

A/B Njal

Referat af ordinær generalforsamling onsdag den 22. oktober 2003, kl. 19.00 i i Islands Brygge Kulturhus

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 112 stemmeberettigede andele inkl. fuldmagter. Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth. Revisionsfirmaet Arne Bang var repræsenteret ved Thøger Andersen. Arkitektfirmaet Plan 1 var repræsenteret ved Henrik Suhr og Mikkel Strandberg. Foreningens nye varmemester Jan Haagensen var også til stede.

Bestyrelsesformand Jean Gauthier bød velkommen til generalforsamlingen.

1. 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 5, 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 fremmødt.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand Jean Gauthier aflagde bestyrelsens beretning.

A/B Njal er ikke en lille forretning. Foreningen har et årligt budget på lidt under 12 millioner kroner som sikrer ejendommens daglige drift. På nuværende tidspunkt er vi i også i gang med tillægsarbejder i form af en gennemgribende tag- og vinduesrenovering, samt en udvidelse af boligarealet på tagetagen til over 40 millioner kroner. Den 1800 kvadratmeter store boligudvidelse på tagetagen er i øvrigt på nuværende tidspunkt Danmarks største projekt af sin art.

At en lille gruppe frivillige kan forvalte disse mange projekter i samarbejde med en mindre hær af rådgivere, heriblandt administratorer, bankfolk, advokater, arkitekter, ingeniører, revisorer og en lille personalestab, som i dag består af en trappevasker og to varmemestre, der også er mellemlid i foreningens samarbejde med elektrikere, blikkenslagere, tømrere, malere og murere, er trods alt bemærkelsesværdigt.

Bestyrelsens opgaver er mange, men i bund og grund er det kun en brøkdel af bestyrelses arbejde, som er synlig for den enkelte andelshaver. Hvert nyt referat i opgangene svarer i gennemsnit til 25 timers diskussion blandt bestyrelsesmedlemmerne. I årets løb er der blevet afholdt 25 bestyrelsesmøder samt utallige møder med rådgivere, andre andelsforeninger og personale.

I den første halvdel af denne bestyrelsesperiode brugte vi en del tid til at diskutere og fortolke foreningens vedtægter. Andelsboliger er til at bo i. De skal ikke betragtes som investeringsobjekter. Derfor blev det besluttet, at alle overdragelser af andele til familiemedlemmer, samt køb af andele fra børneventelister fremover skal kontrolleres. Personregisterattest samt dåbsattest eller lignende skal afleveres ved køb af lejlighed ved familieoverdragelse eller køb fra børneventelisten. Bevis for bopæl, kopi af dåbsattest samt krav om registreret partnerskab i 2 år skal afleveres når børn opskrives på børneventelisten. Det viser sig nødvendigt at forlange tilstrækkelige beviser fra andelshavere således at alle misforståelser undgås.

Der blev ligeledes udarbejdet en procedure for fremleje af lejligheder. Selvom det har været et stort ønske fra bestyrelsens side at sætte en stopper for de ulovlige fremlejeaftale i ejendommen, har det vist sig at være svært og tidskrævende at kontrollere disse aftaler.

I løbet af året er der endeligt blevet udarbejdet kontrakter med personalet. Kontrakterne er tilpasset arbejdet i en andelsboligforening og ikke i en udlejningsejendom. I den mellemværende periode var personalet ansat under vilkår i henhold til Nordens retningslinier.

I løbet af året sagde vi ligeledes farvel til vores deltidsgårdmand Jan, som fik fuldtidsbeskæftigelse som varmemester i en udlejningsejendom i København. Til at erstatte ham og for at imødekomme det arbejdspress, der måtte være på grund af tagprojektet, blev der ansat en fuldtidsvarmemester i en toårig periode. Den nye mand, Jan Haagensen er uddannet elektriker og har en fortid som både medarbejder og leder hos Københavns Energi.

I løbet af året blev der rettet op på personalets arbejdsplads. Efter flere måneders diskussion med lokalrådet og de andre brugere i Beboerhjørnet, blev der endelig lavet en aftale om brugsret til lejemålet. A/B Njal overtog Beboerhjørnet pr. 1. september 2003 og foreningens personale har indrettet sig i lokalerne. Personalet har nu adgang til både toilet-, spise- og omklædningsfaciliteter. Der bliver retableret bad i Leifsgade 7 i nærmeste fremtid således, at alle krav fra arbejdstilsynet vedrørende arbejdspladsen bliver imødekommet.

Beboerhjørnet bliver fremover brugt som personalekontor, men også bestyrelsen får gavn af aftalen. Her får vi endelig samlet vores aktiviteter ét sted. Lokalerne i Leifsgade deles med Bryggenet, Bryggebladet, Lokalrådet og Grundejerforeningen Islands Brygge.

Samarbejdet med personalet har været tilfredsstillende, men vi mangler stadig at få udarbejdet en mere detaljeret funktionsbeskrivelse. Det er selvfølgelig en del af processen som den nye bestyrelse kommer til at arbejde med.

Igen i år måtte vi se en stribe sager kørt i huslejenævnet og i ankenævnet af husets lejere. At lejerforeningen anfægter de aftaler omkring moderniseringer af lejemål, som var indgået med EA/S Norden, ejendommens tidligere ejer, er forståeligt nok og i disse tilfælde respekterer vi de afgørelser som de forskellige retsinstanser afsiger. Men i de tilfælde, hvor lejerforeningen

anfægter de nye tiltag – heriblandt Bryggenet – ærgrer vi os over, at man har valgt at køre retssager fra starten af, i stedet for at tage en diskussion med bestyrelsen. Lejerforeningen har åbenbart ikke forstået, at dét overskud som andelsforeningen genererer ikke sendes til en stribe aktionærer i form af udbytte, men geninvesteres i ejendommen til gavn for både andelshavere og lejere. Så hver gang vi er nødsaget til at tilbagebetale lejere, er der bare færre penge til at sætte i stand for.

Bestyrelsen undersøger også muligheden for at gøre krav mod EA/S Norden vedrørende den oprindelige refusionsopgørelse, hvor de sager som vedrører moderniseringstillæg ikke er anført.

I løbet af året blev Bryggenet søsat. En hel del arbejde gik med at føre opsyn med den interne kabling af ejendommen. Selvom der har været startvanskeligheder med anlægget, har Bryggenet vist sig at fungere og give besparelser for de fleste andelshavere. Det er imponerende, at et så stort projekt kan gennemføres så professionelt på så kort tid. Det er kun mindre end to år siden, at en gruppe frivillige snakkede om at starte projektet op. Det viser hvilken motivation der ligger bag frivilligt arbejde samt andelsboligforeningernes drivkraft.

I løbet af året har bestyrelsen også brugt meget tid på køb og salg af lejligheder. Her fik vi mulighed for at sige velkommen til mange nye andelshavere. En del er lejere, som har valgt at købe deres lejlighed. Der blev gennemført 34 handler i løbet af året og ca. en fjerdedel var lejere, der enten fraflyttede eller købte deres boliger. Hver gang en lejer flytter fra sit lejemål giver det ca. 6.000 kroner årligt til foreningens kasse og en ikke ubetydelig kapitalindsprøjtning på mindst 50.000 kroner pr. gennemførte salg. Med ca. 100 lejere tilbage i ejendommen kigger man på en potentiel øget indtægt på over en halv million kroner om året og et engangsindskud på over 5 millioner kroner i de kommende år.

Men det, som har krævet det meste tid af bestyrelsen, var nok forberedelserne til tagprojektet. Det medførte, at vi måtte i gang med en gennemgribende istandsættelse af vores kælder på ganske kort tid. Her blev vi mødt med råd- og svampeskader, ulovlig cellulutex, rustne vandrør og et enkelt sted asbest. Den første arbejdsweekend viste hvor meget vi kan opnå i fællesskab, når en opgave skal løses. I løbet af en weekend nåede vi at rydde og rengøre over 3.000 kvadratmeter kælder.

Efterfølgende måtte kælderen sættes i stand inden opsætning af kælderrum. Det var en opgave som hovedsagelig, i samråd med bestyrelsen, blev styret af varmemesteren Alex Andreasen (som var eneste ansatte på det tidspunkt). Her blev samtlige bjælker behandlet mod råd, svamp og borebiller; ti kældertrapper blev udskiftet; samtlige koldtandsrør som ikke bruges blev fjernet; tre hele bjælker og seks halve bjælker blev skiftet da de enten var angrebet af råd eller svamp; en svampeskade, som heldigvis var dækket under vores forsikring, blev også udbedret (i denne sammenhæng blev en beboer genhuset); alle kælderlofterne blev isoleret med gips og rockwool inden opsætning af kældburene; derefter blev der etableret ny strøm og belysning i samtlige kældre. Kælderprojektet blev udført af andelsboligforeningen alene - uden hjælp af rådgivere. Kun kældburene blev opsat med hjælp fra arkitekt.

Kældburene tinglyses i de individuelle kontrakter således, at hvert kælderrum fremover tilhører en bestemt lejlighed til tid og evighed. Dette er noget som mange i ejendommen får glæde af, da der, på trods af, at der tidligere fandtes 320 loftsrum, var flere beboere som før

istandsættelsen ikke havde et loftsrum.

En del har spurgt hvorfor kælderprojektet måtte gennemføres så hurtigt og lofterne fraflyttes så mange måneder inden den endelige opstart af tagudskiftning? Svaret er, at det skulle være muligt for de entreprenører som blev indbudt til licitationen at kunne gennemføre så meget som muligt på tagetagen. På denne måde var der mindre usikkerhed forbundet med tilbudsgivning.

På nuværende tidspunkt er der 25 lejligheder som er tilmeldt udvidelsen på tagetagen. Men flere som bor på femte undersøger stadig muligheden for at udnytte deres ret til at udvide opad. Projektet løber rundt allerede fra starten. Det vil sige, at den øgede indtægt fra de solgte kvadratmeter på 6. sal finansierer sig selv, samt at indtægter fra fremtidige salg og øget boligafgift fra de nye udvidelser på 6. sal giver foreningen en mærkbar forbedret økonomi.

Selvom husets indtægter forøges ved salg af lejelejligheder og loftsudvidelser og en øget boligafgift deraf, stiger ejendommens driftsomkostninger i samme takt som alle omkostninger i Danmark. Det er blandt andet på denne baggrund, at vi budgetterer med en lille boligafgiftstigning i år – på 10 kroner per kvadratmeter, som svarer til 50 kroner per måned for en to værelses lejlighed. Vi har øgede udgifter til skat og vand, Bryggenets moms, forsikring og el., m.m. Vi kunne selvfølgelig få husets økonomi til at hænge sammen uden den ekstraintægt, men der skulle gerne være luft i budgetterne.

Bestyrelsen har også i løbet af året været i kontakt med andre foreninger på Bryggen med henblik på at etablere samarbejde på kryds og tværs. Andelsboligforeninger på Bryggen ejer tilsammen for over én milliard kroner i ejendomme og i fællesskab kan der sandsynligvis etableres samarbejdsaftaler, som er til gavn for de enkelte andelshavere. De fleste ejendomme er bygget på samme måde og på nogenlunde samme tidspunkt. At vi møder de samme problemer er ikke overraskende. Det er selvfølgelig vigtigt, at vi deler erfaringer for på den måde kan vi advare hinanden om de farer, der lurar i de forskellige projekter. Man kunne også forestille sig et samarbejde vedrørende forskellige vedligeholdelsesopgaver.

Der er allerede etableret et samarbejde med foreninger i Islands Brygge Grundejerforening og det vil fortsætte ufortrødent. Her er der tale om at dele omkostninger for vedligeholdelse af veje og fortove, samt at dele omkostninger til kloak- og brøndafrensning gennem et årligt abonnement i foreningen.

Selvom arbejdet på taget og med vinduesreoveringen kun lige er påbegyndt skal vi, i året der kommer, udarbejde en mere langsigtet vedligeholdelsesplan for ejendommen. Vi er desværre stadig i den situation, hvor meget af det arbejde, som sættes i gang er tvunget af omstændighederne. I fremtiden skal vi kigge på hvordan og hvornår mange af de reparationer, der trænger sig på, skal laves. Her er der blandt andet tale om reparationer af de sidste kældertrapper, genopretning af puds på bagtrapper, reparation af linoleum på hovedtrapper, faldstammeudskiftning, opretning af tørrerum, nyt el-system og muligvis et vaskeri m.m.

Den kommende bestyrelses arbejde vil delvis være præget af praktisk arbejde. Men samtidig vil det fortsat være nødvendigt at sørge for; at de spilleregler, som er fremsat i foreningens vedtægter og i husorden håndhæves; at gennemføre nye søsatte projekter, som er til gavn for andelshavere i ejendommen og at beskytte foreningens egenkapital og dermed få andelskronen til at reflektere husets værdi. Dette skal selvfølgelig gøres med hele foreningens trivsel for øje

– bestyrelsen skal ikke pleje de enkeltes interesser.

Vi takker for ordet og takker for tilliden.

Der var et enkelt spørgsmål fra forsamlingen:

- *Hvilke lejersager er igangværende?* – Svar fra Jean Gauthier: Det er primært ældre sager vedrørende modernisering af køkken og bad, hvor lejernes påstand er, at EA/S Norden har benyttet en for høj finansieringsprocent ved beregning af lejeforhøjelse.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskabet.

Revisor Thøger Andersen gennemgik foreningens årsregnskab i detaljer.

Thøger Andersen pointerede, at foreningen først bliver beskattet ved salg af lejligheder ved salg af den sidste udlejede lejlighed. Der er ikke udgiftsført latent skat af salg af lejligheder, idet denne skat er modregnet i fremført skatteunderskud. Risikoen for, at A/B Njal kommer til at betale denne skat er ikke særlig stor, idet foreningen mange år frem i tiden stadig vil udleje til erhvervslejemålene i ejendommen (butikker m.m.).

Perioden udviste et overskud på kr. 479.138,-. 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 aktiveret kr. 1.619.187,- til igangværende byggesag, hvilket er et udtryk for de afholdte udgifter til byggesagen pr. 30. juni 2003. Der er endvidere henlagt kr. 7.046.836,- til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen, f.eks. til renovering af taget.

Andelsværdi pr. 30. juni 2003 andrager kr. 951,00 pr. m², mens andelsværdien i det seneste år har været 907,00 pr. m². Andelsværdien er gældende til næste ordinære generalforsamling.

Der var et enkelt spørgsmål til regnskabet fra forsamlingen:

- *Benytter vi i år et andet princip til udregning af andelskronen end sidste år?* – Svar fra Thøger Andersen: Nej, ejendommen er stadig værdiansat på baggrund af en valuarvurdering.

Herefter blev regnskabet enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af budget.

Administrator Preben Løth gennemgik budgettet for det nye år, som medfører en stigning i boligafgiften med 2,1 %. Boligafgift 1 stiger således med kr. 0,85 pr. måned pr. m² fra kr. 40,25 til kr. 41,10 pr. 1. december 2003.

Bestyrelsen foreslår denne stigning, som svarer til udviklingen i forbrugerpriserne, for at sikre, at andelsboligforeningens indtægter løbende følger udviklingen i udgifterne. Både udgifter

til kommunen for vand og renovation samt løn- og håndværkerudgifter stiger løbende hvert år.

Der er i budgettet afsat kr. 1.000.000,- til vedligeholdelse af ejendommen.

Der var flere spørgsmål til budgettet fra forsamlingen:

- *Skal vi stige i boligafgift hvert år fremover?* Svar fra Jean Gauthier: Da vi stiftede andelsboligforeningen optog vi realkreditlån, hvor renten blev låst fast i hhv. 5 år og 10 år fra stiftelsen, så der er en vis usikkerhed forbundet med foreningens fremtidige renteudgifter. 6 år efter stiftelsen bortfalder foreningens indtægter fra forbedringstillæggene. Der er derfor mange gode grunde til at lade boligafgiften stige med små skridt således, at vi ikke pludselig om nogle år bliver overrasket af forøgede udgifter.
- *Der er en stigning på vicevært og renholdelse. Hvad skyldes det?* Svar fra Jean Gauthier: Vi har nu 2 fuldtidsmedarbejdere på kontoret, således at f.eks. byggesagen kan forløbe uden problemer.
- *Hvordan finansieres byggeprojekterne?* Svar fra Preben Løth: Det store tagprojekt vil blive finansieret med et 30-årigt realkreditlån med afdrag når projektet er færdigt. Til-lægsprojektet "Vinduesrenovering mod gården" vil blive finansieret kontant ved anvendelse af en del af foreningens overskud fra 2003-2005. Dette overskud vil efterfølgende blive anvendt til ydelse på tagprojektet.
- *Der blev spurgt til hvad de kr. 15.000,- til "Gårdudvalget" består i?* Svar fra Jean Gauthier: Gårdudvalget er en mindre formel enhed, der, med et afsat beløb, vil få mulighed for at løse mindre opgaver i gården.
- Enkelte medlemmer talte imod en stigning i boligafgiften og fremsatte ændringsforslag uden stigning i boligafgiften.

Det oprindelige budgetforslag fra bestyrelsen blev vedtaget med 45 stemmer for og 4 imod. 2 undlod at stemme.

Ændringsforslaget bortfaldt herefter.

5. Forslag.

5.1 Bestyrelsens forslag til vinduesrenovering mod gården.

Byggebudget: Vinduesrenovering mod gården:

Byggeudgifter:

Vinduesrenovering mod gården	kr.	2.333.000
Afsat blyholdig maling	kr.	500.000
Uforudseelige omkostninger	kr.	<u>283.300</u>

Byggeudgifter i alt:

kr. 3.116.300

Rådgivning mv.:

Teknisk rådgivning	kr.	116.861
Administration	kr.	25.000
Diverse bygherreudgifter herunder forsikring	kr.	<u>25.000</u>

Anlægssum

kr. 3.283.161

Anlægssum	kr.	3.283.161
Finansiering, renter i byggeperiode, realkreditlån mv.	kr.	150.000
Samlet anlægssum:	kr.	3.433.161
Finansiering:		
Overskud regnskab 2002/03	kr.	479.138
Budgetoverskud 2003/04	kr.	1.724.000
Estimeret budgetoverskud 2004/05 (delvist)	kr.	1.230.023
Påvirkning boligafgift:	kr.	0
Påvirkning andelsværdi:		
Samlet anlægssum	kr.	3.433.161
Finansieret via driftsoverskud	kr.	-3.433.161
	kr.	0

Jean Gauthier motiverede bestyrelsens forslag. Det er en god idé at få vinduerne mod gården renoveret samtidig med, at der er opstillet stillads på ejendommen i forbindelse med tagprojektet. Stilladset koster ca. en million kroner som vi sparer ved at igangsætte denne renovering nu. På en tidligere generalforsamling blev bestyrelsen anmodet om at undersøge muligheden for maling af facaden, men dette er valgt fra, idet vinduerne mod gården har en højere prioritet.

Mikkel Strandberg fra Plan 1 orienterede om status i tagprojektet. Der er delvis opsat stillads og tekniker og entreprenør arbejder med forskellige løsninger, når man støder på konkrete problemer i startfasen.

Der var flere spørgsmål til renoveringen fra forsamlingen:

- *Hvad medfører en renovering af vinduerne mod gården?* Svar fra Mikkel Strandberg: Vinduerne bliver afrenset for maling og der foretages en tømmer/snedkermæssig gennemgang inkl. kitning. Herefter males vinduerne. Renoveringen er dog ikke så omfattende som til gadesiden.
- *Hvad koster maling af facaden?* Svar fra Mikkel Strandberg: Pudsning af ca. 1.000 m². + maling af gadefacade koster ca. kr. 3,2 mil. inkl. moms.
- *Hvad sker der med de skader, som p.t. findes på facaden?* Svar fra Mikkel Strandberg: Vi har altid mulighed for at reparere voldsomme skader med det afsatte beløb under "uforudseelige omkostninger" fra tagprojektet.
- *Der er afsat kr. 500.000,- til "blyholdig maling". Hvad er det?* Svar fra Jean Gauthier: Der er bly i den gamle maling til gadeside. Det er farligt for malerne ved fjernelse. Derfor skal alt pakkes ind. Arbejdstilsynet går ind i sagerne. Vores tekniker prøver at finde en løsning. Det er et problem for håndværkerne – ikke for beboerne.
- *Er vinduerne undersøgt øverst eller i stueplan?* Svar fra Mikkel Strandberg: Vi har ikke gennemgået alle vinduer, men udtaget stikprøver indefra og fra lift. Jo højere op des mere medtagne er vinduerne. Der er medregnet 400-500 nye vinduesrammer i forslaget. Efter renoveringen af vinduerne til gårdsiden, kan de holde i mange år ved almindelig vedligeholdelse.

Forslaget blev vedtaget med 109 stemmer for og 2 imod. 1 undlod at stemme.

5.2. Bestyrelsens forslag til regler for sammenlægninger af lejligheder i A/B Njal.

I vores ejendom findes der på nuværende tidspunkt:

237 – to værelses lejligheder (ca. 76,5 %)

57 – tre værelses lejligheder (ca. 18,5 %)

10 - fireværelses lejligheder (sammenlagt)(ca. 3,5 %)

5 - erhvervslejemål (ca. 1,5 %)

Med en forestående loftsudvidelse, hvor man tilføjer 1.800 m² boligareal på 6. sal og med fortsat mulighed for at sammenlægge lejligheder, er vi godt på vej til at ændre kraftigt i ejendommens boligsammensætning.

I vedtægternes § 14, stk. 2 b fremgår at ”Andelshavere, der bor som overbo, underbo eller nabo, tilbydes lejligheden til sammenlægning. Nabo-lejlighederne prioriteres højest, dernæst den, der har boet længst i sin lejlighed”. Bestyrelsen har følgende forslag til regulering af fremtidige sammenlægninger:

Ændring af foreningens vedtægter – ny § 14 stk. 3 - Forslag 1-10.

Forslag til beslutning er i kursiv.

Forslag som vedrører den enkeltes økonomi:

Sammenlagte lejligheder er til eget brug og ikke med udlejning for øje. Derfor har bestyrelsen følgende forslag:

Forslag 1: Udlejning af værelser.

Man må ikke foretage nogen form for udlejning af værelser før ibrugtagningstilladelse er forevist bestyrelsen.

Forslag 1 blev vedtaget med 104 stemmer for og 3 stemmer imod.
--

Forslag 2: Foreningens krav til den sammenlagte lejlighed.

Der må kun være 1 hoveddør i den sammenlagte lejlighed. Af hensyn til brandmyndighederne, skal der være mindst 1 køkkendør med fri passage. De resterende dørhuller skal mures op og males i opgangenes farver. A/B Njal foranlediger maling i trappeopgangene for andelshavers regning. Andelshaveren bekoster alle udgifter til materialer og arbejds løn. Endvidere må der kun være 1 dørskilt til gade, 1 dørtelefon, 1 elmåler og 1 gasmåler i lejligheden.

Bestemmelsen gælder også for de allerede nu sammenlagte lejligheder. For disse gælder at kravene skal være opfyldt inden 6 måneder.

Forsamlingen:

- Ved gamle sammenlægninger har vi tidligere fået forbud mod opmuring af dør, og nu skal det være et krav.
- Sammenlægning mellem 2 etager vil give problemer med disse nye regler.

- Dårlig idé med krav til opmuring – bedre idé med en dør uden lås.
- Hvorfor denne stramme regulering – de fleste får et pænt resultat ud af at sammenlægge lejlighederne.
- Forslaget vil påføre andelshaverne store udgifter – uden grund.
- Hvorfor et krav om kun én el-måler – det er dyrt at sammenlægge målerne.
- Ved store lejligheder er én el-måler for lidt.
- Der bør være forskellige regler for de tre typer sammenlægninger: Indenfor opgang – mellem opgange – mellem 2 etager.

Efter debatten trak bestyrelsen forslaget tilbage og ønsker herefter af få nedsat en arbejdsgruppe, hvor man kan gennemarbejde et forslag til regler for de tre typer sammenlægninger, der findes i ejendommen. Nyt forslag kan stilles på den ordinære generalforsamling til næste år.

Forslag 3:

Man må ikke bytte sammenlagte lejligheder før ibrugtagningstilladelse er forevist bestyrelsen.

Forslag 3 blev vedtaget med 106 stemmer for og 1 stemme imod.

Forslag som vedrører den praktisk indretning:

Som det er lige nu tillader Københavns Kommune sammenlægninger op til 150m². Der er dog lagt op til, at Københavns Kommune vil ændre reglerne og i fremtiden tillade sammenlægninger op til 180m². Med kommunens nuværende standard tillades det således ikke at to 3V'er lægges sammen. Bliver det nye forslag vedtaget vil der derimod blive givet grønt lys for at også to 3V'er kan sammenlægges.

Da der er en stor efterspørgsel på de 3V'er foreningen råder over, er det bestyrelsens vurdering, at det vil være uhensigtsmæssigt at tillade sammenlægninger på op til 180m² og dermed skabe mulighed for at lave sammenlægninger mellem to 3V'er. Bestyrelsen anbefaler derfor, at foreningen bibeholder reglen om, at sammenlægninger ikke må overstige 150m².

Forslag 4: Størrelsen.

Der tillades sammenlægninger op til 150 kvadratmeter.

Forsamlingen:

- 3 værelses lejligheder er meget populære. Det er derfor en dårlig idé at tillade sammenlægning af to 3 værelses lejligheder. Så store lejligheder bliver også meget dyre.

Forslag 4 blev vedtaget med 84 stemmer for og 13 stemmer imod. 1 undlod at stemme

Forslag 5: Procedure vedr. sammenlægning af lejligheder.

Senest en måned efter overtagelse af lejlighed til sammenlægning, skal man have søgt kommunen om tilladelse til sammenlægning, samt have søgt om byggetilladelse til de ændringer, der må være nødvendige i forbindelse med sammenlægningen.

Senest et år efter kommunen har givet tilladelse til projektet, skal man have indgivet færdig-

melding.

Bestyrelsen skal have kopier af samtlige ansøgninger, tilladelser, færdigmeldinger samt ibrugtagningstilladelser.

Bestemmelsen gælder også for endnu ikke afsluttede sammenlægninger i huset.

Forslag 5 blev vedtaget med 96 stemmer for og 4 stemmer imod.

Forslag som vedrører foreningens økonomi:

En sammenlægning mellem to 5. sals lejligheder eller mellem en 4. sals- og 5. sals lejlighed fratager foreningen muligheden for at få optimalt udbytte af de ledige kvadratmeter på loftetagen. (6. salen). Bestyrelsen anser det derfor som uhensigtsmæssigt for foreningens økonomi, at man tillader sammenlægninger mellem to 5. sals lejligheder eller sammenlægning mellem en 4. sal-og 5. sals lejlighed og kommer i denne forbindelse med nedenstående forslag.

Forslag 6:

To 5. sals lejligheder kan ikke sammenlægges.

For bedre at kunne forstå forslaget, blev **(To)** indsat forrest i forslaget.

Forsamlingen:

- Hvis forslaget bliver vedtaget, kan man ikke få en 4 værelses lejlighed på 5. sal – kun en 3 værelses lejlighed ved at inddrage loftet – det er en begrænsning af lejlighederne på 5. sal.

Forslag 6 med ændring blev vedtaget med 85 stemmer for og 8 stemmer imod. 4 undlod at stemme.

Forslag 7:

Der kan ikke sammenlægges mellem 4. og 5. sal.

Forsamlingen:

- *Hvorfor denne begrænsning af 4. sals lejlighederne?* Svar: Hvis nuværende 5. sals beboere vælger at sammenlægge nedad med 4. sals lejligheden, er det meget sandsynligt, at loftsrummet over 5. sals lejligheden aldrig vil blive benyttet. Det er dårligt for andelsboligforeningens økonomi, hvis alt for mange kvadratmeter på 6. sal ikke bliver inddraget til bolig.

Forslag 7 blev vedtaget med 89 stemmer for og 6 stemmer imod. 3 undlod at stemme.

Forslag 8:

4. sals lejligheder har fortrinsret til 5. sals lejligheder, således at 4. sals lejlighederne har fortrinsret i forhold til de indtegnede på den interne venteliste (§ 14, stk. 2 c). Denne ret erstatter 4. sals lejlighedernes tidligere ret til at sammenlægges med 5. sals lejligheder.

Forsamlingen:

- *Hvorfor skal kun 4. sals lejligheder have denne ekstra ret og ikke 5. sals lejlighederne? Svar fra salen: Under forslag 7 fik 4. sals lejlighederne begrænset deres ret til sammenlægning opad, hvorimod 5. sals lejlighederne ikke er ringere stillet, idet de får mulighed for loftsudvidelse. Dvs. at de stadig har 3 "sammenlægningsretninger", mens 4. sals lejlighederne ved forslag 7 går fra 4 til 3 "sammenlægningsretninger". Forslag 8 er for at undgå at 4. sals lejlighederne bliver "sorteper" ved disse sammenlægningsregler.*

Forslag 8 blev vedtaget med 77 stemmer for og 19 stemmer imod. 4 undlod at stemme.

Forslag 9:

Overdragelse af lejligheder på 5. sal forudsætter samtidig overdragelse af arealet på 6. sal.

Forslag 9 blev vedtaget med 102 stemmer for og 1 stemme imod.

Forslag som vedrører fremtiden:

Forslag 10:

Når der opnås 32 sammenlægninger (svarende til ca. 10 % af antal lejligheder i ejendommen) sætter bestyrelsen et midlertidigt stop for sammenlægninger, indtil foreningen beslutter om man fortsat tillader nye sammenlægninger på førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Antages det at 1 ud af 10 sammenlægninger bliver mellem 3V og 2V'ere giver det følgende lejlighed sammensætning, når der er gennemført i alt 32 sammenlægninger og alle lejligheder på 5. sal er udvidet:

- 1 x seks værelses lejlighed (sammenlagt lejlighed på 5. sal med loftsudvidelse)(ca. 0,5 %)
- 14 x fem værelses lejligheder (2 sammenlægninger + 12 loftsudvidelser)(ca. 4,5 %)
- 30 x fire værelses lejligheder (alle sammenlagte lejligheder)(ca.10,0 %)
- 92 x tre værelses lejligheder (inkl. 41 loftsudvidelser)(ca. 31,0 %)
- 161 x to værelses lejligheder (ca. 54,0 %)

Bestyrelsen oplyste, at der vil gå 6-8 år før der skal gøres status jfr. forslag.

Generalforsamlingen 22.10.2003 formulerede følgende ændringsforslag:

*Når der opnås 32 sammenlægninger (svarende til ca. 10 % af antal lejligheder i ejendommen) sætter bestyrelsen et midlertidigt stop for sammenlægninger, indtil foreningen beslutter om man fortsat tillader nye sammenlægninger på førstkommende ordinære eller på en ekstraordinære generalforsamling, **afholdt hurtigst muligt.***

Forslag 10 med ændring blev vedtaget med 88 stemmer for og 10 stemmer imod. 1 undlod at stemme.

Vedtægtsændringerne er dog kun midlertidigt vedtaget. En ekstraordinær generalforsamling

kan vedtage forslagene endeligt med 2/3 flertal af de fremmødte.

5.3 Forslag fra Per Jakobsen, Egilsgade 50, 3. til internt socialt netværk.

Forslaget vedrører boligproblematikken i forbindelse med en families splittelse, hvor børn er involveret.

A/B Njal kunne i en sådan situation hjælpe via et internt socialt netværk, hvor den fraflyttende forælder fik tilbudt den første lejlighed som blev ledig. Man kunne indføje en regel om, at det var efter 1. og 2. prioriteten (familie og naboer). Hvis man samtidig kun kunne tilbyde en to-værelses lejlighed ville det ikke påvirke den interne venteliste nævneværdigt. Denne regel vil herefter kun påvirke den eksterne venteliste, men vi bør hjælpe vores egne før vi hjælper andre til en lejlighed.

For at undgå misbrug, kunne man opsætte et regelsæt med krav om, at man skulle have boet sammen i ejendommen i en vis periode og, at man skulle have fælles forældremyndighed osv.

Dirigenten påpegede, at det ikke vil være muligt at gennemføre en afstemning om forslaget, da der ikke eksisterer nogen direkte forslagstekst, samt at forslagsstiller selv havde opstillet en del alternativer i forslaget. Dirigenten bad dog forsamlingen om synspunkter til forslaget.

Forsamlingen:

- Flere medlemmer var positive overfor tanken bag forslaget.
- For at undgå misbrug, kunne man kræve, at hvis boligen sælges indenfor 2 år, skal den sælges til den interne venteliste – dvs. ingen familiesalg.
- Det er en dårlig idé – dette er en boligforening – ikke et socialkontor.
- Forslaget burde gælde ved al samlivsophævelse og ikke kun begrænses til børnefamilier.

Forslaget blev generelt positivt modtaget af forsamlingen og bestyrelsen vil arbejde videre med emnet således, at det kan blive fremlagt mere konkret ved en senere lejlighed.

6. Valg af bestyrelse.

Der blev opstillet kandidater og gennemført valg med følgende resultat:

Bestyrelse:

Jean Gauthier (formand) - Valgt for 1 år

Conni Madsen - Valgt for 2 år

Thomas Meldgaard - Valgt for 2 år

Lene Anderson - Valgt for 2 år

Jan Kristensen - Valgt for 1 år

Rudi von Hayden er på valg i 2004

Lea Nielsen er på valg i 2004

Suppleanter:

Manuela Lærke - 1. suppleant

Flemming Sørensen - 2. suppleant

7. Eventuelt

a: Altandøre

Et medlem ønskede at få vendt altandøre indad i stedet for udad – mod ekstrabetaling. Bestyrelsen undersøger muligheden.

b: Udvidelse mod loft.

I en af hjørnelejlighederne er det ikke muligt at få en kvist mod gade. I stedet skulle der etableres kvist mod gården. På grund af besparelse er kvisten nu faldet bort og der bliver sat Velux-vindue i. Kunne man evt. forstille sig at hjørnelejlighederne i stedet fik Cabrio-altaner for foreningens regning. Bestyrelsen svarede, at der af tekniske årsager ikke kan etableres kviste hverken mod gade eller gård i de pågældende lejligheder. Bestyrelsen undersøger mulighederne sammen med ejendommens tekniker.

c: Ekstern venteliste.

Et medlem har en person skrevet op på den eksterne venteliste. Kan medlemmet få denne person fjernet fra listen? Bestyrelsen svarede, at så længe personen betaler kr. 100,00 årligt for at stå listen, kan personen ikke fjernes fra listen.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 23.58.

ref/Preben Løth, København, 19. november 2003