
A/B NJAL

REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG DEN 8. NOVEMBER 2017

30. november 2017

J.nr. 10033

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Onsdag den 8. november 2017 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. Orientering om voldgiftssag mod Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke & Petersen A/S.
4. Forelæggelse af årsrapport 2016/17 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsberetningen.
 - a) Bestyrelsen har indhentet en valuarvurdering og foreslår på baggrund heraf, at andelskronen ændres til kr. 13.000 pr. m².
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
 - a) Bestyrelsen indstiller uændret boligafgift på kr. 53,82 pr. m² pr. md.
6. Forslag
7. Orientering fra Altanudvalget.
8. Valg af bestyrelsen.
 - Formand Conni Madsen er på valg for 1 år – modtager genvalg.
 - Bestyrelsesmedlem Mette Belling Skov er ikke på valg.
 - Bestyrelsesmedlem Stine Thestrup er ikke på valg.
 - Bestyrelsesmedlem Nicolai Fjellerad er ikke på valg.
 - Bestyrelsesmedlem Flemming Schultz er på valg – modtager ikke genvalg.
 - Bestyrelsesmedlem Peter Munch Sørensen er på valg for 2 år – modtager genvalg.
 - Bestyrelsesmedlem Bent Ottosen er på valg for 2 år – modtager genvalg.
 - Valg af 1. og 2. suppleant for 1 år.
9. Eventuelt – forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Formand Conni Madsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2017. Også i år takkede Conni Madsen specielt for det store fremmøde.

Formanden præsenterede bestyrelsen; Mette Belling Skov, Stine Thestrup Olsen, Flemming Schultz, Peter Munch Sørensen, Nicolai Fjellerad samt Bent Ottosen.

Derudover præsenterede formanden aftenens gæster; registreret revisor, CMA Thøger Rude Andersen, Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark samt advokat Henrik Qwist, Qwist & Bræmer Advokater.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Conni Madsen foreslog 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 144 repræsenteret, heraf 48 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig til behandling af generalforsamlingens dagsorden, dog ikke til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer. En andelshaver har stillet 3 forslag om ændringer af vedtægten. Endelig vedtagelse af vedtægtsændringer kræver at 2/3 af foreningens medlemmer er repræsenteret, svarende til 162 medlemmer. Dog vil forslagene kunne blive behandlet på generalforsamlingen og såfremt de blev vedtaget med 2/3 flertal af de fremmødte, kan forslagene gå til 2. behandling på ny generalforsamling.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet som sædvanlig vil blive udarbejdet som beslutningsreferat med gengivelse af aftenens beslutninger, men ikke med referat af alle diskussioner. Såfremt en andelshaver ønsker specielle tilkendegivelser tilført referatet, kan man oplyse dette til dirigenten.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

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

Fra beretningen skal specielt fremhæves:

- A/B Njal er en af supertankerne på andelsboligområdet – næsten 300 lejligheder og 500 beboere. Bestyrelsen er bestyrelse for alle foreningens meget forskellige medlemmer og skal favne hele paletten. På foreningens årlige generalforsamling står bestyrelsen til regnskab for de beslutninger, bestyrelsen har truffet i løbet af året, og det er her medlemmerne har mulighed for at komme med forslag, kommentarer og bemærkninger, således at foreningen kan pejle sig ind på en fælles fremadrettet kurs.
- Bestyrelsen har op til generalforsamlingen valgt at indhente en valuarvurdering af foreningens ejendom og at anvende denne vurdering ved fastsættelse af andelsværdierne i A/B Njal. På den

QWIST & BRÆMER ADVOKATER

baggrund foreslår bestyrelsen en stigning af andelskronen med 13%. Samtidig foreslår bestyrelsen, at der reserveres kr. 50 mio. som buffer i egenkapitalberegningen til imødekomme af kommende udgifter som følge af den verserende voldgiftssag, facade- og vinduesrenovering samt derudover den usikkerhed, der ligger i at anvende en valuarvurdering.

- Bestyrelsen har stor fokus på foreningens økonomi og budget og lægger vægt på, at foreningens økonomi ikke holdes sammen af salgsindtægter fra salg af foreningens lejelejligheder. Samtidig arbejder bestyrelsen med langsigtede budgetter i forsøg på at sikre mod større stigninger i boligafgiften, når vedligeholdelsesarbejder skal udføres.
- Foreningens store trapperenoveringsprojekt med istandsættelse af 27 trappeopgange er nu færdigt. Det er til stor glæde for alle andelshavere dagligt. Nu står foreningen foran et stort projekt med facade- og vinduesrenovering samt et altanprojekt. Det er besluttet, at bestyrelsen overtager arbejdet med altanprojektet, således at dette planlægges sammen med facade- og vinduesprojektet.
- Bestyrelsens arbejde spænder fra økonomistyring af en forening med værdier på kr. 450 mio., planlægning af store renoveringsprojekter til håndtering af komplicerede eksklusionsager samt daglig dialog med foreningens beboere. Grundlæggende arbejder bestyrelsen for, at A/B Njal er et godt sted at bo.
- Til slut takkede Conni Madsen på foreningens og egne vegne den øvrige bestyrelse for at have arbejdet for, hvad der er til gavn for hele huset. Foreningsarbejdet skal presses ind mellem lange arbejdsdage, børn, ombygninger og andre fritidsaktiviteter. Flemming Schultz har besluttet ikke at genopstille og Conni Madsen takkede specielt Flemming for indsatsen i bestyrelsen.

Efter enkelte spørgsmål vedrørende bestyrelsens kendskab til niveauet for såvel boligafgift som andelskronen i tilsvarende foreninger på Islands Brygge konstaterede dirigenten, at bestyrelsens beretning 2016/17 var taget til efterretning af generalforsamlingen med store klapsalver.

Ad 3 – Orientering om voldgiftssag

Advokat Henrik Qwist redegjorde for foreningens voldgiftssag mod Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke og Petersen A/S under henvisning til det med indkaldelsen fremsendte bilag om voldgiftssagen. Bilaget er vedhæftet nærværende referat som **bilag 2**.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at afslutningen af voldgiftssagen desværre trækker ud, men at der nu er enighed om at foretage en fælles besigtigelse af ejendommen, således at den endelige afsluttende erklæring fra skønsmændene forhåbentlig kan foreligge i januar/februar måned 2018. Herefter kan voldgiftssagen berammes og forventes afsluttet i løbet af sommeren 2018.

Advokat Henrik Qwist holder bestyrelsen nøje underrettet om voldgiftssagens forløb.

Ad 4 – Forelæggelse af årsrapport 2016/2017

Registreret revisor Thøger Rude Andersen gennemgik foreningens årsrapport 2016/17 med status pr. 30. juni 2017. Fra gennemgangen af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Revisors erklæring er som sædvanlig uden forbehold. Samtidig konkluderer revisor, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017.
- Resultatopgørelsen – foreningens driftsregnskab - blev gennemgået. Foreningens driftsregnskab viser et overskud før betaling af prioritetsafdrag på kr. 5.106.085 og efter betaling af afdrag med kr. 2.631.560 på kr. 2.474.525. Resultatet er langt bedre end budgettet. Det skyldes dels at foreningen har solgt flere andele, dels at foreningens generelle omkostninger er lavere end budgetteret. Resultatet må betegnes som særdeles tilfredsstillende.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendomme er nu værdiansat på baggrund af en indhentet valuarvurdering. Wiborg + Partnere Ejendomsmæglere og Valuarer har vurderet ejendommens kontante handelsværdi pr. 30. juni 2017 til kr. 450.550.000. Den offentlige ejendomsvurdering er fortsat kr. 408.000.000. På den baggrund er foreningens egenkapital kr. 312.815.509. Det er en stigning på knap kr. 48.000.000. Bestyrelsen foreslår en reserve til fremtidig vedligeholdelse og værdjustering af ejendommen på knap kr. 50.000.000.
- S sammensætningen af foreningens lån blev gennemgået og de er udførligt specificeret i regnskabets note 14. Efter den seneste låneomlægning har foreningen nu kun et afdragsfrit lån med en hovedstol på kr. 51.492.000 med en tilknyttet renteswap. Renteswappen udløber 30. december 2020. Bestyrelsen er meget opmærksom på, at dette lån med renteswap skal omlægges på det mest gunstige tidspunkt inden lånets udløb 30. december 2020.
- Foreningens nøgletal blev gennemgået. Pr. statusdagen har foreningen 243 andelsboliger, 33 boliglejemål og 5 erhvervslejemål. Foreningens friværdi udgør 67% og foreningens afdragsbetaling er forøget væsentligt igennem det seneste år. På den baggrund konkluderede revisor sammenfattende, at foreningens drift og formueforhold er særdeles tilfredsstillende.

Under gennemgangen besvarede registreret revisor Thøger Rude Andersen, bestyrelsen samt advokat Henrik Qwist løbende spørgsmål fra forsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2016/17 var énstemmigt vedtaget.

Registreret revisor Thøger Rude Andersen gennemgik herefter andelsberegningen i årsrapportens note 21. Note 21 indeholder en beregning af andelsværdier efter de tre forskellige metoder, der findes i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, hvor foreningens ejendom værdiansættes til enten a) anskaffelsesprisen, b)

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom, vurderet af en valuar, eller c) den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi.

Bestyrelsen foreslår, at foreningen skifter vurderingsprincip fra den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi til den indhentede valuarvurdering og således anvender bestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Med en buffer på knap kr. 50.000.000 foreslår bestyrelsen en andelskrone på kr. 13.000.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at årsagen til at bestyrelsen foreslår en forhøjelse af foreningens reserve ved beregning af andelskronen skyldes den usikkerhed, der ligger i at foreningen skifter vurderingsprincip fra den offentlige ejendomsvurdering til en valuarvurdering. Valuarvurderingen er mere påvirkelig af renteudsving, idet blot en lille ændring på det afkast, som valuaren har værdiansat ejendommen på baggrund af, kan betyde stor nedsættelse af vurderingen. Bestyrelsen ønsker at sikre en konstant stigende andelskrone og vil så vidt muligt sikre, at der ikke sker fald i andelskronen.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at 4 andelshavere har stillet forslag om en højere andelskrone. Marie Torp Dandanel, Mathias Baumann, Lasse Poulsen og Ida Søborg-Madsen har stillet forslag om en andelskrone på kr. 13.814 eller alternativt på kr. 13.407. Samtidig blev der fra forsamlingen stillet forslag om en uændret andelskrone på kr. 11.500.

Forslagsstillerne motiverede deres forslag, idet de særligt fremhævede, at forslaget indebærer at foreningen fortsætter med den store buffer, som blev vedtaget på foreningens generalforsamling i 2016 på godt kr. 33.000.000 samt at der efter forslagsstillernes vurdering ikke er behov for at forøge denne buffer.

Der var en længere diskussion om fastsættelse af andelsværdien.

Dirigenten satte herefter spørgsmålet om fastsættelse af andelsværdien til skriftlig afstemning. Dirigenten redegjorde for, at der var fremsat 4 forslag til lovlige andelsværdier på kr. 11.500, kr. 13.000, kr. 13.407 samt på kr. 13.814. Såfremt ét af forslagene ved den skriftlige afstemning opnår absolut flertal – altså mere end 50 % af de repræsenterede andelshavere – ville dette forslag være endeligt vedtaget.

Efter pausen oplyste dirigenten følgende resultat af den skriftlige afstemning:

Andelskronen kr. 11.500:	15 stemmer
Andelskronen kr. 13.000:	108 stemmer
Andelskronen kr. 13.407:	5 stemmer
Andelskronen kr. 13.814:	14 stemmer

En ugyldig stemme samt en undlod at stemme.

Dirigenten konstaterede herefter, at bestyrelsens forslag om en andelskrone på kr. 13.000/kvm. var vedtaget.

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1A gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling i november 2018, selv om der lovligt kan fastsættes en højere værdi.

Ad 5 – Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse

Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2017/18.

Thomas Worsaae Lyng anførte, at der også i 2017/18 er budgetteret med en del ekstra planlagte vedligeholdelsesarbejder. Der budgetteres alene med indtægt fra salg af en udlejet lejlighed, som er under salg og budgettet indeholder ikke nogen stigning af boligafgiften.

Der budgetteres med et overskud på driften før betaling af afdrag på kr. 3.903.551 og efter betaling af afdrag på kr. 2.835.000 et samlet overskud på godt kr. 1 mio.

Bestyrelsesmedlem Flemming Schultz redegjorde på bestyrelsens vegne for, at der i budgettet er en stigning i det samlede bestyrelseshonorar fra kr. 80.000 til kr. 98.750. Bestyrelsen har internt besluttet, at bestyrelseshonoraret på kr. 80.000 skal fordeles mellem Conni Madsen, Mette Belling Skov og Stine Thestrup Olsen.

Herefter konstaterede dirigenten, at foreningens budget 2017/18 var énstemmigt vedtaget.

Ad 6 – Forslag

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen ikke har fremsat forslag, men at der rettidigt var indleveret 3 forslag til vedtægtsændringer fra andelshaver Christian Hald Jessen. Bestyrelsen har offentliggjort disse forslag inden for tidsfristerne i vedtægterne, hvorfor de 3 forslag kan behandles på generalforsamlingen.

1. forslag – ændring af vedtægtens § 8, stk. 1 om boligafgift

Dirigenten redegjorde for, at forslagsstiller stiller forslag om, at der indsættes en bestemmelse i vedtægtens § 8, stk. 1 med det indhold, at boligafgiften hvert år som minimum skal nedsættes med 1%.

Forslagsstiller motiverede forslaget og dette blev kort drøftet. Bestyrelsen tilkendegav, at man var imod forslaget, idet budgettet er til afstemning hvert år, således at generalforsamlingen hvert år konkret skal tage stilling til, hvorvidt boligafgiften skal forhøjes, nedsættes eller forblive uændret.

Forslagsstilleren meddelte, at forslaget blev trukket.

2. forslag – ændring af vedtægtens § 8, stk. 5 om fællesarbejde

Dirigenten redegjorde for at foreningens nuværende § 8, stk. 5 om fællesarbejde er udarbejdet i overensstemmelse med ABF's standardvedtægt.

Forslagsstilleren motiverede sit forslag og præciserede, at forslaget stilles for at sikre samværet i foreningen samt et ønske om at dette fremmes og styrkes.

Forslaget blev diskuteret, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 1
Hverken for eller imod: 3
Imod: 140

Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget.

3. forslag – ændring af vedtægtens § 23, stk. 5 om fuldmagt

Dirigenten redegjorde for at forslagsstiller ønsker at ændre foreningens fuldmagtsbestemmelse, således så man som andelshaver alene skal kunne give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem og således ikke til andre medlemmer af foreningen.

Forslagsstilleren motiverede forslaget. Forslagsstiller lægger vægt på at styrke demokratiet i foreningen og det vigtige i at foreningens medlemmer deltager aktivt på foreningens generalforsamlinger.

Forslaget blev drøftet. Der var generelt enighed om vigtigheden af at sikre den demokratiske proces i foreningen.

Bestyrelsen redegjorde for bestyrelsens generelle holdning til spørgsmålet om fuldmagter. På den ene side skal demokratiet styrkes og sikres, således at der på foreningens generalforsamlinger kan foregå en åben debat efter hvilken foreningens medlemmer træffer beslutning. På den anden side har foreningen en quorum regel med det indhold, at mindst 1/5 af foreningens medlemmer skal være repræsenteret for at generalforsamling lovligt kan gennemføres, og det har flere gange gennem de seneste år kun været muligt ved fuldmagter. Tilsvarende sikrer fuldmagtsreglen, at andelshavere som desværre er forhindret alligevel kan afgive deres stemme, idet der i A/B Njal er tradition for, at man kan give en bunden fuldmagt – altså på fuldmagten tilkendegive, hvad fuldmagtsgiver ønsker at fuldmagtsmodtager skal stemme om de enkelte punkter.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 3
Hverken for eller imod: 2
Imod: 139

Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget.

Ad 7 – Orientering fra altanudvalget

Flemming Madsen og Mathias Yde Frank redegjorde på udvalgets vegne for arbejdet i det forløbne år. Udvalget har til alle beboere runddelt uforpligtende spørgeskema om interesse for altan. 109 har svaret, heraf ønsker 83 altan, mens 26 ikke ønsker altan. Udvalget har arbejdet med forskellige altanmuligheder og størrelser samt

altaner i gården og til gaden. Tilsvarende har man i udvalget drøftet alternative muligheder for beboere i stueetagen samt de lidt specielle forhold på 5. og 6. sal.

I det videre arbejde skal en byggerådgiver undersøge spørgsmål om, hvorvidt husets konstruktion kan bære altaner, foretage lysberegninger og vurdere indkigsgener mv. Samtidig skal der tages hensyn til, at A/B Njals gård kun er ca. 14 meter bred.

Udvalget har holdt møder med 2 altanfirmaer, deltaget i informationsmøde hos ABF samt indhentet oplysninger fra andre andelsboligforeninger på Islands Brygge, som har arbejdet med altaner. I det videre forløb er der en række øvrige forhold som skal vurderes og belyses. Det være sig spørgsmål vedrørende finansieringsmodeller, krav om vedtægtsændringer mv.

Der er i altanudvalget nu enighed om, at bestyrelsen overtager projektet og for at sikre, at udvalgets erfaringer og arbejder videreføres i arbejdet, stiller et af udvalgets medlemmer, Ronnie Fibæk Hansen, op til bestyrelsen.

Mette Belling Skov takkede på bestyrelsens vegne udvalget for arbejdet og tilkendegav, at bestyrelsen vil sikre en god overlevering af de erfaringer, som udvalget har oparbejdet.

Ad 8 – Valg af bestyrelsen

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at formanden er på valg hvert år. Formand Conni Madsen oplyste, at hun genopstiller som formand. Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til formandsposten. Dirigenten konstaterede, at formand Conni Madsen var genvalgt for en ny 1-årig periode uden modkandidat og med stort bifald.

Herefter redegjorde dirigenten for, at der skulle vælges yderligere 3 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne Peter Munch Sørensen og Bent Ottosen var på valg og modtager begge genvalg. Flemming Schultz er på valg og har besluttet ikke at modtage genvalg.

Ronnie Fibæk Hansen meddelte, at han stiller op til bestyrelsen. Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var yderligere andelshavere, som ønskede at stille op til bestyrelsen. Da der ikke var yderligere kandidater, konstaterer dirigenten, at Peter Munch Sørensen og Bent Ottosen var genvalgt for en ny 2-årig periode, mens Ronnie Fibæk Hansen var valgt for en 2-årig periode. Som bestyrelsessuppleant for 1 år blev Jesper Buhl Jensen valgt.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand	Conni Madsen	Leifsgade 7, 5. tv.	På valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Mette Belling Skov	Gunløgsgade 53, 1. th.	På valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Stine Thestrup Olsen	Egilsgade 46, 2. tv.	På valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Peter Munch Sørensen	Leifsgade 5, 5. tv.	På valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Nicolai Fjellerad	Gunløgsgade 51, 2. tv,	På valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Bent Ottosen	Artillerivej 56, 2. tv.	På valg 2019

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Bestyrelsesmedlem	Ronnie Fibæk Hansen	Gunløgsgade 59, 5. tv.	På valg 2019
1. Suppleant	Jesper Buhl Jensen	Gunløgsgade 63, 4. tv.	På valg 2018

Ad 10 – Eventuelt

Følgende emner blev drøftet:

- Flere andelshavere tilkendegav problemer med sølvfisk i lejligheder og i opgangen. Conni Madsen oplyste, at bestyrelsen har haft en skadesdyrsbekæmper ude for at gennemgå ejendommen, og på det grundlag er det besluttet ikke at sprøjte. En andelshaver oplyste, at han havde fået sin egen lejlighed sprøjtet mod sølvfisk, og at dette ikke er giftigt, men kan ske, mens beboerne er i lejligheden. Sølvfisk kommer typisk når der er fugtigt, men der er generelt ikke fugtigt i foreningens ejendom, men beboerne skal sørge for at undgå fugt i bl.a. baderum og køkken ved at lufte ud dagligt.
- Peter Munch Sørensen opfordrede alle andelshavere til at orientere bestyrelsen, såfremt man under et renoveringsprojekt af egen lejlighed bliver opmærksom på fugt eller andre skader på ejendommen.
- Conni Madsen oplyste, at bestyrelsen er i gang med at skabe bedre orden i foreningens affaldscontainere i skurene. De flere forskellige affaldscontainere kræver nye systemer.
- En andelshaver opfordrede bestyrelsen eller administrator til at etablere et system, så andelshavere på foreningens interne venteliste hurtigere får oplysninger om ledige lejligheder. Det kan ske enten ved en mailliste eller på foreningens hjemmeside.
- Flere andelshavere ønskede bedre oprydning ved foreningens cykelskure af cykler og barnevogne, som ikke bliver brugt. Mette Belling Skov bekræftede, at der gennemføres en oprydning og mærkning af ikke anvendte cykler og barnevogne op til foreningens arbejdsweekend.

ooo000ooo

Formand Conni Madsen takkede for en positiv generalforsamling og bød herefter på foreningens vegne på smørrebrød til alle.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Dirigenten hævdede foreningens ordinære generalforsamling 2017 kl. ca. 22.00, idet han samtidig takkede for god ro og orden samt relevante diskussioner om foreningens demokratiske processer samt økonomi og drift.

København, den 30. november 2017

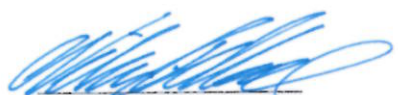
Dirigent og referent:



Advokat Henrik Qvist



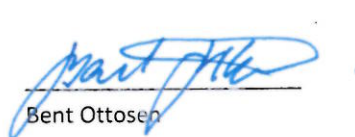
Mette Belling Skou



Nicolai Fjellerad



Stine Thestrup Olsen



Bent Ottosen

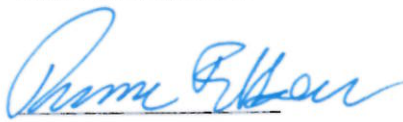
Formand:



Conni Madsen



Peter Munch Sørensen



Ronnie Fibæk Hansen

Bilag 1: Bestyrelsens beretning 2016/2017

Bilag 2: Orientering om voldgiftssag mod Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke og Petersen A/S

Bestyrelsens beretning for året 2016/2017

Når man sætter sig ned foran pc'erne og tager hul på årets beretning, gør man status over foreningens tilstand – hvordan er dagsformen? Er der nogenlunde styr på driften? Hvad med økonomien? Hvad er der sket det år, der er gået siden sidst? Og hvilke gode planer har vi i støbeskeen?

Men der er også tanker om, hvem mon der kommer til generalforsamlingen, og ikke mindst om der kommer nok til, at vi kan fuldføre den. Har Bent nu fået købt slik nok? Bliver det mon en af de gode generalforsamlinger, hvor tonen er sober trods uenighed?

AB Njal er jo en af supertankerne på andelsområdet med næsten 300 lejligheder og 500 beboere, og selvfølgelig er der forskellige meninger om tingene. I det daglige er vi bestyrelse for dem alle. Vi er bestyrelse for dem, der har købt en lejlighed for nylig, men vi er også bestyrelse for dem, som var med til at købe huset i 2001, hvor andelskronen var af en lidt anden størrelse. Vi er bestyrelse for dem, som ikke syntes, at huslejen skal stige, men vi er også bestyrelse for dem, som gerne vil have nye vinduer. Vi er bestyrelse for dem, som ikke kan sove om natten pga. af larm, men vi er også bestyrelse for dem, som holder festen. Vi er også bestyrelse for dem, som ikke har deres byggetilladelser i orden – og selv om de sager tager tid, så hører de på mange måder til de "nemme sager", for det skal jo bare være i orden.

Bestyrelsen skal favne hele paletten. Forsøge at fange, hvad der rører sig i huset, på andelsområdet, og trække på den historie, vi har med os som forening og sikre, at der arbejdes inden for vedtægterne og de rammer, generalforsamlingen udstikker.

Som medlem af en andelsforening er man en del af et fællesskab, og det kommer måske tydeligst frem på den årlige generalforsamling. Det er her, bestyrelsen står til regnskab for de beslutninger, vi har truffet, kommer med anbefalinger på baggrund af mange møder og analyser, og på bedste vis forklarer vores prioriteringer - og det er medlemmernes mulighed for at komme med forslag, kommentarer og bemærkninger. Det er her, vi kan pejle os ind på en fælles, fremadrettet kurs.

Valuarvurdering og andelskronen

Der er mange spørgsmål på andelsboligmarkedet, og en af dem er valuarvurderinger. Alligevel har bestyrelsen valgt at få indhentet en valuarvurdering, og vi er da også af den holdning, at behandles resultatet med omhu, behøver vi ikke være bange. Vi har hele tiden vidst, at vores offentlige vurdering lå i den rigtig høje ende. Vi har nu fået en valuarvurdering, som siger 450 mio. kr., hvilket svarer til en stigning i ejendomsværdien på lidt over 10% - og jo slet, slet ikke de astronomiske stigninger ved sådan et skifte, som man hører om i andre foreninger. Men lidt har også ret, så derfor foreslår bestyrelsen også, at vi skifter fra den offentlige vurdering til brug for beregning af andelskronen til at bruge en valuarvurdering, og lade andelskronen stige 13%, nemlig fra 11.500 kr. til 13.000 kr.

Med det forslag til andelskrone er vi fortsat en attraktiv forening. Når man skal købe, kigger man på, om der er en risiko for, at andelskronen på et tidspunkt bliver sat ned, da det jo vil betyde, at der er

en risiko for, at man taber penge. Her er det helt klart fortsat bestyrelsens holdning, at andelskronen i AB Njal skal udvikle sig på et stabilt grundlag. Vi har ikke stået alene med den holdning, da skiftende generalforsamlinger siden foreningens start løbende har bakket op om det princip, at ingen andelshaver skal risikere at købe til en andelskrone, der ikke kan fastholdes.

Med forslaget på de 13.000 kr. reserveres 50 mio. kr. – lidt over 11 % af ejendommens værdi. Vi er fortsat nødt til at være forsigtige pga. af den verserende voldgiftssag, og vi vil også skulle bruge penge til nye vinduer. Hertil kommer, at vi skal være fuldt beviste om, at en valuarvurdering er mere følsom over for renteudsving. Pt. er der ikke mange som tror på en lavere rente, så det er jo risikoen for stigning, vi skal forsikre os imod.

I år har vi solgt 27 lejligheder – her har tre været vores egne lejelejligheder. Jeg har altid syntes, at det er super godt, når det er os, der allerede bor her, der køber, for her kommer det at bo i en stor forening os jo virkelig til gavn, for vi har muligheden for at få en bolig, der passer til det sted, vi er i livet. Faktisk tror jeg ikke, der nogensinde før har været så mange af det vi kalder interne salg – nemlig hele 11 stk. Og det er uden den, der er blevet solgt til en på børneventelisten - en plads han fik da foreningen blev stiftet. Hans far og jeg konkluderede da også, at "Det virker jo det her!".

Boligafgiften og økonomien

Dem af jer, der har været med i mange år, ved, at omkring økonomien er der ikke noget, der bliver overladt til tilfældighederne her i AB Njal. Det har for os hele vejen igennem været ekstremt vigtigt, at vores økonomi ikke holdes sammen af salgsindtægter, men at de indtægter, som vi ved, kommer hvert år, også kan dække de udgifter, vi har hvert år. Det gør nemlig, at vi som forening har langt større frihedsgrader, når der skal tages de helt store beslutninger.

Konkret betyder det bl.a., at vi i sin tid kunne få nyt tag og tagudvidelser på 6. sal uden en mega stigning. Forrige år omlagde vi et af vores store lån til fast rente og sågar med afdrag uden stigning – og som jeg sagde dengang *"en situation, vi ikke engang turde drømme om, da vi blev stiftet i 2001"*. Og jeg kan allerede røbe nu, at det også er noget, vi vil arbejde hårdt for med vinduesudskiftningen. Her ved vi, at andre foreninger kommer med stigninger på helt op til 400 kr. pr. måned for en 2-værelses lejlighed. Sammenligner vi med de andre foreninger her på Bryggen, ligger vi utrolig godt i forhold til dem, der blev stiftet samtidig med os. Men det er klart, at sammenligner vi os med de ældre foreninger, er vores boligafgift generelt højere, men de købte jo noget billigere og har slet ikke de lån, vi andre har.

Er der gået automatik i stigningen i boligafgiften, er der nogle der spørger? Og vi kan så svare: Nej, det er der ikke. Der ligger en hel klar strategi bag, nemlig den at vi gerne skal kunne finansiere de vedligeholdelsesprojekter, vi har liggende foran os og bl.a. omlægge lån, så det er til gavn for alle. Og rigtig gerne uden store stigninger.

Der er få år, hvor vi ikke har foreslået en stigning i boligafgiften – noget der tidligere er blevet kaldt 'årets julegave'. Sådan et år har vi denne gang. Vi kommer ud med et større overskud, end vi forventede, hovedsageligt fordi vi har solgt flere af foreningens lejligheder, end vi forudsagde, og vi har også fået skruet et budget sammen for det kommende år, som giver overskud. Og det syntes vi, at alle skal have lov at mærke. Jeg ved, at der er folk i huset, der vil kalde bestyrelsen utro mod strategien, og det kan jeg til dels give dem ret i, men da vinduesprojektet står lige for, vil vi afvente de store beregninger og se, hvad der bliver brug for.

Vedligeholdelse og renovering

I det år der er gået, har den helt store post til vedligehold været trapperenoveringen, og vi kan nu endelig sige "done": 27 stk. er færdige. Mette har igen knoklet med det sidste, og nogen gange med Peter og mig på slæb. Og hold da op, hvor det blevet godt og lækkert – linoleumsgulvene er nye, lyset lever op til de krav, der stilles nu om dage, brandfaren er reduceret kraftigt, og selvfølgelig fremstår de ikke mindst lyse og indbydende. Jeg glæder mig stadigvæk hver dag, jeg sætter nøglen i låsen, og lyset tænder automatisk. Jeg bliver også glad, når jeg får mails og SMS'er, som viser, at folk virkelig påskønner det og er ærlige om det, hvis de er kommet til at skade væggene og selv har været ude for at forsøge at vaske det af – og sådan i al fortrolighed, så har jeg altså også selv været ude med en klud, for det jo gør ondt langt ind i sjælen med de sorte striber på væggen.

Og selvfølgelig skal vi passe godt på dem, og sikre at de løbende shines op. Og her kommer årets arbejdsweekend så ind, hvor en af opgaverne er at gøre trapperne rene, før der kommer en maler på – en udgiftsbesparelse på 65.000 kr., og det er jo noget der kan mærkes.

Man skal ikke underkende den årlige arbejdsweekend. Også i år var den en succes, og stemningen var høj, selv om vejret om lørdagen ikke var med os. I år blev der lagt 690 arbejdstimer, hvilket svarer til at have en mand gående fast i 5 måneder, så selvfølgelig rykker det. Vi regner med en samlet økonomi på 250.000-300.000 kr. på sådan en arbejdsweekend – altså 100 kr. hver måned pr. lejlighed, hvis vi ikke havde dem. Det er en af årets store begivenheder, og vi bruger pænt lang tid til at planlægge og få stablet arbejdsweekenderne på benene. Vi er rigtig glade for jer, der får jer meldt til, da det jo gør vores planlægning både nemmere og bedre, så tak for respekten for det arbejde, vi ligger i det. Bestyrelsen er helt klar enig om, at det er besværet værd – det er rigtig godt for fællesskabet.

Kombinationen af en færdig trapperenovering og et altanudvalg, som har lavet en spørgeundersøgelse, har gjort, at vi i den vedligeholdelsesplan, vi arbejder med, har rykket vores vinduesrenovering frem. Vi har her frem til generalforsamlingen fået lavet et nyt, opdateret budget for både vindues- og facaderenoveringen. Vi har kigget ganske lidt på økonomien, og vi har bedt vores rådgivere om at komme med et forslag til en tidsplan, hvor vi kan holde ekstraordinær generalforsamling før sommerferien, hvor der kan stemmes om vinduer, facade og altaner. Inden da forestiller vi os et par informationsmøder, og at der laves en prøveisætning af forskellige vinduer på en af bagtrapperne, så alle får mulighed for så at sige, at komme ned og "rører ved et nyt vindue". Forhåbentlig er det klart til arbejdsweekenden. Vores strategi på vinduesfronten har jo været ikke at bruge penge på vedligeholdelse og renovering, men at de så at sige har fået lov at holde deres tid ud. Og tiden er nu til, at der bliver kigget på vinduerne - i det mindste på gårdsiden.

Det altanudvalg, der blev nedsat af generalforsamlingen i 2015, har haft svært ved at holde kontinuitet, og det har været hårdt for både dem og bestyrelsen at få hul på arbejdet. Men det er her hen over sommeren lykkes dem at få noget konkret på bordet, og de kan afleverer et resultat, som bestyrelsen kan arbejde videre med som en integreret del af vinduesprojektet. Ikke mindst viser den spørgeundersøgelse, de har lavet, at interessen for altaner er der – og også i stor stil – og derfor anser bestyrelsen det også som relevant, at der arbejdes videre. En del af de penge, der er afsat i år til vedligehold, er til rådgivning til dette projekt og også omkring altaner. Samtidig er vi så heldige, at Ronnie fra altanudvalget ønsker at stille op til bestyrelsen, hvilket vi klart ser som en fordel og kun kan anbefale.

Bestyrelsesarbejdet

Omdrejningspunktet for bestyrelsesarbejdet er ejendommen, men det er jo også dem, som bor i ejendommen. Det er hele tiden en balancegang mellem de individuelle sager og så de opgaver, der vedrører det store fællesskab. Alt andet lige er det jo nemmere at mene noget om lydstyrken på et fjernsyn, og nej; man må selvfølgelig ikke smide affald ud over altanen, end det er at sætte sig ind i en kompliceret låneportefølje.

Her er det så, det kommer til sin ret med noget kontinuitet i bestyrelsen, og ikke mindst at man er enig om, hvad man vil prioriterer, men også at man vil dialogen og har overskuddet til at kunne se tingene fra flere vinkler. Men jeg tror så også, det er et af de emner, den nye bestyrelse skal have på dagsorden og få snakket om. Vi ser flere komplicerede sager, som tager lang tid, og hvor det også ofte er nødvendigt med advokathjælp. Og her er det en balancegang, hvor langt man skal gå for den enkelt på bekostning af tid og penge hos fællesskabet.

I år har vi særlig haft to meget komplicerede eksklusionsager, men det er også helt klart, at vi selvfølgelig bakker fuldt og helt op om de folk, som står med problemerne til dagligt, og at vi gør, hvad vi kan for, at AB Njal er et godt sted at bo.

Det gør Meincke så sandelig også, og det er jo ham, æren tilfalder for, at det hele kører i det daglige. Uden ham og hans folk var vi ilde stedt. Det samme gælder vores øvrige rådgivere – så en stor tak til alle.

På både egne og foreningens vegne vil jeg i år takke den øvrige bestyrelse for til at have arbejdet for, hvad der er til gavn for hele huset. Foreningsarbejdet har for hele bestyrelsen været presset ind mellem lange arbejdsdage, børn, ombygninger og andre fritidsaktiviteter. Særlig Mette og Stine har sikret, at vi har kunnet stå imod presset, når der har været ekstra fart på. Det er vi andre meget taknemmelige for.

Flemming takker i år af, for at udforsket et par nye sider af tilværelsen. Jeg håber, du føler, at du fået lige så meget ud af foreningsarbejdet, som foreningen har fået ud af dig. For man må jo sige, at vi har forstået at udnytte din evne og vilje til dialog. Du har taget rigtig mange snakke rundt i huset.

Til alle vil vi sige, at foreningen bliver ikke bedre end det, vi i fællesskab gør den til, og så vil jeg på hele bestyrelsen vegne sige mange tak for ordet og ikke mindst for den tillid, der vises os i det daglige.

20. september 2017

A/B NJAL

J.nr. 10033

Ordinær generalforsamling 8. november 2017

Orientering om voldgiftssag mod Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke og Petersen A/S

I 2013 blev det besluttet at indlede voldgiftssag mod Tegnestuen Plan 1 og Enemærke og Petersen A/S om mangler ved foreningens tagrenoveringssag – specielt vedrørende tagkonstruktionens dampspærre. Foreningens tekniske rådgiver, Alectia A/S har allerede i 2009 beskrevet de udestående fejl og mangler ved renoveringen.

Under voldgiftssagen er der udmeldt syn og skøn, og skønsmanden har i vis udstrækning bekræftet de fejl og mangler, som Alectia A/S har beskrevet, men skønsmanden vurderer, at udbedring kan gennemføres indefra via skunkrummene. Alectia A/S vurderer, at det ikke er lovligt og heller ikke praktisk muligt at udbedre manglerne indefra.

Rådgivningsfirmaet AI A/S har under overvågning af Alectia A/S udarbejdet projekt for udbedring af de konstaterede mangler. Efter gennemførelse af licitation på dette projekt er de samlede udgifter til udbedring opgjort til ca. 17.000.000 kr. Skønsmændene vurderer fortsat, at udbedring kan foretages indefra for et beløb på ca. 800.000 kr.

I sommeren 2016 gav Arbejdstilsynet os medhold i, at udbedring ikke lovligt kan gennemføres indefra. Siden efteråret 2016 har jeg forsøgt at få de øvrige involverede parter samt Voldgiftsretten til at godkende, at skønsmændene og Arbejdstilsynet gennemfører en samlet besigtigelse af forholdene, således at skønsmændene efterfølgende kan udarbejde en tillægserklæring. Det er forventningen, at Arbejdstilsynet under denne fælles besigtigelse vil kunne forklare skønsmændene årsagen til, at udbedring ikke kan foretages indefra.

Det er nu omsider lykket at få alle involverede parter samt Voldgiftsnævnet til at acceptere denne fælles besigtigelse.

Det er forventningen, at denne besigtigelse vil blive gennemført inden generalforsamlingens afholdelse den 8. november. Jeg forventer derfor, at endelig erklæring fra skønsmændene kan foreligge i slutningen af dette år, således at voldgiftssagen kan blive berammet til gennemførelse i Voldgiftsnævnet i første halvdel af 2018.

Jeg vurderer fortsat, at udgifterne i sagen til advokat, teknisk rådgiver og gebyr til Voldgiftsretten vil beløbe sig til yderligere godt 300.000 kr. i foreningens indeværende regnskabsår. Kommer der yderligere udgifter, forventes disse at kunne blive dækket af en endnu ikke udbetalt forsikringssum fra foreningens retshjælpsforsikring, som har givet delvist tilsagn om dækning.

Jeg vil på foreningens ordinære generalforsamling den 8. november kunne redegøre nærmere for sagen.

Henrik Qvist
Advokat (H), partner