

---

**A/B NJAL**

REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2013

---

København, den 16. december 2013

Advokat Henrik Qwist  
hq@svega.dk

J.nr. 135508-000053

SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab  
CVR nr. 32 28 55 70  
Gammel Strand 44  
1202 København K  
Tlf. 33 63 74 00  
Fax 33 63 74 01  
[www.svega.dk](http://www.svega.dk)  
[www.alliottgroup.net](http://www.alliottgroup.net)

Onsdag den 11. december 2013 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Njal i Kulturhuset Islands Brygge med følgende

**DAGSORDEN:**

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport 2012/13 samt stillingtagen til årsrapportens godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen
  - a) Bestyrelsen foreslår uændret andelskronen fastsat til 11.000 kr./m<sup>2</sup>
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. 52,24 pr. m<sup>2</sup> pr. md. med virkning fra 1. januar 2014, hvilket er medtaget i bestyrelsens forslag til budget 2013/14
5. Forslag – 2 forslag fra bestyrelsen, jf. bilag 1 og 2 samt 1 forslag fra andelshavere, jf. bilag 3
6. Valg af bestyrelse
  - Formand Conni Madsen er på valg for 1 år – modtager genvalg
  - Bestyrelsesmedlem Thomas Meldgaard er ikke på valg
  - Bestyrelsesmedlem Mette Belling Skov er ikke på valg
  - Bestyrelsesmedlem Jesper Bahn Larsen er ikke på valg, men ønsker at udtræde af Bestyrelsen, hvorfor der skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år
  - Bestyrelsesmedlemmerne Stine Villadsen, Dorthe Klarskov Jørgensen og Kasper Gundersborg Kjærgaard er på valg for 2 år – alle 3 modtager ikke genvalg
  - Valg af 2 suppleanter for 1 år
7. Eventuelt - forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning

Formand Conni Madsen bød på bestyrelsen vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2013.

Formanden præsenterede bestyrelsen; Stine Villadsen, Dorthe Klarskov Jørgensen, Mette Belling Skov, Thomas Meldgaard, Kristina Vildersbøll og Jesper Bahn Larsen. Derudover præsenterede formanden aftenens gæster; registreret revisor CMA Thøger Rude Andersen, Thomas Worsaae Lyng og Lars Bang, Administration Danmark samt advokat Henrik Qwist og advokatfuldmægtig Gritt Bjørnshave, SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab.

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

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 233 medlemmer var 105 repræsenteret, heraf 62 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig til dagsordenens sædvanlige punkter, men ikke til endelig vedtagelse af foreningens forslag til nye vedtægter jf. dagsordenens punkt 5.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet vil blive udarbejdet som beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger og ikke nødvendigvis alle aftenens diskussioner.

**Ad. 2 – Bestyrelsens beretning.**

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

Beretning blev mødt af forsamlingen med klapsalver.

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

**Ad. 3 – Forelæggelse af årsrapport 2012/2013.**

Foreningens revisor, registreret revisor CMA Thøger Rude Andersen gennemgik foreningens årsrapport 2012/2013 med status pr. 30. juni 2013. Fra gennemgangen af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Opsætningen af årsrapporten følger Erhvervs- og Selskabsstyrelsens modelregnskab som de seneste 2 års regnskaber.
- Revisors påtegning er blank, hvilket vil sige, at revisionen ikke giver 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 2013.
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter blev gennemgået. Resultatopgørelsen udviser et overskud før betaling af afdrag på kr. 2.433.191 og et resultat efter betaling af prioritetsafdrag på kr. 1.412.762. Det er særdeles tilfredsstillende. Resultatet overføres til henlæggelser.

- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 på kr. 406.000.000. Foreningens egenkapital udgør kr. 253.608.367. Det blev samtidigt præciseret, at foreningen ved opgørelsen af andelsværdien fortsat har en reserve/buffer på kr. 40.603.160. Dette beløb er reserveret til fremtidig vedligeholdelse og værdiforringelse af ejendommen samt kursudsving m.v.
- Sammensætningen af foreningens lån er udførligt specificeret i regnskabets note 16.
- Regnskabets nøgletal blev gennemgået. Pr. statusdagen har foreningen 44 lejelejligheder, 5 erhvervslejemål samt 9 usolgte loftarealer.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at der også for dette regnskabsår er udarbejdet en foreningsgranskning, hvori foreningens belåning og prioritering nøje er gennemgået. Granskningsrapporten ligger på foreningens hjemmeside.

Revisor konkluderede sammenfattende, at foreningens drift viser et pænt overskud på trods af, at foreningen også i dette regnskabsår har udført planlagte større vedligeholdelsesarbejder for kr. 3.475.088, ligesom foreningens finansiering og økonomi er yderst fornuftig.

Herefter konstaterede dirigenten, at foreningens årsregnskab 2012/2013 var enstemmigt godkendt.

oooOOOooo

Revisor CMA Thøger Rude Andersen gennemgik herefter andelsberegningen 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/andelskapital er opgjort til kr. 211.088.707. Ligesom den negative markedsværdi af foreningens 2 renteswapaftaler er medtaget med i alt kr. 13.228.823.

Den maksimalt lovlige andelsværdi er i regnskabet oplyst til kr. 13.116/m<sup>2</sup>.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at bestyrelsen foreslår uændret andelskrone på kr. 11.000/m<sup>2</sup>.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om uændret andelskrone på kr. 11.000/m<sup>2</sup> blev enstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 11, stk. 2 gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling 2014. Prisfastsættelsen er bindende, selvom 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 2013/2014.

Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften forhøjes med 3 % med virkning fra 1. januar 2014, og denne forhøjelse er medtaget som en selvstændig post i budgettet.

Det blev under budgetgennemgangen præciseret, at den budgetterede indtægt på kr. 3.600.000 for salg af tidligere udlejede lejligheder vedrører allerede ledige lejligheder, hvoraf 2 er solgt og 3 er budgetteret til en forsigtig salgspris.

Der er i budgettet jf. note 6, som i budget 2012/2013, afsat bestyrelseshonorar nu på kr. 60.000 årligt. Beløbet vedrører honorar for allerede udført arbejdsindsats i perioden 1. november 2012 - 1. november 2013. Bestyrelsen har i år besluttet, at beløbet skal fordeles med honorar på kr. 45.000 til formand Conni Madsen og honorar på kr. 15.000 til Thomas Meldgaard. Som tidligere år modtager bestyrelsen endvidere det maksimale skattefrie beløb til telefongodtgørelse m.v.

Formand Conni Madsen præciserede, at der i budgettet er afsat kr. 300.000 til afholdelse af de udgifter, som bestyrelsen har stillet forslag om, skal afholdes jf. dagsordenens punkt 5, forslag 1 - Voldgiftssag.

Bestyrelsens budget blev diskuteret, og der blev også i år stillet spørgsmål til, om der var behov for en stigning i boligafgiften på 3 %, idet regnskabet havde udvist et stort overskud, ligesom der budgetteres med et overskud efter betaling af afdrag på kr. 1.317.100 i 2013/2014. Bestyrelsen redegjorde for årsagen hertil. Bestyrelsen arbejder med langsigtede budgetter og har således indlagt stigninger til dækning også af fremtidig betaling af vedligeholdelsesarbejder, således at det forhåbentlig undgås, at der senere skal gennemføres større stigninger i boligafgiften.

Dirigenten satte bestyrelsens forslag til budget til skriftlig afstemning med følgende resultat:

For: 99

Hverken for eller imod: 0

Imod: 6

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til budget 2013/2014 var vedtaget.

**Ad. 5 – Forslag.**

Dirigenten konstaterede, at der i alt var 3 forslag til behandling. 2 fra bestyrelsen og 1 fra andelshavere.

**A. Bestyrelsens forslag 1 – Voldgiftssag.**

Dirigenten redegjorde for bestyrelsens forslag 1. Bestyrelsen indstillede til generalforsamlingens godkendelse, at foreningen indleder voldgiftssag mod Tegnestuen Plan 1 og Enemærke & Petersen A/S vedrørende mangler ved foreningens tagrenovering.

Advokat Henrik Qwist gennemgik bilag 1 – en nærmere beskrivelse af tagrenoveringssagen og økonomien i denne. Samtidig besvarede advokat Henrik Qwist samt bestyrelsen spørgsmål, dels vedrørende manglerne ved projektet, dels til den videre proces. Foreningens omkostninger blev specifikt gennemgået. De samlede anslåede udgifter det første år er opgjort til kr. 300.000. Disse udgifter er indarbejdet i det allerede vedtagne budget.

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

Imod: 1

Hverken for eller imod: 0

For: 104

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag 1 var vedtaget, og at voldgiftssagen nu bliver gennemført.

**A. Bestyrelsens forslag 2 – Nye vedtægter.**

Advokat Henrik Qwist redegjorde for årsagen til, at bestyrelsen stiller forslag om nye vedtægter. Der er 2 grunde til, at bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter standardiseres efter ABF standard. Dels bliver selve opstillingen og sproget moderniseret, dels bliver foreningens vedtægter herved udformet som ca. 60-80 % af vedtægterne i københavnske andelsboligforeninger. Det vil lette salg, idet disse standardvedtægter er kendt af banker og rådgivere for købere.

Advokat Henrik Qwist gennemgik bestyrelsens forslag bilag 2 og fremhævede specielt ændringerne til vedtægten. Under gennemgangen besvarede advokat Henrik Qwist og bestyrelsen løbende spørgsmål fra forsamlingen.

En andelshaver ønskede at stille ændringsforslag til vedtægtens § 11, således at fremleje ved svigtende salg kunne tillades. Dette forslag blev drøftet.

Dirigenten bestemte, at bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer samlet ville blive sat til afstemning. Vedtages bestyrelsens forslag bortfalder andelshaverens ændringsforslag automatisk. Vedtages bestyrelsens forslag derimod ikke, vil ændringsforslaget blive sat til afstemning. Vedtages ændringsforslaget med simpelt flertal vil den samlede ændringspakke med ændringsforslaget herefter blive sat til afstemning.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 233 medlemmer var 105 repræsenteret. Generalforsamlingen var således ikke beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer. 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 156 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 forslaget på aftenens generalforsamling bliver vedtaget med et flertal på mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer.

Dirigenten satte bestyrelsens forslag til nye vedtægter til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

Imod: 6

Hverken for eller imod: 0

For: 99

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til nye vedtægter var vedtaget med mere end 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer, hvorfor forslaget nu går videre til 2. behandling på den allerede indkaldte nye ekstraordinære generalforsamling den 16. december 2013 kl. 18.30.

Dirigenten opfordrede de fremmødte andelshavere til at give bestyrelsen fuldmagt til at stemme på egne vegne til endelig vedtagelse af de nye vedtægter på generalforsamlingen den 16. december 2013, såfremt man er forhindret i at deltage i generalforsamlingen.

#### **B. Forslag fra andelshavere – Tagterrasser.**

Dirigenten redegjorde for, at 3 andelshavere har stillet forslag om etablering af tagterrasser i hjørnerne mod gården. Forslaget er nærmere beskrevet i bilag 3.

En af forslagsstillerne, Jesper Bahn Larsen, motiverede forslaget og gennemgik dette i detaljer. Andelshaverne foreslår, at generalforsamlingen giver bestyrelsen bemyndigelse til at projektere og gennemfø-

re etablering af 3 tagterrasser mod gården. Tagterrasserne giver brugsret til forslagsstillerne i hjørnerne og sidehjørnelejlighederne af ejendommen. Tagterrasserne holder sig indenfor arealet af det nuværende flade tag. Som en del af forslaget forudsættes det, at foreningens rådgiver følger projektet, at kommunen giver byggetilladelse, samt at alle udgifterne til etablering af tagterrasserne betales af de andelshavere, som får individuel brugsret til terrasserne.

Bestyrelsesmedlem Thomas Meldgaard redegjorde på bestyrelsens vegne for, at bestyrelsen ikke er positive overfor forslaget. Årsagen hertil er, at forslaget indebærer indgriben i foreningens ejendom, og at dette vil medføre yderligere opgaver for bestyrelsen, samtidigt med at forslaget alene kommer 3 andelshavere til gode. Bestyrelsen har mange andre opgaver og ønsker at løse disse, som er til gavn for alle andelshavere. Bestyrelsen anser derfor dette forslag som meget "snævert".

Forslaget blev drøftet på generalforsamlingen. En andelshaver havde indsigelse mod projektet, idet andelshaveren mente, at etableringen vil genere andelshaveren, som selv bor på 6. sal; indbliksgener i andelshaverens lejlighed og tillige mulighed for støjgener.

Advokat Henrik Qwist præciserede, at der er tale om et forslag på forholdsvist løst grundlag, og at der nødvendigvis vil skulle udarbejdes skriftlige aftaler mellem de pågældende andelshavere og foreningen, således at alle forhold vedrørende omkostninger ved etableringen, godkendes af udgifterne som individuel forbedring, samt fremtidig vedligeholdelse af altanerne blev fastlagt.

Fleere andelshavere gav udtryk for, at de var positive overfor forslaget, men at de samtidig forstod bestyrelsens indvendinger. Fleere opfordrede til, at der senere bliver udarbejdet et samlet projekt for andelshavernes mulighed for etablering af tagterrasser, altaner og/eller franske altaner. Dette projekt vil kunne udarbejdes i forbindelse med foreningens kommende vinduesudskiftningsprojekt i 2016/2017.

Efter en længere diskussion satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning. Fleere andelshavere tilkendegav i den forbindelse, at de i forbindelse med denne afstemning ikke ville benytte meddelte fuldmagter. Afstemningen fik følgende resultat:

For: 13

Hverken for eller imod: 10 (+ fuldmagter)

Imod: 19

Dirigenten konstaterede således, at forslaget ikke var vedtaget.



**Ad. 6 – Valg af bestyrelse.**

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsen i henhold til foreningens vedtægts § 30 skal bestå af en formand og yderligere 4-6 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Formanden er på valg hvert år.

Derudover har Jesper Bahn Larsen meddelt, at han ønsker at udtræde af bestyrelsen, idet han netop er blevet far. Bestyrelsesmedlemmerne Stine Villadsen, Dorthe Klarskov Jørgensen og Kasper Gundersborg Kjærgaard er på valg for 2 år, og alle 3 har valgt ikke at genopstille.

Formand Conni Madsen takkede Jesper Bahn Larsen for det gode samarbejde, de har haft igennem 8 år. Jesper har ydet en kæmpe indsats for foreningen med sin tekniske kunnen og gode talforståelse. Alle beregninger er nu på regneark. Derudover takkede formand Conni Madsen Stine, Dorthe og Kasper for deres store indsats i bestyrelsen.

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

Dirigenten redegjorde herefter for, at der skulle vælges mindst 2 nye bestyrelsesmedlemmer.

Som bestyrelsesmedlem for 1 år blev Kristina Vildersbøll valgt.

Som nye bestyrelsesmedlemmer for 2 år blev Sarah Løchte og Kristina Vinci valgt.

Som bestyrelsessuppleant for 1 år blev Steffen Thybo Møller valgt.

oooOOOooo

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand	Conni Madsen	Leifsgade 7, 5. tv.	På valg 2014
Bestyrelsesmedlem	Thomas Meldgaard	Gunløgsgade 47, 5. tv.	På valg 2014
Bestyrelsesmedlem	Mette Belling Skov	Gunløgsgade 53, 1. th.	På valg 2014
Bestyrelsesmedlem	Kristina Vildersbøll	Gunløgsgade 59, 1. th.	På valg 2014
Bestyrelsesmedlem	Sarah Løchte	Egilsgade 54, 3. tv.	På valg 2015
Bestyrelsesmedlem	Kristina Vinci	Gunløgsgade 53, st.	På valg 2015
Suppleant	Steffen Thybo Møller	Gunløgsgade 61, 5. th.	På valg 2014

**Ad. 7 – Eventuelt.**

Dirigenten konstaterede, at ingen havde punkter til drøftelse under eventuelt. Bestyrelsesmedlem Thomas Meldgaard ønskede på hele bestyrelsens vegne Conni Madsen tillykke med Connis 50 års fødselsdag, fredag den 6. december og overrakte Conni en stor buket blomster fra A/B Njal.

Herefter hævdede dirigenten foreningens ordinære generalforsamling 2013 kl. ca. 21.30, idet han samtidig takkede for en god og positiv debat.

Samtidig erindrede advokat Henrik Qwist om, at der gennemføres ekstraordinær generalforsamling fredag den 16. december kl. 18.30 i foreningens lokaler. Eneste punkt på dagsordenen er endelig vedtagelse af foreningens nye vedtægter.

Formand Connie Madsen bød herefter på foreningens vegne på smørrebrød – 101 styk – i anledning af bygningens 101 års fødselsdag.

København, den 16. december 2013

Dirigent og referent:

  
\_\_\_\_\_  
Advokat Henrik Qwist

Formand:

  
\_\_\_\_\_  
Conni Madsen

  
\_\_\_\_\_  
Kristina Vildersbøll

  
\_\_\_\_\_  
Kristina Vinci

  
\_\_\_\_\_  
Thomas Meldgaard

  
\_\_\_\_\_  
Mette Belling Skov

\_\_\_\_\_  
Sarah Løchte

Bilag 1: Bestyrelsens beretning 2012/2013.

Årets beretning er på en måde et kig ind i kommandobroen og maskinrummet og en fortælling om kursen der har været lagt det forgange år. Hvilke havne og fyrtårne er foreningen sejlet forbi, og hvad ligger i horisonten og venter? Afhængig af hvem der er turfører på den guidede tur, vil der være fokus på noget forskelligt. I år er jeg turfører og vil i årets beretning lave de nedslag, som er relevante for mig som menigt bestyrelsesmedlem at berette om.

Supertankeren AB Njal sejler på en måde i fast rutefart mellem et antal faste havne med arbejdsweekend og generalforsamling som de to største havne.

Der er også en række andre havne, som på sin vis er faste, men de kan være placeret lidt forskelligt fra år til år. Dertil kommer der hvert år en eller flere helt nye havne på ruten, og disse er oftest lagt fast på årets kurs som er sat af generalforsamlingen, som fx vedligeholdelsesprojekter besluttet af generalforsamlingen.

Og hvordan har kursen så været sat i år? Hvad har vi passeret på rutefarten fra sidste års generalforsamling frem til dette års?

-----

En af de første havne vi lagde an til, var årets arbejdsweekend. For andet år i træk opererede vi med kun én arbejdsweekend. Set fra bestyrelsens side har beslutningen om denne ændring, fra to arbejdsweekender til kun én, været en stor succes. 75 lejligheder var repræsenteret og bidrog med 661 timers arbejde. I 2012 var det 473 timer svarende til 57 lejligheder, hvilket var en stigning i forhold til 2011 og 2010, så det går bestemt i den rigtige retning.

Som bestyrelse gør vi et stort stykke arbejde ud af at forberede sådan en weekend. Vi skal have 661 timer på samvittigheden, og skal vi det, skal vi have planlagt gode

opgaver, som der er en værdi i, at vi sammen løfter. Opgaverne skal matche antallet af fremmødte både i tyngde og udstrækning. Folk skal ikke gå hvileløst rundt efter 1-2 timer. Så vi bruger tid på at forberede arbejdsweekenden. Det gør vi i høj grad sammen med Jan Meincke, som kommer med sine bud på, hvilke opgaver der bør løftes, og vi som bestyrelse kommer med vores. Denne opgaveafstemning havde vi også haft med Meincke i år, og vi fik som altid samlet cykler ind, skiftet sand i sandkassen, og desuden malet havemøbler, malet samtlige bagtrappedøre ud mod gården, vi fik påbegyndt reparation af pudsskader på bagtrapperne – endda under kyndig oplæring af en murermester. Sidst, men ikke mindst fik vi totalshinet alle lamper over hoveddørene. Til alle de arbejdende folk var der som altid god mad, og stemningen under frokost og senere eftermiddagskaffe og kage er altid god. Som bestyrelse – og som andelshaver forestiller vi os også, er det skønt at være en del af dette arbejdende fællesskab. Så giver fællesskabet virkelig meget mening, fordi store opgaver kan løftes i flok. For mig er forberedelsen og afviklingen af årets arbejdsweekend den bedste tid i bestyrelsens årshjul!

Vi har nu gennemført mange succesfulde arbejdsweekender, og også mange hvor et eller andet haltede mere eller mindre. Og da arbejdsweekenden er en havn, som er tilbagevendende og et omdrejningspunkt i AB Njal, så vil vi gerne gøre denne havn sikker. Derfor har vi nu udfærdiget en drejebog for arbejdsweekender, så kommende bestyrelser har et redskab til planlægningen af disse.

-----

I år har vi genbesøgt en havn, som med jævne mellemrum lægges ind på ruten. Havnen er hjemmesiden. Det er Dorthe, som sammen med en ekstern konsulent har brugt kræfter på at lægge hjemmesiden over i et nyt system, som er meget lettere at administrere for bestyrelsen. Der er blevet saneret grundigt i alt materiale, så det

der nu er tilgængeligt, er aktuelt og relevant. Det er vigtigt, for hjemmesiden er et centralt kommunikationsredskab for foreningen og bestyrelsen. Det er her andelshaverne kan læse sig til procedure for et og andet, fx ombygninger, dyretilladelser mv., finde referater fra bestyrelsesmøder og på den måde følge med i arbejdet i og omkring foreningen. Det er også her potentielle nye andelshavere finder væsentlige oplysninger om foreningens økonomi, gennemførte projekter samt fremtidigt vedligehold mv.

I AB Njal har tydelig kommunikation og gennemsigtighed i bestyrelsesarbejdet, herunder også hele den økonomiske side af sagen, altid været en væsentlig værdi. Dét spejler den nye hjemmeside flot, og efter at have googlet lidt på vores naboforeningers sider, er jeg ikke i tvivl om, at [www.abnjal.dk](http://www.abnjal.dk) er bryggens flotteste, men også den bedst formidlende hjemmeside, når vi taler andelsforeninger.

I tråd med tydelig kommunikation og gennemsigtighed i bestyrelsesarbejdet har vi i år også valgt at modernisere vores vedtægter, så de i sprog og opsætning ligner ABF's standardvedtægter mest muligt. Dét er enklere kommunikation på flere niveauer.

-----

En anden havn har i år været at finde forklaringen på, at der trænger vand ind i den store port i Gunløgsgade. Ved undersøgelser af årsagen til fugtopstigningen er det blevet konstateret, at der muligvis siver vand ud fra en kloak, og dette vand samler sig under kældergulvet. Dét problem undersøges nu nærmere med henblik på også at kunne udbedre og forhindre problemet i fremtiden.

-----

En mere rå og kedelig havn på dette års rute handler om fem års gennemgangen af tagprojektet. Vi har endnu ikke kunnet sejle sikkert i land her, for heller ikke i år lykkedes det at nå til enighed om, hvordan manglerne skal håndteres. Som foreningens advokat Henrik Quist senere vil gennemgå, lægger vi nu op til generalforsamlingen at beslutte, at foreningen indleder en voldgiftssag mod Plan 1 og Enemærke & Petersen.

-----

En havn vi lægger til i hvert år er salget. Man ved aldrig hvor stor eller sikker denne havn bliver, eller hvor mange gange vi skal lægge til i salgets havn, men det er godt for foreningens økonomi, når der lægges til i denne havn. I år har ikke været nogen undtagelse, og faktisk kan det mærkes også i AB Njal, at der generelt er kommet gang i salget igen. Fem lejelejligheder har foreningen solgt i år, og det skæpper godt i andelskassen. Ud over den meget kontante indtægt ved selve salget, ja så er der også tale om en lidt højere fast indtægt qua boligafgiften, hvilken løbende sikrer midler. Så AB Njal vokser stødt og roligt – vi er nu 233 andelshavere.

Men det er ikke kun foreningens lejligheder der bliver solgt, det er også allerede etablerede andelslejligheder der igen går – om ikke som varmt brød, så dog som lunt brød. Så hvert år kommer der faktisk mange nye beboere til AB Njal.

Fra bestyrelsens side forsøger vi at tage godt i mod alle nye andelshavere – både med klar formidling gennem hjemmesiden, men også ved at svare på personlige henvendelser fra nye andelshavere og ved at invitere alle til et informationsmøde i forbindelse med udlevering af andelsbevis. Det har vi efterhånden gjort et par år nu, og det vil vi helt sikkert fortsætte med. For os er det en god måde at møde de nye beboere på, og nye andelshavere er ofte godt repræsenterede ved

arbejdsweekenden og generalforsamlingen, så nogle af vores budskaber går altså rent igennem.

Salgsprocessen skal være smidig for både sælger og køber. På baggrund af nogle tilbagemeldinger fra flere sælgere, altså andelshavere, som har solgt deres lejlighed i det forgangne år, har vi i bestyrelsen valgt at ændre procedure, så der kun skal laves el- og vvs-syn én gang om året ved salg der måtte trække ud, frem for de nuværende seks måneder. Ved denne ændring følger gyldighedsperioden for el- og vvs-syn også perioden for vurderingsrapporten. Vi håber med denne ændring, at kommende sælgere vil opleve denne del af processen mere smidig og optimal – hvis salget skulle trække ud.

-----

Siden afslutning af maling af vinduerne mod gadesiden, er der ikke sket store vedligeholdelsesprojekter, men de venter jo fortsat. Der er meget i det nu 101 år gamle hus, som SKAL udbedres. For løbende at spare op til dette vedligeholdelsesarbejde og dermed undgå optagelse af store lån, lægger vi igen i år op til 3 % stigning i boligafgiften, hvilket fremgår af budgettet, som administrator senere vil gennemgå.

Og så lægger vi op til at genoptage reovering af yderligere fire opgange.

Opgangsreovering er ikke en stor SKAL-opgave, men mange af opgangene er meget slidte og mørke og ikke særligt indbydende. Så selv om det ikke er en stor SKAL-opgave, så er der dog tale om mere end blot forskønnelse. Reovering af en opgang betyder blandt andet bedre lysforhold og ny linoleum, hvilket bidrager til sikrere færdsel på trapperne. Og så er det også en forskønnelse! Vi vurderer at både

sikkerhed og forskønnelse har værdi for os som allerede bor her, men også at det har en betydning, når potentielle nye andelshavere kigger på lejlighed.

---

Jeg har nævnt Jan Meincke i forbindelse med forberedelsen af arbejdsweekend, og Meincke og hans folk skal nævnes igen. Meincke er jo på en måde daglig kaptajn eller i hvert fald 1.styrmand på foreningens skib. Meincke er meget ansvarlig for den daglige drift, herunder også en lang række beboerhenvendelser og ikke mindst ansvarlig i forhold til uforudsete hændelser som storm, isslag, skybrud mv. Så sent som d. 28. oktober og 5.december red Meincke jo nærmest bogstaveligt talt stormen af ved at få spærret af langs huset, så ingen kom til skade ved de par tagsten, der røg!

---

Og så er vi ved at være fremme ved målet, nemlig årets generalforsamling. Dette er den mest faste og sikre havn, og også her har vi efterhånden sikret bolværket godt. Vi bruger lang tid på at forberede generalforsamlingen og har på baggrund af mange års gode og mindre gode erfaringer også her en drejebog for forberedelsen. For den nuværende bestyrelse betyder det meget, at vi kan nå at holde konstruktive dialogmøder med vores primære rådgivere som revisor, administrator og advokat, at vi siden kan diskutere på bestyrelsesmøder og på ny gå i dialog med rådgiverne, så materialet der fremlægges på generalforsamlingen er så gennemarbejdet som muligt.

Og bestyrelsen og bestyrelsesmøder er faktisk mit sidste nedslagspunkt. Det er jo en supertanker vi sejler, og den skal helst sejles uden lig i lasten! Hvordan gør man det? Ved at holde møder, diskutere, have klare procedure for så meget, som det er muligt at have procedure for, og i tilfælde hvor vi ikke har det, så at diskutere os



frem til en procedure eller til den rimeligste håndtering af en sag eller henvendelse – i overensstemmelse med de redskaber vi har at navigere efter som fx budget, vedtægter og husorden.

I år er der mange der vælger at træde ud af bestyrelsen. Det gør vi ikke, fordi vi er trætte af AB Njal, af fællesskab, eller af diskussioner om procedure for andelsarbejdet. Vi gør det, fordi vi er mennesker, som alle er engageret i mere end AB Njal, så der er dømt forandring for 2014. Det efterlader plads til at nye folk kan træde til og engagere sig i fortsat at drive AB Njal frem mod sikre, men også nye havne. Måske nye folk kan se land og lys forude, som vi andre ikke har kunnet se.

Med ønske om en god generalforsamling og et godt, nyt år i foreningens historie.  
Tak for ordet.