

A/B Njal

Referat af ordinær generalforsamling tirsdag den 19. oktober 2004, kl. 19.00 i i Kulturhuset Islands Brygge

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 85 stemmeberettigede andele, heraf 40 ved fuldmagt. Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth. Revisionsfirmaet Arne Bang var repræsenteret ved Thøger Andersen.

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.

Det har været en vanskelig opgave at skrive bestyrelsesberetningen i år.

Hvis man hører til dem der læser referater i opgangene vil man bemærke at bestyrelsen har behandlet mange sager i år. Nogle punkter som tagprojektet er blevet behandlet hver gang, mens andre mere individuelle sager kun er behandlet en enkelt gang. At beslutte hvilke punkter der skal fremhæves til generalforsamling er vanskeligt.

I løbet af året har bestyrelsen afholdt 24 bestyrelsesmøder. Deltagelsesprocent for disse var på ca. 85%, som gør bestyrelsen for 2003-2004 til den mest stabile i foreningens korte historie. Dette er ikke uden betydning, for en stabil bestyrelse betyder en fornuftig håndtering af sager. Beslutninger som tages af en aktiv bestyrelse er oftest baseret på en nuanceret diskussion, hvor problemstillingen vurderes fra flere vinkler.

I år har bestyrelsen vedtaget en forretningsgang, som kan justeres til de kommende bestyrelser, og som giver en mere effektiv håndtering af sager og en bedre mødestruktur. Dette er en nødvendighed, når bestyrelsesmedlemmer skal være med til at håndtere et årligt budget på knap 13 mio. kroner, et

tagprojekt og vinduesrenoveringsprojekt med udvidelse af boligareal som løber op i nærheden af de 45 mio. kroner, samt at håndtere individuelle ønsker og problemer fra ejendommens ca. 475 beboere.

I løbet af året har bestyrelsen brugt meget tid og mange ressourcer på håndteringen af tagprojektet. Der har, indtil videre, været afholdt 45 byggemøder hvor A/B Njal er blevet repræsenteret af både Alex og mig selv.

Projektet har ikke været problemfrit, og der er stadig en del uafklarede punkter omkring entreprisen. På nuværende tidspunkt er ca. 2/3 af denne projektdel færdigt og tempoet sat i vejret. Entreprenøren afleverer nu en opgang om ugen, så det er højst sandsynligt at alle stilladser fjernes inden jul, hvor kun det indvendige tømrearbejde mangler i de sidste opgange.

Det skal dog bemærkes at såfremt vinteren viser sig fra sin barske side, kan dette medføre en forsinkelse af malerarbejdet. Skulle det vise sig at vinteren er med til at forsinke malerne, skal der tages beslutning om vi kan acceptere at de sidste opgange males i det nye år, hen mod foråret.

Opstarten viste sig at være vanskelig i det en del af ”stålprojektet”, den indvendige stålramme som er et brandsikringskrav fra byggedirektoratet, for at kunne lave boliger på tagetagen, måtte tegnes om. Dette medførte at etape 1 først blev afsluttet næsten otte måneder efter opstarten. Siden er projektet forløbet i et mere rask tempo.

Hvis man fremskriver projektet frem til afslutning er det meget sandsynligt at man overskrider den oprindelig budgetramme med ca. 5% - worst case scenario. Til gengæld er der indeholdt i dette beløb en del ekstraarbejde som ikke var indeholdt i den oprindelige projektering og som vi er nødsagede til at tage, heriblandt rådkader, zinkinddækning af gavlene og facaderenovering. I forenings første år måtte vi reparere karnappen i Leifsgade 7 og murerarbejde og stillads kostede 200.000 kroner - for én karnap. Ejendommen har 20 karnapper og det må siges at vi næsten ikke har råd til at reparere disse enkeltvis.

Med et nyt tag bliver der til gengæld besparelser for hele foreningen. Varmeregningen for beboere på 5. sal bliver, ifølge vores rådgivere, halveret, og for de andre beboere i ejendomme bliver der også en besparelse, idet vi er med til at understøtte 5. sals varmestregere (med ca. 25%). Der bliver selvfølgelig færre vandskader og forsikringssager.

Ej at forglemme, er at de første beboere har taget den øverste etage i brug, og at der nu i A/B Njal er 54 ekstra værelser som tilknyttes lejligheder på 5. sal. Således er der nu flere tre og fire værelseslejligheder i ejendommen – et generelt ønske fra flere beboere.

På nuværende tidspunkt er der 35 ud af 54 udvidelser som tages i brug. Det svarer til ca. 60% som siger ja til udvidelserne.

Bemærk at hvis I har problemer med vinduerne, må I meget gerne smide en seddel ind på varmemesterkontoret, så disse kan blive rettet op på i de kommende måneder. For de af jer som har altan, bliver der lavet en almindelig snedker/tømrer gennemgang af disse og dørene bliver efterfølgende malet. Altandøre bliver tjekket systematisk efter tagprojektets afslutning. Mange døre er af dårlig kvalitet og trænger til at blive udskiftet. Vi har fravalgt at betale for en total reparation.

På grund af loftsudvidelsen har bestyrelsen ændret ordlyden på husorden således at under afsnit ”Benyttelse af fællesarealer og gården” vil der stå: ”Hoved-, køkkentrapper, porte samt fællesarealer på

6. sal. Disse må ikke benyttes til opbevaring og henstilling af affald og diverse ting og sager. Osv.”

Når tagprojektet afsluttes vil de primære bygningsdele, taget og kælder, være gået efter i sømmene, og foreningen vil kunne koncentrere sig om de andre vedligeholdelsesopgaver i ejendommen.

På nuværende tidspunkt er der en udskiftning af el på bagtrapper i gang. Elektrikeren følger byggeriets rækkefølge. Stofledninger udskiftes, columbustryk udskiftes efter behov, og sjette sal tilsluttes el installationer på bagtrappen.

Vi er desværre stadig i den situation, hvor meget af det arbejde som sættes i gang er tvunget af omstændighederne. Der er afsat 1,4 mio. kroner til den udvendige vedligeholdelse og det er sådan at man som bestyrelse forvalter disse penge med omhu i de første 9 måneder af budgetåret af frygt for at der måtte dukke akutte problemer op. I år har vi allerede skiftet tre faldstammer ud til små hundredestusinde kroner. Der vil uden tvivl dukke flere ting op heriblandt ca. 200.000 kroner til reparationer som følge af tagprojektet – en del af skaderne er AB Njal ansvarlig for og en del entreprenøren.

Øverst på listen af reparationer der skal foretages er genopretning af linoleum på hovedtrapperne til ca. en ¼ mio. og reparation af puds på bagtrapper. Den sidste bliver delvis lavet i kommende arbejdsweekender, men meget af det skal laves professionelt.

Selvom arbejdsweekender betyder en ekstra arbejdsbyrde for bestyrelsen er det vigtigt med disse dage. Der bliver selvfølgelig lavet en hel del arbejde, men det er også en måde for beboere at komme i kontakt med bestyrelsen på en mindre formel måde. Og uanset hvordan man vender og drejer det, giver arbejdsweekenden kontanter til kassen og der udføres en del arbejde, som foreningen ikke ville lave, hvis ikke andelshavere gjorde det.

Igen i år måtte A/B Njal tilbagebetale et større beløb til lejerne. Tilbagebetalingen henføres til sager, hvor Norden havde opkrævet for meget i modernisering. Selvom lejerforeningen fortsætter med at køre sager mod AB Njal, er der sket en ændring i lejerforeningens struktur, hvor vi kan håbe på et bedre samarbejde i fremtiden. ”Formanden” hedder nu en ”kontaktperson” og bestyrelsen er blevet mindre.

Lejerne varsles ca. 45 kroner pr. m² for de forbedringer, som vedrører det igangværende projekt. Bestyrelsen forventer at også den forbedringsforhøjelse skal afgøres i Huslejenævnet.

Ejendommens to varmemestre er bindeled mellem bestyrelsen, håndværkere, rådgivere og beboere, og dermed den mest synlige del af andelsforeningens virke. I år er det glædeligt at varmemesterkontoret er blevet bemandet hver eneste arbejdsdag af fast personale. Det giver en tryghed at alle henvendelser i kontortiden besvares af et menneske og ikke af en telefonsvarer.

Generelt, medførte det at akutte problemer kunne håndteres hurtigt og at de fleste sager kunne behandles indenfor en overskuelig tid. Foreningen prioriterer en hurtig og kompetent behandling og i langt de fleste tilfælde har der været taget hånd om sagerne uden tøven og med effektivitet.

Varmemestrene er blevet et team som supplerer hinanden godt. At de har vist stabilitet hele året, uden sygedage, er noget som bestyrelsen og beboere i ejendommen påskønner.

Samarbejdet med Boligexperten fortsætter ufortrødent. I løbet af året er der blevet etableret flere rutiner med administrationsselskabet, som letter arbejdsgangen for bestyrelsen, personalet og rådgiverne.

Blandt disse nye rutiner er der udarbejdet en ny vurderingsprocedure. Den blev etableret i kraft af en ny syns- og skønsmand - Arkitekt Ole Andersen. Tidligere vurderinger havde været mangelfulde, og det ser ud som om A/B Njal har fundet en ny samarbejdspartner som lever op til forventningen.

I løbet af året er der gennemført 40 salgsaftaler. De fleste har været andelshavere, som har solgt deres lejligheder, men der har også været mange lejere, 16 for at være præcis, som enten har købt eller fraflyttet ejendommen.

På nuværende tidspunkt fordeles ejendommens boliger på denne måde:

Type	Antal	Procent
Andelslejlighed	209	65,52 %
Sammenlagt	18	5,64 %
Lejebolig	87	27,27 %
Erhverv	5	1,57 %
I alt:	319	100,00 %

I de resterende lejeboliger er der en potentiel økonomiske gevinst på flere millioner kroner, men det er desværre ikke muligt at budgettere med det.

I løbet af året har A/B Njal meldt sig ind i ABF, som er en fælles repræsentation for andelsboligforeninger. For den enkelte andelshaver betyder det blot at man modtager ABFs medlemsblad kvartalsvis, men for bestyrelsen giver det mange muligheder. ABF holder kurser for bestyrelsesmedlemmer og giver samtidig mulighed for at kunne indhente juridisk bistand. ABF er en vigtig kilde af informationer, som skal bruges flittigt af den kommende bestyrelse.

A/B Njals gård er et vigtigt element for husets trivsel, men på grund af tagprojektet og stilladserne har gården ikke været meget anvendelig i de sidste 12 måneder. Dette er noget som bestyrelsen ønsker at ændre på. Til foråret inviteres beboere til en idéaften med henblik på at skabe et bedre miljø i gården.

Selvom om få kræfter blev brugt på gården i løbet af året er der trods alt sket lidt fornyelse. Træerne er blevet beskåret af en professionel gartner, og i de to arbejdsweekender er der luget kraftigt ud i bedene og flisebelægningen afrenset. Og for en måned siden er der også blevet anskaffet nye papcontainere. Et bedre gårdmiljø hænger selvfølgelig sammen med en fornuftig affaldssortering, og denne diskussion bør også tages med, når der arbejdes hen imod etablering af et gårdudvalg.

Det er en opgave for den kommende bestyrelse at udarbejde en detaljeret beskrivelse af vedligeholdelsespligt for både foreningen, såvel som den enkelte andelshaver. Meget er allerede beskrevet i foreningens vedtægter (§10), men det er vigtigt at denne paragraf bliver fortolket med mere konkrete eksempler.

Der er selvfølgelig mange områder som bestyrelsen kan tage fat på i det kommende år, men kunsten bliver at udpege indsatsområder, som er nødvendige og relevante for vores forening lige nu og i den allernærmeste fremtid. Der er generelt enighed i bestyrelsen om at vi skal være bedre til at kontrollere sammenlægninger og fremlejeaftaler, uden at være dyneløfter.

Københavns Kommune giver på nuværende tidspunkt tilskud til vandbesparende foranstaltninger (1.000 kroner pr. lejemål). Lige nu fordeles forbrug af koldvand pr. kvadratmeter og ikke efter for-

brug, som er en mere retfærdig fordeling, og som giver incitament til at spare på vandet – en ikke ubetydelig post på forenings budget.

Og hvad angår vedligeholdelse af ejendommen er det vigtigt at finde vedvarende løsninger og ikke at gå på kompromis og vælge lappeløsninger. Alt det skal selvfølgelig gøres med hele foreningens trivsel for øje.

Til sidst vil jeg gerne påpege at bestyrelsesarbejdet i A/B Njal er frivilligt og ret tidskrævende for bestyrelsesmedlemmerne. Vi er ikke ”professionelle” bestyrelsesmedlemmer som kræver penge for vores arbejde, men bruger fritid ud fra et engagement og en interesse i husets velvære.

Vi takker for ordet og takker for tilliden.

Der var et enkelt spørgsmål fra forsamlingen:

- Det er da u hensigtsmæssigt at malerarbejdet skal udføres, når stilladset er nede. – Svar fra bestyrelse: Vi maler fra lift og foreningen må betale for liften.
- Til gårdmiljø - skal affaldsstationen formindskes? - Svar fra bestyrelsen: Ja, men vi har brug for en helhedsplan med nye tegninger og nye idéer, og det vil komme til at koste penge.
- Der er problemer med opmåling af arealerne på loftet, hvad gør vi ved det? - Svar fra bestyrelsen: I de små lejligheder er afvigelsen mellem 0,5 og 1 kvm. I de store lejligheder er der større afvigelser. Efter genopmåling mister vi ca. 100 kvm., dvs. vi får ca. 1.700 kvm. ekstra boligareal på loftet mod oprindelig beregnet ca. 1.800 kvm. Dette giver lidt mindre andelsindskud og lidt mindre boligafgift til foreningen.
- Vores affaldssortering er lidt spildt, affaldet ender i samme vogn. - Svar fra bestyrelsen: Ja, det fungerer ikke optimalt, men det er ved at blive bedre. Vi skal fortsætte med at sortere affald, det skal nok komme til at virke på sigt.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskabet.

Revisor Thøger Andersen gennemgik foreningens årsregnskab i detaljer.

Perioden udviste et overskud på kr. 1.611.344,-, som blev henlagt til byggesagen. Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2003 er kr. 130.000.000,-, mens den seneste handelsværdivurdering som udlejningsejendom (valuar-vurdering) andrager kr. 143.900.000,-.

Der er i regnskabet aktiveret kr. 18.875.877,- til igangværende byggesag, hvilket er et udtryk for de afholdte udgifter til byggesagen pr. 30. juni 2004. Der er endvidere henlagt kr. 15.058.180,- til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen, f.eks. til den igangværende byggesag.

Andelsværdi pr. 30. juni 2004 andrager kr. 1.066,00 pr. m², mens andelsværdien i det seneste år har været 951,00 pr. m². Andelsværdien er gældende til næste ordinære generalforsamling.

Regnskabet blev 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. 41,10 til kr. 41,95 pr. 1. januar 2005.

Bestyrelsen foreslår denne stigning for at modvirke det stigende udgiftsniveau, som følger af den generelle pris- og lønudvikling. Stigningen vil sikre en sund økonomi i foreningen.

Der er i budgettet afsat kr. 1.400.000,- til vedligeholdelse af ejendommen.

Kenneth Majlunds indkomne forslag jfr. punkt 5.4 indeholder forslag til budgettet, hvorfor dette vil blive behandlet under nærværende punkt.

Der var flere spørgsmål til budgettet fra forsamlingen:

- Vi budgetterer med et overskud på ca. kr. 1.800.000,-, hvorfor skal vi så stige i boligafgift? - Svar fra Preben Løth: Det budgetterede overskud på kr. 1.779.000 svarer til ydelsen på det nye lån, som bliver optaget, når byggeprojektet er afsluttet. Foreningens driftsoverskud i 2002/2003, 2003/2004 og 2004/2005 finansierer vinduesrenoveringen mod gården jfr. generalforsamlingsbeslutning fra 22.10.2003. Så der er principielt ingen "reserver" i foreningens økonomi.
- Kommentar fra bestyrelsen: 6 år efter foreningens stiftelse forsvinder ca. kr. 710.000,- årligt af foreningens indtægter. Det blev ved stiftelsen besluttet, at andelshaverne skulle betale for deres forbedringer i 6 år, hvorefter beløbet vil bortfalde. Foreningen kommer til at mangle ca. 10% af sine indtægter og dette kan kun løses ved en generel stigning i den arealbestemte boligafgift. Dvs. de lejligheder med store forbedringer vil opleve et fald i den samlede opkrævning og de lejligheder med mindre forbedringer vil opleve en stigning. Set i dette lys, er det også fornuftigt at lade boligafgiften stige trinvis, så vi ikke får problemer i 2007.
- Kommentar fra bestyrelsen: Der er stadig usikkerhedsmomenter i økonomien i byggeprojektet og refinansieringen af det første 5-årige lån, som snart skal omlægges. Der er dog stadig en god økonomi i foreningen.
- Det kunne være en idé at omlægge en del af foreningens lån til fastforrentet lån, så ikke al finansiering er baseret på variabel rente. Måske kr. 25 mill. i fast rente.
- Vandudgiften falder i budgettet til kr. 520.000,-? - Svar fra Preben Løth: Opkrævning af vandbidrag er overgået fra København Kommune til Københavns Energi og aconto bidragene er også ændret. Det er for tidligt at udtale sig om stigning eller fald i vandforbruget, men vi budgetterer med den opkrævning vi modtager fra Københavns Energi.
- Der er budgetteret med kr. 900.000,- til vicevært og renholdelse. Vi bør fremover tage beløbet til trappevask ud af denne sumpost og vise det særskilt.
- Vi budgetterer med kr. 170.000,- til reovering af kældre. Hvad dækker dette beløb? - Svar fra bestyrelsen: Der er tale om en gammel regning fra forrige år, som håndværkerne først har fremsendt nu.
- Har vi hørt fra EA/S Norden? - Svar fra bestyrelsen: Nej, selskabet er under afvikling, men andelsboligforeningens advokat har fremsendt et brev til dem. Men advokatomkostningerne er mellem kr. 1.500,- og kr. 2.500,- i timen, så vi prøver også at spare lidt her. Det er de gamle moderniseringssager, som har kostet foreningen dyrt.

Budgetforslaget fra bestyrelsen blev vedtaget med 84 stemmer for og ingen imod. 1 undlod at stemme.

5. Forslag.

5.1 Forslag til socialt netværk i A/B Njal.

§ 14 stk. 2, nyt litra e. *Ophør af samliv med hjemmeboende fælles børn under 15 år.*

Den førstkommende to værelses lejlighed tilbydes til den part, som flytter fra fælles adresse. Det er en betingelse, at de samboende har haft fælles adresse i minimum 2 år med hjemmeboende fælles børn under 15 år. Ved fraflytning af lejligheden inden for de 2 første år går lejligheden tilbage til ventelisten. Det er ikke muligt at fremleje eller bytte den tilbudte lejlighed. Personen, som bliver boende i den tidligere fælles lejlighed, bibeholder placering på venteliste.

Nuværende § 14 stk. 2 litra e og f ændres til litra f og g.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget fra forsamlingen:

- Der bør være samme 2 års regel for bytning m.m. som generelt gælder i foreningen. Person bør IKKE bibeholde sin placering på ventelisten, men rykke ned på listen.
- Man bør ikke straffe den blivende beboer.
- Man kan da ikke få både i pose og i sæk.
- Det er ikke andelsboligforeningens opgave at være socialkontor.
- Ikke alle skilsmisser ender i fryd og gammen, der kan være en konflikt i denne bestemmelse.

Forslaget blev forkastet med 32 stemmer for og 45 stemmer imod. 8 undlod at stemme.

Kenneth Majlund stillede ændringsforslag:

Afsnittet "Det er ikke muligt.....osv." udgår. Sidste afsnit omformuleres således: "Personen, som bliver boende i den tidligere fælles lejlighed, bibeholder **ikke sin** placering på **den interne** venteliste".

Forslaget blev forkastet med 18 stemmer for og 17 stemmer imod. 10 undlod at stemme. Et vedtægtsforslag skal vedtages efter 2/3-reglen.

5.2. Forslag til foreningens krav til den sammenlagte lejlighed

Forslag til vedtægtsændring.

Bestyrelsen fremsætter hermed forslag til ændring af vedtægternes §14 stk. 3 om sammenlægning af lejligheder. Forslaget er en bearbejdelse af det forslag om specifikke krav til den fysiske sammenlægning af to lejligheder, der blev fremsat på generalforsamlingen den 22. oktober 2003. Dengang blev forslaget mødt med kritik, og bestyrelsen valgte at trække det tilbage. Tirsdag den 8. juni i år inviterede bestyrelsen de andelshavere, der allerede bor i sammenlagte lejligheder, til et møde for at diskutere, hvilke krav der kan stilles til den fysiske sammenlægning af lejligheder. På grundlag af mødet har bestyrelsen modificeret kravene i det oprindelige forslag. Forslaget er en tilføjelse til den allerede vedtagne tekst i §14 stk. 3.

Motivation.

Bestyrelsen ønsker at sikre, at lejligheder, der købes til sammenlægning, også i praksis lægges sammen og fungerer som én lejlighed. Derfor foreslår bestyrelsen, at de specifikke krav til den fysiske udformning af sammenlagte lejligheder nedfældes i vedtægterne. Forslaget skal ses i sammenhæng

med de allerede vedtagne bestemmelser i vedtægternes §14 stk. 3.

Tillæg til § 14 stk. 3

Ved sammenlægning skal der skabes mindst én forbindelse mellem lejlighederne gennem væggen eller gulvet. Gasmåler og køkken i den ene af lejlighederne skal nedlægges. Det er tilladt at opretholde det nedlagte køkken som grovkøkken, men der må ikke installeres hverken gas- eller elkomfur. Der vælges én hovedindgang, som skal være tydeligt skiltet. Navneskiltet skal fjernes på den anden indgang og brevsprækken blændes. Skiltet på den ene af dørtelefonerne skal blændes. Hvis den ene dørtelefon nedtages, skal forbindelsen genetableres af hensyn til overboen. Hvis den ene indgang blændes skal det gøres i overensstemmelse med Bygningsreglementets bestemmelser om brandsikring. Der skal være mindst én adgang til bagtrappen. I forbindelse med sammenlægning inddrages det ene kælderrum.

Bestyrelsen ønskede at udelade et afsnit i sit forslag: "Der skal være mindst én adgang til bagtrappen". Det er et myndighedskrav at der skal være 2 udgange, men sammenlagte lejligheder med udgang til to forskellige hovedtrapper opfylder dette myndighedskrav.

Forslaget blev midlertidigt vedtaget med 80 stemmer for og 1 imod. 1 undlod at stemme. Forslaget kan endelig vedtages på en ny generalforsamling med 2/3 flertal af de fremmødte.

5.3. Ændring af vedtægterne som følge af "Lov om pant og udlæg i andelsboliger"

I foråret 2004 blev den nye lov om pant og udlæg i andelsboliger vedtaget i Folketinget. Det er dog endnu ikke blevet besluttet, hvornår loven skal træde i kraft, men datoen den 1. januar 2005 har været nævnt.

Foreningens vedtægter skal naturligvis tilpasses så de er i overensstemmelse med loven. Alle nedestående ændringer er alle af lovmæssigt karakter med undtagelse af én bestemmelse. Det er op til foreningen om man vil tillade en fuld pantsætning af andelsboligen, altså 100% af pantets værdi eller om man vil begrænse pantsætningen til kun at udgøre 80% af pantets værdi. Pantets værdi er den fulde salgspris (andelsværdi + forbedringer).

Nuværende § 7

Andelene i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for udlæg, arrest eller eksekution. De kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-23. Andelene kan ikke transporteres til sikkerhed, og et medlem kan heller ikke give betalingsfuldmagt eller betalingsanvisning i relation til andelens fremtidige eventuelle salg.

For andelene udstedes andelsbevis, som ikke kan pantsættes, og som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

Ny § 7

Der kan foretages arrest og udlæg i en andel, og andelshaveren kan pantsætte sin andel. Andelshaverens ret til at pantsætte sin andel kan ikke begrænses, dog kan andelshaveren ikke mod sikkerhed i andelen optage lån, som overstiger 80 pct. af pantets værdi på lånetidspunktet.

tet.

For andelene udstedes andelsbevis, ~~som ikke kan pantsættes, og som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger.~~ Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

Nuværende § 17

Fremgangsmåden

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Bolidfællesskaber.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.

Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jfr. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagede.

Ny § 17

Fremgangsmåden

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Bolidfællesskaber.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.

Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jfr. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver og eventuelle andre rettighedshavere. Ved tvangssalg kan foreningen modregne sine

rimelige udgifter ved salget i overdragelsessummen. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagede.

Nuværende § 18

Ved overdragelse af en andel kan køberen forlange, at andelsboligforeningen garanterer for lån i pengeinstitut efter de til enhver tid gældende regler herom i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

For de andele, der indmelder sig ved stiftelsen kautitionerer andelsboligforeningen i ønsket omfang for det indskud – op til det fulde indskudsbeløb -, som den enkelte andel skal indbetale som stiftelsesindskud.

Ny § 18

Bestemmelsen udgår.

Ovenstående vedtægtsændringer træder i kraft på tidspunktet for lovens ikrafttræden.

Den lovmæssige del af vedtægtsændringerne blev enstemmigt vedtaget.

Generalforsamlingen debatterede muligheden for indsættelse af en 80% lånegrænse ved pantsætning af andelen.

- Det eneste vi opnår er at de resterende 20% skal lånes til en højere rente.
- Det er fornuftigt med en 80% grænse, så foreningen ikke kommer i en situation, hvor gælden i lejligheden overstiger lejlighedens værdi og deraf følgende problemer ved et evt. salg.
- Hvis vi senere konstaterer, at der ikke er opstået problemer ved belåning af andelene, kan vi fjerne 80% grænsen.

For indsættelse af en 80% lånegrænse stemte 65 og 14 stemte imod. 4 undlod at stemme. Forslaget blev derfor midlertidigt vedtaget og kan endelig vedtages på en ny generalforsamling med 2/3 flertal af de fremmødte.

5.4. Andelshavers forslag til tilføjelse i "Husorden for A/B Njal".

Forslagsstiller: Lillian Mikkelsen.

I "Husorden for AB Njal" ønsker jeg at få lavet en tilføjelse (ændring) til afsnittet "Benyttelse af fælles arealer og gården". Tilføjelsen lyder i al sin enkelthed således:

"Ingen former for rygning er tilladt i ejendommens opgange og kældre. Det gælder såvel bagtrapper som hovedtrapper".

Begrundelser:

- De nævnte steder er fælles opholdsrum (offentlige rum). Her færdes beboere og deres børn, gæster, postbude, avisomdelere, vinduespuksere, trappevaskere, pizzabude, hjemmehjælpere, håndværkere m.fl. Det ville således være ønskeligt med et rygeforbudsmærkat i opgangene at signalere over for disse mennesker, at rygning ikke er tilladt.
- Passiv rygning er helbredsmæssigt skadelig.
- Cigarettskod på trappegulvet kan medføre brand.
- Aske sviner på trappen.
- Tobaksrøg lugter. Når avisomdelerne ikke propper aviserne helt ind, står brevsprækken åben, hvorved røgen trænger ind i lejligheden.
- Udluftning i opgangene ved lugt af tobaksrøg. Det medfører kold luft i opgangene om vinteren og i sidste ende højere varmeregninger for beboerne.

I afsnittet "Udluftning" i Husorden for AB Njal" tolker jeg sætningen "udluftning må ikke foretages til trappeopgangene" således, at der er tale om at åbne sin dør for at lave udluftning til din lejlighed af den vej i stedet for at åbne lejlighedens vinduer.

Menes der derimod, at man ikke må åbne vinduerne i opgangen, ønsker jeg at få lavet en ændring til afsnittet "Udluftning", således at der kommer til at stå: "Udluftning må ikke foretages til trappeopgangene med mindre der er blevet røget i opgangene"

Jeg er klar over, at røgproblemet ikke er lige stort i alle opgange, men de, der generes af det, har ikke nogle muligheder for at undgå det. Man kan jo ikke bare gå hjem en anden vej, man er tvunget til at færdes i opgangen. Derfor synes jeg, at det ville være rart, hvis rygere kunne begrænse deres rygning til at foregå inde i deres lejligheder eller ude på gaden. Hvis man er ikke-ryger eller har børn, man gerne vil skåne, er det stærkt generende at skulle færdes i lugt af cigaretter, hash, pipe og cigarer bare fordi man gerne vil hjem.

Jeg håber, at forsamlingen vil fatte forståelse for problemet, så vi alle kan færdes ugenerede i opgangene.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget fra forsamlingen:

- Det kan være utætte brevsprækker, der giver lugtgener på opgangene.
- Er der nogen der ryger på opgangene? Svar fra forslagsstiller: Ja, der er askebægre i opgangene - hjemmehjælpere og postbude ryger.
- Hvis brevsprækken ikke er tæt har vi da også et problem med brandsikkerheden.
- Det kan blive vanskeligt at håndhæve et rygeforbud.
- Man kan gøre forslaget endnu bredere ved et rygeforbud på fællesarealer.

Forslaget blev vedtaget med 37 stemmer for og 7 imod. 4 undlod at stemme.

5.5. Andelshavers forslag til budget, vedtægter og parkering af cykelvogne.

Forslagsstiller: Kenneth Majlund.

- 1) I forbindelse med bestyrelsens forslag om vedtagelse af stigning i boligafgift, vil jeg herved foreslå, at bestyrelsen udarbejder en prognose for den forventede stigning af boligafgiften (i nutidskroner) i forbindelse med omlægning af første afdragsfrit lån på kr. 51.400.000 (forudsætning: at

der optages lån med afdragsprofil). Samme prognose skal indeholde forhold, der i forbindelse med igangværende byggesags økonomi, kan have indflydelse på boligafgiftsniveau fra byggesagens færdiggørelse.

Dette for at vi kan få nogle faktuelle oplysninger at forholde os til, når vi skal diskutere dette punkt før afstemning. Såfremt bestyrelsen ikke fremlægger prognose på generalforsamlingen, vil jeg lade punktet stå som beslutningsforslag og bede generalforsamlingen udskyde vedtagelsen af bestyrelsens forslag om stigning i boligafgiften, til vi har et bedre grundlag for en beslutning.

- 2) Forslag vedr. bytteret: at der ved internt bytte i foreningen, hvor begge eller alle 3 andelshavere efter bytte, tager permanent bopæl i A/B Njal, opnås uden at andelshavere skal have 2 års anciennitet i foreningen.

Dvs. at det bliver tilladt med de såkaldte 3-kants bytte samt det bliver lettere for andelshavere at bytte sig til lejligheder i huset. Ved eksternt bytte (bytte med anden lejlighed uden for A/B Njal) bibeholdes eksisterende retningslinier.

- 3) Forslag: At der tillades og indrettes plads til parkering af cykelvogne og -anhængere i gården, for foreningens beboere.

Dette fordi transportformen med disse køretøjer vinder større og større indpas i byen og bydelen og også blandt beboerne i Njal. Der er ikke plads til at køre disse køretøjer i kældrene, da ramperne er for smalle og for stejle. Desuden vil mange brugere ikke være i stand til at køre i kældrene, da de ofte vil være alene med bagage og barn/børn.

Forslag 1 blev behandlet under punkt 4 "budget".

Forslag 2 er en vedtægtsændring af § 14, stk. 2 litra a).

Forsamlingen debatterede forslaget, specielt risikoen for en omgåelse af foreningens regler, hvis der ses bort fra 2-års reglen. En person kan i så fald flytte ind den ene dag og fraflytte dagen efter og så have en indstillingsret. Det blev ligeledes diskuteret om det var muligt at kræve, at andelshaveren blev boende i f.eks. 1 eller 2 år. Men man kan ikke forbyde en andelshaver at sælge sin andelslejlighed, så den mulighed er heller ikke til stede.

Forslaget blev forkastet med 22 stemmer for og 14 imod. 12 undlod at stemme. Et vedtægtsforslag skal vedtages efter 2/3-reglen.

Forslag 3.

- Kommentar fra bestyrelsen: Først skal vi planlægge indretning af gården og herefter se på om der er plads til cykelvogne. Hvor skal cyklerne være? Det må gårdudvalget se nærmere på.
- Kommentar fra bestyrelsen: Hvor mange cykelvogne er der plads til i gården?
- Vi lægger bånd på fremtidigt udvalg ved dette forslag.
- Forslagsstiller: Andre gårde har malet gule felter i blinde hjørner m.m. Der bør kunne findes velegnede steder.
- Vi bør stemme for forslaget, idet det tilgodeser børnefamilierne.
- Knallerter og motorcykler skal ud af gården.

Forslaget blev forkastet med 8 stemmer for og 28 imod. 9 undlod at stemme.

5.6. Andelshavers forslag til udformning af Sundhedsprofil.

Forslagsstiller: Manuela Lærke.

Foreningen udformer en generel gennemgang af husets sundhedstilstand indvendigt som udvendigt med henblik på at kortlægge, minimere, forhindre samt reparere skader, fejl og mangler der kan forårsage skimmelsvamp og anden sundhedsskadelig svampeangreb på huset og dets beboere. Foreningen indhenter priser og samlet tilbud/plan for forbedringsmuligheder som del af den kommende facaderenovering herunder eksempelvis.

1.) Udvendig isoleringsmoduler v. køkken.

Foreningen indhenter priser og samlede tilbud på forbedringsmuligheder som del af indvendig forbedring herunder eksempelvis

- 1) Emhætte udtræk ved fornyelse af køkken.
- 2) Lovmæssig korrekt isolering af hulmur v. køkken.
- 3) El installation af separat blæser på badeværelser o.l.

GF nedsætter et Sundt-hus-udvalg hvis formål og opgave er;

- 1) indhentning af korrekte oplysninger samt udformning af sundheds og forbedringsguide. herunder udluftning v. køkkenfaldstamme, korrekt isolering, monteringer m.m.
- 2) Oplæg til udformning af forbedringsfastsættelse (andelsværdi) .
- 3) Udformning af informations materiale om (børns) helbredssymptomer under udvikling af kronisk astma og allergi fremprovokeret af skimmelsvamp.
Tilføjelser til §10 i vedtægterne om vedligeholdelse m.v.

a) Ved tvivlsspørgsmål eller på andelshaver/lejers anmodning påhviler det foreningen at lade foretaget en uvildig indeklimate rapport med prøver nedtaget fra samtlige skadesramte rum inkluderende alle relevante oplysninger om materiale mm. Rapporten udleveres i kopi-eksemplar til beboeren. Ved dokumenteret sundhedsskadeligt indeklimate påhviler det foreningen efter endt udbedring og uafhængigt af skadesårsag at foretage ny og afsluttende indeklimate rapport fra samtlige udbedrede rum.

b) Hvor en andel/lejlighed i den uvildige laboratorierapport har dokumenterede sundhedsskadelige høje niveauer af skimmelsvamp og eller toksiner. 1) påhviler det foreningen at udbedre korrespondende ydre vand, og fugt skader i forbindelse med den indvendige udbedring. 2) at tilbyde evt. kauti-on for lån til udbedring/repairation af skader hvor ingen anden løsning findes.

c) Hvor en andel/lejlighed har dokumenteret sundhedsskadeligt indeklimate, og hvor lejligheden bebos af børnefamilier stiller foreningen, uafhængigt af skadesårsag og ansvar og hvor ingen anden løsning er mulig, førstkomende ledige lejlighed til familiens rådighed indtil udbedring er foretaget og lejligheden igen er under laboratoriets værdier for sundhedsskadeligt indeklimate.

d) Ved vand og fugtskader på vægge, tag og facader, f.eks. i forbindelse med byggeri, skader på faldstammer eller anden istandsættelse, som husets beboere er uden indflydelse på, påhviler det foreningen at udbedre skaden umiddelbart efter skadens opståen.

e) Foreningen er forpligtet til ikke at påføre husets beboere dokumenteret sundhedsskadeligt indeklimate, såsom at forhindre ud eller gennemluftning. Herunder pålægges det bestyrelsen at sikre korrekt

udluftning til badeværelserne når ventilationen slukkes, eksempelvis under byggeprojekt eller anden reparation og vedligeholdelse.

f) Såfremt foreningen/bestyrelsen finder anledning til, under udbedringen af en skade, at fratage en beboer brugsretten til dennes henholdsvis køkken eller badeværelse, påhviler det foreningen at stille en alternativ bolig til rådighed.

Motivation.

Da jeg igennem bestyrelsesarbejdet har været på nært hold af vores håndteringsprocedurer både overfor vandskader og skimmelsvamp og efter at jeg har fået indblik i omfanget af de helbredsmæssige konsekvenser et længerevarende svampeangreb kan have både på hus og helbred, faldt det mig ind at foreslå en sundhedsprofil for huset generelt. Jeg foreslår en samlet og langsigtet forbedringsplan specielt målrettet mod den helbredsskadelige skimmelsvamp og fugt. Systematiseret og korrekt udførte moderniseringer vil også på sigt hæve værdien på vores individuelle andelsboliger og lette vurderingen ved salg.

Jeg ønsker bl.a. med mit forslag at modvirke den generelle tendens som jeg til tider synes kan ligne "beboerne mod huset" eller "huset imod beboerne". Jeg tror hverken vi vinder et bedre miljø eller sparer mange penge ved det. Jeg mener samtidig at det er vigtigt at vi omhyggeligt undgår at udhænge de skadesramte beboere som skyldige i urene og sjuskede leveforhold og at vi satser på åbenhed og information. Vores ansvar og pligt som andelshavere er veldefineret, og foreningens sanktionsmuligheder vidtrækkende. Det er udmærket, da det sikrer at huset ikke lider overlast, men jeg mener det er at foretrække at fugt og svampe problemerne søges udryddet med relevant fælles indsats, så spredning af fugt, skader og fejl elimineres fra samtlige kilder. Ligesom jeg mener at specielt sikringen af vores børns helbred bør være i høj prioritet.

Peter Nergaard Jessen ved Københavns Kommunes Bygge og Teknik forvaltning, har været behjælpelig med en uvildig gennemgang af en i ejendommen angreben lejligheds stand og konstruktion, samt en gennemgang af den tilhørende indeklimarapport fra skadesvamps laboratoriet. Hans generelle anbefaling i den konkrete sag ligger til grund for flere af punkterne i mit forslag.

Jeg er indstillet på og villig til at deltage i et Sundhedsudvalg skulle GF vedtage forslaget.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget fra forsamlingen:

- Hvad koster en sundhedsundersøgelse?
- Hver gang der er en tom lejlighed, skal den undersøges til bunds.
- Det vil blive meget dyrt for andelsboligforeningen at få gennemført disse undersøgelser.
- Hvis forslaget er fremkommet fordi der har været problemer med skimmelsvamp i en enkelt lejlighed, som er blevet betalt af andelshaveren og ikke af foreningen, bør dette løses med ekstern ekspertbistand.
- Vi må styrke den daglige drift af ejendommen, så løsning af disse problemer også kan nås. Forslaget er for omfattende til en beslutning i aften, vi må vente lidt.

Forslagsstiller accepterede at forslagene "Gennemgang af husets sundhedstilstand", "Indhentning af udvendige forbedringstilbud", "Indhentning af indvendige forbedringstilbud" og tilføjelser til vedtægternes § 10 blev udsat til den næste generalforsamling i A/B Njal.

For nedsættelse af et Sundt-hus-udvalg stemte 29 og 9 stemte imod. 12 undlod at stemme. Forslaget blev således vedtaget og man kan melde sig til udvalget, når der kommer opslag i opgangene.

6. Valg af bestyrelse.

Der blev opstillet kandidater og gennemført valg med følgende resultat:

Bestyrelse:

Conni Madsen (formand) - Valgt for 1 år

Jean Gauthier - Valgt for 2 år

Jan Kristensen - Valgt for 2 år

Manuela Lærke - Valgt for 2 år

Flemming Sørensen - Valgt for 1 år

Thomas Meldgaard - På valg i 2005

Lene Anderson - På valg i 2005

Suppleanter:

Line B. Christensen - 1. suppleant

Christian Jessen - 2. suppleant

7. Eventuelt

a: Stjålet tøj.

En andelshaver har bl.a. fået stjålet fodtøj fra gården. Svar: Vi skal holde døren til gården lukket, så ikke-beboere ikke kan komme ind.

b: Syre på bil.

En andelshaver har fået syre på sin bil i forbindelse med byggeriet. Entreprenøren nægter ethvert kendskab til sagen. Hvad vil bestyrelsen gøre? - Svar fra bestyrelsen. Det er en forsikrings sag. Andelshaver: Bestyrelsen må tage fat i entreprenøren.

c: Bryggenet.

Bryggenet-abonnenterne er ikke længere i telefonbogen. Svar: Bryggenet skal sørge for denne tilmelding. Vi vil komme i Kraks bog, ikke i TDC's bog.

d: Klager over overtrædelse af vedtægterne.

Bestyrelsen opfordres til at tage sig af klager, som beboerne kommer med.

e: Karnapdøre.

Dørene er opsat omvendt i forhold til oprindelig ønsket. - Svar fra bestyrelsen: To lejligheder har fået forkerte døre - de bliver muligvis udskiftet eller der kommer et prisnedslag.

f: Larm i gården.

Er der regler for dette, idet der er megen uro fra børn om aftenen? - Svar fra bestyrelsen: Ifølge vores husorden, skal der være ro efter kl. 22.00.

g: Bestyrelsesreferater.

Kunne man oprette en mailliste, så medlemmer fik bestyrelsesreferaterne på e-mail. - Svar fra bestyrelsen: Det vil vi undersøge muligheden for.

h: Revner i loft.

Flere lejligheder har fået revner i loftet i forbindelse med byggeriet.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 23.30.

ref/Preben Løth, København, 3. december 2004