

A/B Njal

Referat af ordinær generalforsamling mandag den 21. oktober 2002, kl. 19.00 i i Islands Brygge Kulturhus

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 51 stemmeberettigede andele.
Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth.
Revisionsfirmaet Arne Bang var repræsenteret ved Thøger Andersen.
Arkitektfirmaet Plan 1 var repræsenteret ved Mikkel Strandberg.

Bestyrelsesformand Kenneth Majlund bød velkommen til generalforsamlingen.

Valg af dirigent.

Preben Løth blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jfr. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte dagsordenen. Forsamlingen var samtidig beslutningsdygtig med hensyn til alle punkter på dagsordenen. Dog kan forslag om vedtægtsændringer, jfr. punkt 4, kun vedtages af en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men stemmer mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange medlemmer, der er mødt.

1. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand Kenneth Majlund aflagde bestyrelsens beretning.

Det siger sig selv, at der er meget at berette efter vores 1. driftsperiode, der har strakt sig fra 1. april 2001 til 30. juni 2002, altså 15 måneder.

Mange af jer kan huske det store stykke arbejde der blev lagt i at stifte foreningen. Det hårde arbejde fortsatte for bestyrelsen, der i det forløbne år har haft mange diskussioner, er gået til mange møder, har truffet mange beslutninger og gennemført mange opgaver.

Ikke kun i vores egen forening med bl.a. arkitekter, advokater, bankfolk, revisor og administrator, men også på Bryggen, hvor vi har været at finde både i pionerarbejdet med Bryggenet, Grundejerforeningen og Affaldsrådet.

Jeg vil i det følgende gennemgå de processer og beslutninger, der har præget året mest.

Naturligvis har det haft stor betydning, at bestyrelsen valgte en administrator, der har udført et professionelt stykke arbejde og været en god sparringspartner, både hvad angår drift, økonomi og det almindelige bestyrelsesarbejde. Der er ikke meget her i byen der er perfekt og det er vores samarbejde med Boligexperten heller ikke. Men det er godt og der er skabt et godt udgangspunkt for det fortsatte samarbejde, bl.a. i kraft af en god og tæt dialog.

Bestyrelsen enedes hurtigt om åbenhed i forvaltningen. Det har bl.a. betydet offentliggørelse af bestyrelsesreferater samt at disse sammen med foreningens vedtægter og ventelister, er tilgængelige på nettet via vores og administrators hjemmesider.

Denne åbenhed har vi også udtrykt i forholdet til lejerne i huset. Vi meldte ud i forbindelse med stiftelsen, at vi ville se positivt på lejernes henvendelser om for høje huslejer i forbindelse med moderniseringer udført af Ejendomsselskabet Norden. Lejerforeningen har ikke rigtigt fundet ud af at vi er flinke udlejere, for hvor vi har vist imødekommenhed ved f.eks. at indgå forlig i en gammel sag, anlagt mod Norden af mange af os der i dag er andelshavere, ved at invitere til samarbejde om gårdfester, ved punktligt at afslutte sager med regulering af huslejer og tilbagebetaling af for meget opkrævet husleje etc. etc. – ja så finder lejerforeningen stadigvæk fornøjelse i at starte retssager mod os. Lad det være mit udtrykte håb, at dette forhold snarest ændres, så vi kan få en åben og venligsinde dialog lejere og udlejer imellem.

Vi har overtaget huset på godt og ondt. Blandt det onde er en mangelfuld vedligeholdelse og et dårligt tag. Vedligeholdelsestilstanden er bestyrelsen ved at få overblik over, så den i nær fremtid kan formulere en handlingsplan for anvendelse af husets driftsmidler.

Taget spøjte allerede da vi stiftede foreningen og ved stiftelsen fik bestyrelsen et mandat, der gik ud på at istandsætte tag og facader samt lidt diverse for i alt 7,5 millioner kroner.

Denne arbejdsopgave greb om sig i omfang, da først vi begyndte at analysere huset og de forskellige meldinger løb ind fra rådgivere, håndværkere og forsikringsselskab.

Det bliver et punkt vi behandler senere i dag, jfr. dagsordenen, men jeg kan sige, at som processen er skredet frem, er der kommet et meget positivt resultat ud af anstrengelserne. Bestyrelsen har dog ikke opfyldt det oprindelige mandat, det vedstår vi – men tiden er blevet brugt konstruktivt, så vi mener at både hus og beboere står sig meget bedre med det projekt vi er kommet frem til, end hvis vi havde kastet os ud i en nødtørftig reparation af huset.

Meget af bestyrelsens arbejde er gået med at skabe struktur på de fleste processer. En af disse processer er handlerne med lejligheder – der er så mange forskellige interesser at tage vare på, så mange blikke og hænder involveret, at det let kan gå galt – specielt i forhold til sælgers ofte optimistiske håb om et hurtigt salg.

Vi har arbejdet meget med dette og har et system der fungerer – der er dog fokus på området, for bestyrelsen er hele tiden åben for forbedringer.

Vi har udarbejdet retningslinier for ventelister. Et af de problemer vi er blevet opmærksomme på, er at børn der er opskrevet som hjemmeboende på børneventelisten, rent faktisk ikke bor i huset. Den problematik kommer den nye bestyrelse til at arbejde videre med.

Det har været et stort ønske i bestyrelsen at få en velfungerende hjemmeside. Vi kan jo se at nogle af de andre foreninger har klaret det godt. Vi må i dag erkende at ressourcerne ikke rigtigt stod mål med intentionerne – håbet er nu, at når vi kommer på Bryggenet, så bliver hjemmesiden rigtig god.

Gårdmanden og varmemesteren fortsatte i deres jobs på de kontrakter de havde med Norden. Gårdmand Jan fik ret hurtigt en ny ansættelseskontrakt med os, da den forening vi delte ham med, opsagde samarbejdet. For begges vedkommende er der blevet ryddet op i alle uafklarede spørgsmål omkring overarbejde, pension etc. Og de sidste brikker omkring en ny aftale med varmemesteren er ved at falde på plads. Foreningen har ikke nogle tidssvarende lokaler til vort personale, så vi arbejder hårdt på at komme ind i Beboerhjørnet med både personalelokaler, ejendoms kontor og mødested for bestyrelsen. Alt dette i samarbejde med de nuværende brugere af lokalerne.

Vedr. personalet ligger der forude et stykke organisatorisk arbejde mht. funktionsbeskrivelser, retningslinier og prioriteringer. Det er mit håb, at den nye bestyrelse får overskud til snarest at få bund i disse ting.

Sammenlægning af lejligheder er et hit på Bryggen. I Njal har vi til dags dato oplevet 9 af slagsen siden stiftelsen.

Bestyrelsen har endnu ikke udarbejdet præcise retningslinier for disse sammenlægninger. Vi har gerne villet have en fælles drøftelse blandt andelsboligforeningerne på Bryggen, så vi får så ens regler som muligt.

Der er nu indkaldt til stormøde i Grundejerforeningen primo november, hvor det eneste punkt er sammenlægninger. Derefter barsler bestyrelsen forhåbentligt hurtigt med retningslinierne for sammenlægninger i A/B Njal.

Affaldssortering har været et gennemgående tema i bestyrelsesarbejdet. Som I alle ved, er affaldssorteringen startet, og det er nu uhyre vigtigt, at vi alle gør en stor indsats for at gøre den til en succes. Hvis vi ikke gør alle de småting i hverdagen, der skal til, for at sorteringen virker, ja så hjælper vi hverken miljøet, os selv (når vi stiller noget til kluns eller selv klunser) eller foreningens økonomi. Vi sparer jo penge ved at mindre skraldemængder skal håndteres af R-98 som dagrenovation.

Der er planer om at samle vores skralderum, så vi får 2-3 større affaldsrum. Dette er dog først planlagt at skulle ske, når tagsagen er afsluttet.

I maj afholdt A/B Njal en ekstraordinær generalforsamling for at vedtage vores deltagelse i Bryggenet. Bryggenet kender I alle til for i disse dage er vi alle ved at forberede kablingen i vores lejligheder. Bestyrelsen valgte at få trukket kablingen i skorstenene. Herved opnås den sidegevinst, at kældrene samtidig udluftes og vi slipper for endnu en synlig installation i opgangene. I det forløbne år er vi kommet så vidt med Bryggenet, at det forventes at vi kommer på til marts. Det er med spændt forventning vi imødeser opstarten af dette netværk så vi kan høste frugterne af en lille gruppe frivilliges hårde arbejde, der er med til at sætte Islands Brygge på Danmarkskortet.

Et andet fællesprojekt på Bryggen har været rensning af kloakker, brønde og stikledninger. Vi forventer at der bliver bedre træk i hele afløbssystemet. Kloakker og brønde bliver nu tømt 1 gang årligt og stikledningerne renses efter behov.

Der har jo været gang i flere projekter, bl.a. en arbejdsdag, men den kommer først næste årsberetning ved.

Jeg vil hermed runde beretningen af med et tilbageblik på bestyrelsen.

Vi blev valgt i maj 2001. 7 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter. Allerede efter 1 måned var den ene suppleant indisponibel. Så er vi 8.

Vi har afholdt over 20 bestyrelsesmøder og med i alt 47 afbud svarer det til fravær af ca. 2,5 bestyrelsesmedlem. Stine gik på barsel efter den ekstraordinære generalforsamling i maj. På samme møde vælges 2 nye bestyrelsesmedlemmer for Heidi og Karina, der begge er fraflyttet foreningen. Desuden 1 ny suppleant for den fraværende. Eva var en af de nyvalgte medlemmer og Eva forlader nu bestyrelsen. Det samme gør Thore. Bestyrelsen har altså gennemsnitligt bestået af 5 medlemmer – ud af 9.

Der er et stort møde- og arbejdspress på alle bestyrelsesmedlemmer. Der er mange praktiske og organisatoriske opgaver forbundet med bestyrelsesarbejdet. Dertil kommer alle de forventninger beboerne og samarbejdspartnere har til bestyrelsen. De forventer lige så meget professionalisme af bestyrelsen, der jo nu engang er frivillige, ulønnede og helhjertede amatører, som de gør af deres bankrådgiver, deres advokat, forsikringspartner og personalet på biblioteket og i kommunen. Så derfor vil jeg henstille til de af jer, der om lidt vil kandidere til poster i bestyrelsen, om at tage opgaven alvorlig og til at være med til at skabe et forum, hvor tanker og handlinger forenes om at udvikle A/B Njal til et godt sted at bo og et godt sted at arbejde, både som håndværker, personale og ikke mindst som bestyrelsesmedlem.

Derfor skal der også lyde en opfordring til dig, at du som beboer hjælper til med at løse nogle af de opgaver du kan være med til, at du fokuserer på de positive ting ved at bo i Njal og på Bryggen, at give en hånd med i gården når du går ned med skraldeposen og ser lidt efter børnene når de leger, tager en pære med hjem fra varmemesteren og selv skifter den der er gået ud. Så bidrager du også til, at det er et godt sted at bo og til at bestyrelsen synes, at det er værd at slide og slæbe for at få hele huset til at fungere.

Tak for ordet og tak for tilliden.

Der var ingen kommentarer eller spørgsmål fra forsamlingen og bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

2. Forelæggelse af årsregnskabet.

Revisor Thøger Andersen gennemgik foreningens åbningsbalance fra stiftelsen. Herefter fortsatte revisor med en gennemgang af årsregnskabet.

Det første regnskabsår dækker perioden fra foreningens stiftelse den 1. april 2001 til den 30. juni 2002, dvs. en periode på 15 måneder.

Perioden udviste et overskud på kr. 440.598,-. Den offentlige ejendomsværdi for 2002 er kr. 125.000.000,-, mens den seneste handelsværdiurdering som udlejningsejendom andrager kr. 139.000.000,-.

Der er i regnskabet henlagt kr. 11.500.000,- til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen, f.eks. til renovering af taget.

Andelsværdi pr. 30. juni 2002 andrager kr. 907,00 pr. m², mens andelsværdien ved stiftelsen var kr. 500,00 pr. m². Andelsværdien er gældende til næste ordinære generalforsamling.

Der var enkelte spørgsmål til regnskabet fra forsamlingen.

Hvad er bindingspligt kr. 1.564.032,-? - Bindingspligt er en del af lejernes huslejebetalinger, som ifølge loven skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond. Pengene kan først udbetales, når andelsboligforeningen kan dokumentere forskellige typer af udgifter.

Hvornår begynder vi at betale af på vores lån? - Foreningen har 2 lån på hver kr. 51.400.000,-. Det ene lån er stående i 5 år og det andet lån er stående i 10 år. Herefter bliver renten refinansieret og foreningen kan vælge at afdrage på lånene.

Herefter blev regnskabet enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af budget.

Administrator Preben Løth gennemgik budgettet for det nye år, som medfører uændret boligafgift.

Der er i budgettet afsat kr. 1.000.000,- til vedligeholdelse af ejendommen. Der er kun afsat kr. 100.000 til renteudgifter til bank i det nye år, hvor beløbet i regnskabet var over kr. 3.000.000,-. Regnskabsbeløbet var meget højt, idet det omfatter udgiften til den garanti, som banken stillede i forbindelse med køb af ejendommen. I den periode garantien dækkede, betalte foreningen til gengæld ikke renter til kreditforeningen.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

4. Forslag.

4.1 Bestyrelsens forslag til en total tagudskiftning og vinduesrenovering m.m.

Ved foreningens stiftelse blev det besluttet at afsætte penge til en renovering af dele af taget, hvilket også fremgår af stiftelsesmateriale. Tagets tilstand er blevet gennemgået og der er nu et større overblik over foreningens økonomi. Derfor foreslår bestyrelsen at løse hele tagproblemet på én gang dvs. en total tagudskiftning kombineret med en total renovering af ydere vinduer mod gaden (yder side plus kant og fals).

Som det fremgår af det med indkaldelsen fremsendte byggebudget andrager projektet ca. kr. 25.000.000. Dette kan gennemføres uden stigning i boligafgiften og uden fald i foreningens andelsværdi.

Bestyrelsen ønsker et mandat fra generalforsamlingen til gå videre med projektet, således at en endelig beslutning kan træffes på en ekstraordinær generalforsamling i starten af 2003.

Arkitekt Mikkel Strandberg orienterede om projektet.
Der var flere spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen.

Hvad gør man hvis vinduet er råddent? - Der afsættes penge til udskiftning af rammer og hængsler på en procentdel af vinduerne.

Det vil være en god idé med vendebeslag til pudsning af vinduerne. - Der kan godt monteres vendebeslag ved de vinduer, der p.t. kan åbnes.

Står stilladset oppe på hele ejendommen? - Det er entreprenøren, der vælger løsningen, men det er typisk etapevis.

I forbindelse med de pudsede områder på facaden, kunne det være interessant med priser på facadepudsning (eller maling), når nu stilladset er oppe. - Vi sørger for at få en pris på disse arbejder.

Får vi også vinduerne malet indvendigt? - Nej, den indvendige vedligeholdelse af vinduerne må beboerne selv sørge for. Foreningen kan udsende en vejledning om disse forhold.

Administrator Preben Løth gennemgik herefter økonomien i projektet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

4.2. Bestyrelsens forslag til tillæg til vedtægternes § 9, nyt stk. 4.

"Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejder op til fire dage årligt. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.

Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst fire ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere. Pensionisters deltagelse er frivillig. Bestyrelsen tager stilling til andre særlige tilfælde for fritagelse".

Bestyrelsesformand Kenneth Majlund motiverede forslaget.

Der var herefter en større debat om fællesarbejde bl.a. om det skulle være frivilligt at deltage eller om det var nødvendigt med en betaling for manglende deltagelse.

Kan man få anvist andet arbejde, hvis man ikke kan deltage? - Nej, det er ikke så let. Der vil blive valgt én weekend i foråret og én i efteråret.

Forslaget blev midlertidigt vedtaget med 49 stemmer for og 1 imod. 1 undlod at stemme.

Forslaget kan herefter endelig vedtages på en efterfølgende generalforsamling.

4.3. Sætses for fællesarbejde.

Andelshavere, der ikke kan deltage i fællesarbejdet, opkræves kr. 400,-. Ved deltagelse forstås min. 8 timers arbejde pr. andel på en af dagene.

Forsamlingen blev enig om en tilføjelse til forslaget:

Andelshavere, der ikke kan deltage i fællesarbejdet, opkræves kr. 400,-. Ved deltagelse forstås min. 8 timers arbejde pr. andel på en af dagene, *eller fordelt på flere dage.*

Forslaget med ovenstående ændring blev vedtaget med 49 stemmer for og 1 imod. 1 undlod at stemme.

4.4. Bestyrelsens forslag til tillæg til husordenen.

A. Håndtering af affald: Affald og andre effekter, som forefindes på for- eller bagtrapper, fjernes af viceværten mod et tillæg på kr. 200,-, som opkræves over huslejen.

Der opfordres til en blød ordning indledningsvis og herefter bøde.

Forslaget blev vedtaget med 49 stemmer for og ingen imod. 2 undlod at stemme.

B. Cykler, barnevogne, legevogne og lignende: "Barnevogne" fjernes.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

4.5. Andelshavers forslag til ændring af vedtægternes § 13. Ret til husdyrhold.

Mette Jahn Haagesen stillede forslag om ret til husdyrhold med følgende betingelser:

at katte og hunde ikke luftes i gården - heller ikke om aftenen og natten

at hundelorte ikke efterlades hverken på fortove eller i gården

at husdyrene ikke er til fare for øvrige beboere

at husdyrene ikke giver støj- eller lugtgener for øvrige beboere

Inden forsamlingen debatterede forslaget, blev de gældende regler præciseret:

Vedtægternes § 13 Husorden:

"Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden.

Det er forbudt at holde dyr i ejendommen uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestående rettigheder om husdyrhold kan ikke bortfalde førend dyrets død.

Et synshandikappet medlem har altid ret til at holde førerhund".

Efter en mindre debat var holdningen i forsamlingen at gældende regler var i orden. Bestyrelsen vil arbejde på et mere håndterbart forslag, som indeholder retningslinjer for husdyrhold. Man kan således stadig søge bestyrelsen om tilladelse til husdyrhold.

Forslaget blev forkastet med 2 stemmer for og 46 stemmer imod. 3 undlod at stemme.

5. Valg af bestyrelse.

Der blev opstillet kandidater og gennemført valg med følgende resultat:

Bestyrelse:

Jean Gauthier (formand) - Valgt for 1 år

Kenneth Majlund - Valgt for 1 år

Søren Nilsson - Valgt for 2 år

Rudi von Hayden - Valgt for 2 år

Lea Nielsen - Valgt for 2 år

Adam de Neergaard er på valg i 2003

Conni Madsen er på valg i 2003

Suppleanter:

Jacob Glahn

Jørgen Knuhtsen

6. Eventuelt.

a) Ventelister.

Ifølge vores regler vil man miste sin plads på ventelisten, hvis man tre gange siger nej til en lejlighed. Bestyrelsen svarede, at dette kun bliver praktiseret på den eksterne liste, ikke på den interne liste.

b) Sammenlægning af lejligheder.

Hvor store arealer tillades? Bestyrelsen svarede, at kommunen uden videre godkender 150 m², men vil gå op til 180 m², hvis der ansøges herom.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 22.05.

ref/Preben Løth, København, 15. november 2002