 2018. Det er imidlertid sikkert, at de nye vinduer vil blive træ/alu-vinduer med pudsebeslag, hvor det er nødvendigt. Det er planlagt, at vinduerne skal være med lydreducerende glas, samt at friskluftsventil alene sættes på vinduerne mod gården, idet denne ventil vil nedsætte værdien af lydreduceringen mod gaden.

Flere andelshavere opfordrede til, at man ved valg af vinduesfabrikat lægger afgørende vægt på et vindue, som vil give mest muligt lys i lejlighederne. Tilsvarende opfordrede en andelshaver til at der kommer ventilationsventiler i vinduerne både mod gård og gade. Desuden blev det foreslået, at grønt på væggen mod gaden ikke genetableres efter reovering af facade.

Jesper Krog gennemgik det samlede budget på i alt kr. 44.970.000 inkl. moms for bestyrelsens forslag. Det blev præciseret, at dette budget er inkl. byggeplads samt stillads. Alle udgifter er således med i budgettet.

Jesper Krog og bestyrelsen besvarede derudover løbende spørgsmål fra forsamlingen vedrørende projektet.

Ad 3 – Præsentation og gennemgang af finansieringsforslag for vindues- og facadeprojektet. Finansieringsnotatet indeholder budget, finansieringsforslag, herunder konsekvensberegning for boligafgiften og for andelsværdier, jf. bilag 2.

Henrik Qwist gennemgik budget, finansieringsforslag med konsekvensberegning for boligafgiften og påvirkningen af foreningens andelsværdi, således som det er beskrevet i bilag 2 i indkaldelsen, og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen under gennemgangen.

Bestyrelsen indstillede, at generalforsamlingen vedtager det af Gaihede A/S opsummerede forslag 1, den fulde pakke med et samlet budget på kr. 44.970.000 inkl. moms.

Bestyrelsen foreslog, at projektet finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede kapital kr. 11.000.000, og derudover optagelse af nyt realkreditlån med et provenu på ca. kr. 34.000.000. Realkreditlånet foreslås optaget som et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag. Ydelsen på dette lån er i notatet opgjort til i alt 1.734.000 kr. årligt, og advokat Qwist oplyste, at ydelsen til dagens kurs var 1.680.000 kr. årligt.

Advokat Henrik Qwist præciserede, at realkreditlånet først vil blive optaget, når der er gennemført udbud på projektet i efteråret 2018, idet det først på dette tidspunkt er sikkert, om projektet bliver gennemført. Ydelsen på lånet vil således først kunne blive låst fast med en kurskontrakt i november 2018 og i øvrigt på vilkår, at lånet udbetales omkring 1. juli 2019.

Advokat Henrik Qwist gennemgik under henvisning til det udarbejdede notat projektets konsekvenser for boligafgiften. Projektet kan gennemføres med den anbefalede finansieringsplan uden stigning i boligafgiften, dog under den forudsætning, at boligafgiften løbende forhøjes med ca. 2 % årligt.

Endelig gennemgik advokat Qwist projektets påvirkning af foreningens andelsværdi. Det blev præciseret, at foreningen på baggrund af den afsatte buffer i egenkapitalen i foreningens årsrapport 2016/2017 på knapt 50.000.000 kr., samt da projektet vil betyde en stigning i ejendommens handelsværdi, vil kunne gennemføres uden nogen risiko for fald i foreningens egenkapital og derved andelsværdier.

Ad 4 – Beslutning om vindues- og facadeprojekt. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der træffes beslutning om valg af det fulde projekt - Forslag 1 med tilhørende finansieringsplan.

Dirigenten præciserede, at bestyrelsen indstillede den samlede store byggesag med finansieringsplan til generalforsamlingens godkendelse. På den baggrund præciserede dirigenten bestyrelsens forslag således:

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at det fulde vindues- og facadeprojekt (forslag 1) med et samlet budget på kr. 45.000.000 vedtages. Bestyrelsen indstiller, at projektet finansieres, dels ved anvendelse af foreningens opsparede kapital kr. 11.000.000, dels ved optagelse af nyt realkreditlån i Nykredit som et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag og med et provenu på kr. 34.000.000. Samtidig indstiller bestyrelsen, at projektet godkendes og finansieres uden forhøjelse af gældende boligafgift. Dog forudsættes det fremadrettet, at boligafgiften løbende forhøjes med ca. 2 % årligt.

Dirigenten oplyste, at forslaget kunne vedtages med simpelt flertal, og afstemning blev gennemført ved håndsoprækning med følgende resultat:

For: 171

Imod: 11

Hverken for eller imod: 3

Dirigenten oplyste, at projektet var endeligt vedtaget. Det betyder samtidig, at bestyrelsen har fået bemyndigelse til at gennemføre finansiering af byggesagen med optagelse af nyt 30-årigt realkreditlån med fast rente og afdrag, og med et provenu på ca. kr. 34.000.000.

Ad 5 – Præsentation og gennemgang af bestyrelsens forslag til altanprojekt indeholdende altanmuligheder, priser og finansiering, altaner som individuel forbedring, vedligeholdelse, vedtægtsændringer samt tillæg til husorden, jf. bilag 3.

Advokat Henrik Qwist gennemgik bestyrelsens forslag til altanprojekt, således som dette er beskrevet i bilag 3 til indkaldelsen, og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen under gennemgangen. Altanprojektet er blevet drøftet og gennemgået på 2 tidligere afholdte altanmøder den 20. marts og 2. maj 2018.

Under gennemgang af altanmuligheder blev det afklaret, at de 5. sals-lejligheder, som mod gaden har "gavlinduer", teknisk har mulighed for at få en almindelig altan mod gaden. Denne mulighed medtages i forslaget.

Priser og finansiering, altanerne som individuel forbedring, vedligeholdelsesregler samt bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer og tillæg til husorden blev gennemgået.

En andelshaver stillede forslag om, at bestyrelsens altanprojekt blev udvidet med muligheden for, at andelshavere i stuelejligheder får nedgang til gården fra lejlighederne ved etablering af trappe.

Bestyrelsen redegjorde for argumenterne imod, at der etableres nedgange fra stuelejlighederne til gården, og dette spørgsmål blev diskuteret.

Ad 6 – Beslutning om bestyrelsens forslag til altanprojekt. Beslutning skal træffes ved kvalificeret flertal, jfr. vedtægtens § 24, stk. 2.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsens forslag, dels er indgribende for foreningen, dels indeholder vedtægtsændringer, hvorfor forslaget skulle vedtages med kvalificeret flertal i henhold til vedtægtens § 24, stk. 2. Dirigenten konstaterede, at der på generalforsamlingen var mindst 2/3 af samtlige stemmer repræsenteret. Forslaget skulle derfor have et flertal på mindst 2/3 af de afgivne ja- og nejstemmer for at blive endeligt vedtaget.

Dirigenten redegjorde herefter for, at bestyrelsens forslag først ville blive sat til skriftlig afstemning. Vedtages forslaget med 2/3 flertal, falder ændringsforslaget om, at stuelejlighederne får mulighed for at få en nedgang til gården, automatisk væk. Vedtages bestyrelsens forslag ikke, vil dirigenten sætte ændringsforslaget til afstemning. I det tilfælde, at ændringsforslaget heller ikke vedtages, ville bestyrelsens forslag blive genfremsat.

Dirigenten satte herefter bestyrelsens forslag til skriftlig afstemning. Da stemmesedlerne var modtaget, forespurgte dirigenten forsamlingen, om der var andelshavere, som ikke havde afgivet stemme. Det var der ikke.

Dirigenten konstaterede, at der var modtaget 179 skriftlige stemmer. På den baggrund konkluderede dirigenten, at 6 andelshavere måtte have forladt forsamlingen efter dagsordenens punkt 4.

Dirigenten oplyste følgende resultat af den skriftlige afstemning:

For: 117

Imod: 35

Blanke: 27

Dirigenten konstaterede, at 77 % af de afgivne ja- og nejstemmer havde stemt for bestyrelsens forslag.

Dirigenten præciserede således, at bestyrelsens samlede altanprojektforslag var vedtaget med kvalificeret flertal, hvorfor såvel vedtægtsændringen som tilæg til husorden samtidig var vedtaget og gyldige fra den 13. juni 2018.

Ad 7 – Gennemgang og orientering om det videre forløb.

Advokat Henrik Qwist orienterede på bestyrelsens og Jesper Krogs vegne om det videre forløb i de 2 vedtagne projekter.

Vindues- og facadeprojekt

Bestyrelsen vil nu indgå aftale om teknisk rådgivning og bistand med Gaihede A/S. Jesper Krog, Gaihede A/S vil derefter udarbejde projekt og i løbet af efteråret gennemføre udbud på dette. I det omfang budgettet efter gennemført udbud holder, vil kontrakt med entreprenør blive indgået i slutningen af 2018 med byggestart omkring 1. marts 2019. Holder budgettet ikke, vil nyt budget og ny finansieringsplan kunne blive behandlet på foreningens ordinære generalforsamling den 28. november 2018.

Byggestart forventes omkring 1. marts 2019 med en forventet samlet byggeperiode på mere end 1 år.

Altanprojekt

Planlægning med, hvem der ønsker altaner, skal nu påbegyndes. Advokat Henrik Qwist opfordrede derfor alle andelshavere til at udfylde det runddelte skema om altanvalg – også hvis man ikke ønsker altan. Samtidig opfordrede advokat Henrik Qwist andelshavere til at være omhyggelig med udfyldelsen af skemaet, idet skemaudfyldelsen danner baggrund for den videre planlægning af de næste faser.

Specielt skal det undersøges, hvor mange der ønsker altan mod gaden, idet det i givet fald vil kræve afholdelse af "symmetrimøder".

Når der er dannet et overblik over, hvor mange andelshavere, som ønsker altan, begynder planlægningen. I sensommeren vil der blive udarbejdet aftaler om altaner til endelige beslutning, og i den forbindelse vil andelshaverne skulle forpligte sig.

Udbud på altaner med altanleverandører forventes gennemført i efteråret 2018.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Altanerne kan mest sandsynligt først blive sat op, når vinduesprojektet er færdigt.

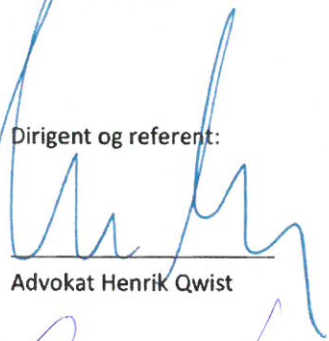
Foreningens medlemmer vil naturligvis løbende blive holdt orienteret om planlægning af de kommende projekter.

oooOOOooo

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. ca. 22.10, idet han samtidig takkede for gode og konstruktive diskussioner om foreningens forhold.

København, den 21. juni 2018

Dirigent og referent:



Advokat Henrik Qvist



Formand Conni Madsen



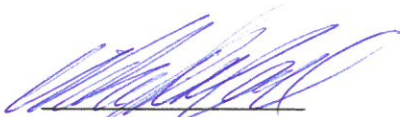
Mette Belling Skov



Bent Ottosen



Peter Munch Sørensen



Nicolai Fjellerad



Jesper Buhl Jensen



Ronnie Fibæk Hansen