



År 2007 den 9. maj kl. 19.00 afholdtes ekstra ordinær generalforsamling i A/B Njal på Niels Brocks Handelsskole, Gullfossgade 4, 2300 København S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsen indstiller forslag om endelig vedtagelse af forslag om vedtægtsændringer, jf. bilag 1. Forslaget blev foreløbig vedtaget på sidste ordinær generalforsamling.
3. Forelæggelse af halvårsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen.
  - a. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til kr. 10.500,00.

### **Ad 1 Valg af dirigent**

Formand Conni Madsen bød velkommen til foreningens ekstra ordinære generalforsamling, hvorefter hun præsenterede bestyrelsen, advokat Susanne Ipsen, ejendomsadministrator Mette Nielsen, CEJ Ejendomsadministration A/S og revisor Thøger Andersen fra revisionsfirmaet Arne Bang. Herefter foreslog Conni Madsen at advokat Susanne Ipsen blev valgt til dirigent. Da ingen protesterede, takkede advokat Susanne Ipsen for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og beslutningsdygtig, idet der var repræsenteret 143 andelshavere ud af 218.

### **Ad 2 Bestyrelsen indstiller forslag om endelig vedtagelse af forslag om vedtægtsændringer jf. bilag 1**

Dirigenten oplyste, at forslaget skulle vedtages med 2/3 blandt de repræsenterede samt at forslaget ikke ville blive gennemgået, idet det var gennemgået på den ordinære generalforsamling.

En andelshaver stillede spørgsmål til § 12, stk. 2, der vedrørte fremleje, samt krav om 24 måneders bopælspligt før man var berettiget til at fremleje. Formanden oplyste, at foreningen ønskede, at andelshaverne skulle tage del i fællesskabet, hvorfor man havde disse begrænsninger i fremlejereglerne.

Efter en diskussion af reglerne for fremleje, oplyste dirigenten, at forslaget blev sat til afstemning under et ved håndsoprækning.

Forslaget blev vedtaget endeligt, idet alene 2 andelshavere stemte imod, og ingen undlod at stemme.

### **Ad 3 Forelæggelse af halvårsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen.**

Revisor Thøger Andersen gennemgik halvårsregnskabet for perioden 1. juli 2006 – 31. december 2006, der var udarbejdet til brug for beregning af andelsværdien ud fra den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2006.

Indtægterne androg kr. 6.593.951,- og udgifterne i alt kr. 5.872.158,-, således at periodens resultat efter ekstraordinære indtægter androg kr. 753.962,-

Normalt henlagde foreningen de ekstra indtægter, man fik ved salg af lejelejligheder, men da man endnu ikke kendte årets resultat, havde man ikke overført noget til andelskapitalen.

Bestyrelsen havde i regnskabet valgt at hensætte ca. kr. 45.600.000,- til vedligeholdelses arbejder jf. foreningens vedligeholdelsesplan. Heraf var ca. kr. 31.200.000,- hensættelser fra sidste års regnskab. Der var hensat yderligere til ventilation, gårdprojekt, mobilsug, maling af vinduer og istandsættelse af bagtrapper.

Herefter gennemgik revisor beregningen af andelskronen, der var beregnet ud fra den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2006, idet man havde ændret princip fra valuarvurderingen til den offentlige vurdering, der var steget med 116 % siden omvurderingen pr. 1. oktober 2005. Revisor påpegede, at det under beregningen af andelskronen fremgik, at bestyrelsen opfordrede til, at der blev taget højde for følsomheden i værdiansættelsen ved at reducere den offentlige vurdering med 15 %.

Bestyrelsen foreslog andelskronen fastsat til kr. 10.500,- pr. m<sup>2</sup>, idet den maksimale andelskrone var beregnet til kr. 14.777,- pr. m<sup>2</sup>.

Formanden motiverede bestyrelsens forslag til fastsættelsen af andelskronen og oplyste, at bestyrelsen havde drøftet den meget høje offentlige vurdering, og havde besluttet at huset/andelshaverne skulle være medbestemmende, hvorfor man havde indkaldt til denne ekstraordinære generalforsamling. Bestyrelsen mente, at man fortsat skulle være i stand til at vedligeholde huset uden, at andelsværdien skulle nedsættes. Bestyrelsen var kommet frem til de kr. 10.500,- pr. m<sup>2</sup>, så der forsat var luft til ændringer, og således at stigningen kunne være kontinuerlig. Man havde samtidig taget højde for de økonomiske ændringer, der var sket på boligmarkedet. A/B Njal var i øvrigt den ejendom som var vurderet højest på Bryggen.

Herefter gav dirigenten ordet til Jørgen Zeiner, der havde stillet forslaget om fastsættelse af andelskronen til kr. 14.000,- pr. m<sup>2</sup>. Jørgen Zeiner havde udleveret en beregning af hans forslag på generalforsamlingen som han gennemgik. Herudover oplyste Jørgen Zeiner, at han aldrig havde set den offentlige vurdering falde, hvortil næstformand Flemming Sørensen tilføjede, at den offentlige vurdering kunne falde, hvilket var sket i perioden 1988 - 1993. Flemming Sørensen understregede endvidere, at man skulle huske at medtage foreningens gæld, når man sammenlignede værdien af andelslejligheder i forskellige andelsforeninger.

Herefter blev der åbnet for spørgsmål til regnskabet og vedtagelse af andelskronen.

En andelshaver spurgte om boligafgiften ville stige, hvortil der blev svaret, at grundværdien, hvilken der betales ejendomsskat af, også var steget og at den blev afholdt over driften. Bestyrelsen mente dog, at ejendomsskatten kunne holdes indenfor den nuværende boligafgift.

Efter spørgsmål fra salen oplyste formanden, at foreningen havde valgt at henlægge et større beløb til fremtidig vedligeholdelsesarbejder, ligesom man havde brugt ABF's anbefaling med en reservation på 15 % i forhold til den offentlige ejendomsvurdering.

Revisor oplyste, hvorledes de 15 % af vurderingen skulle beregnes, idet man skulle tage 15 % af vurderingen på kr. 454.000.000,-, der bagefter skulle fratrækkes



kr. 253.898.831,- som var tallet man delte med det oprindelige indskud, hvorefter man fik den maksimale andelskrone.

Flere i salen gav udtryk for, at de var mødt op til generalforsamlingen, fordi de syntes at bestyrelsens forslag til andelskronen var meget høj.

Efter spørgsmål fra salen oplyste revisor, at den offentlige vurdering var udarbejdet ud fra en mekanisk beregning uden besigtigelse af ejendommen. Foreningen havde endvidere færdigmeldt udvidelse af tagetagen, før beregningen af den nye offentlige vurdering. Tagetagen var tilskrevet ejendommen som en forbedring, og indgik dermed også i den maskinelle forhøjelse af vurderingen.

Der blev ud over forslag fra bestyrelsen og Jørgen Zeiner fremsat forslag om en andelskrone på kr. 12.000,- og kr. 7.500,- pr. m<sup>2</sup>.

Dirigenten redegjorde herefter for de 4 forslag til andelskronen og oplyste, at det mest vidtgående forslag ville blive sat til skriftlig afstemning først, og såfremt det ikke opnåede flertal ville forslaget om næst højeste andelskrone blive sat til afstemning osv.

Forslaget om en andelskrone på kr. 14.000,- pr. m<sup>2</sup> blev sat til afstemning og efter optælling af stemmesedlerne kunne det konstateres, at 20 stemte for og 123 stemte imod, hvorfor forslaget bortfaldt.

Forslaget om en andelskrone på kr. 12.000,- pr. m<sup>2</sup> blev herefter sat til afstemning. Efter optælling af stemmesedlerne kunne det konstateres, at 47 stemte for, 96 stemte imod og 1 undlod at stemme, hvorfor forslaget bortfaldt.

Bestyrelsens forslag om en andelskrone på kr. 10.500,- pr. m<sup>2</sup> blev herefter sat til afstemning. Efter optælling af stemmesedlerne kunne det konstateres, at forslaget blev vedtaget med 124 stemmer for og 19 imod.

Herefter oplyste dirigenten, at det sidste forslag bortfaldt, hvorefter det blev konstateret, at halvårsregnskabet samt en andelskrone på kr. 10.500,00 pr. m<sup>2</sup> blev godkendt uden indsigelse.

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

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.30

Som dirigent, den 25 / 6 2007:

  
Advokat Susanne Ipsen

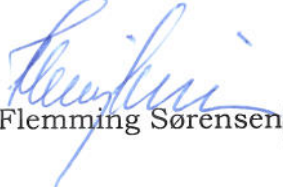
Som referent, den 25 / 6 2007:

  
Ejendomsadministrator Mette Nielsen

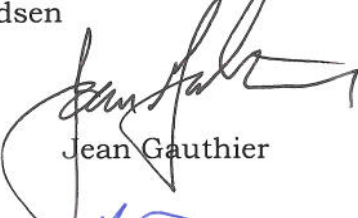
I bestyrelsen, den 13/6 2007:



Formand Conni Madsen



Flemming Sørensen



Jean Gauthier



Birthe Kestenholz



Michael Rosenørn



Jesper Bahn Larsen



Mette Dalgaard