

A/B Njal

Referat af ordinær generalforsamling mandag den 31. oktober 2005, kl. 19.00 i i Kulturhuset Islands Brygge

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 131 stemmeberettigede andele, heraf 35 ved fuldmagt.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth.

Revisionsfirmaet Arne Bang var repræsenteret ved Thøger Andersen.

Nykredit var repræsenteret ved Thomas Bro.

Forstædernes Bank var repræsenteret ved Reno di Stefano.

Bestyrelsesformand Conni Madsen 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 6, 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 Conni Madsen aflagde bestyrelsens beretning.

Det har været et usædvanligt begivenhedsrigt år for AB Njal.

Vi har fået et nyt flot tag, 38 5. sals-udvidelser, en rigtig god hjemmeside, logo, lånt 40 mio. kr., udarbejdet virksomhedsplan, fastansat endnu en varmemester, startet op på et ambitiøst gårdprojektet, og ikke mindst haft 2 rigtig gode arbejdsweekender.

Tagprojektet

Det store tagprojekt til over 46 mio. kr. har helt klart været den største udfordring, og nu mangler der kun lidt, som skal rettes op på. Et par grønne vintre, en historisk lav rente og meget få ubehagelige overraskelser med råd og svamp har gjort sit til, at vi er landet på benene –

ikke mindst økonomisk. Men størst betydning har det helt sikkert haft, at der har været lagt enorme kræfter i projektet – ikke mindst af Jean.

Byggeregnskabet viser en budgetoverskridelse på 2,8 mio. kr. Stålkonstruktionen voldte nogle problemer, men vinduesrenoveringen viste sig også at være underbudgetteret, da vinduerne i gården var i dårligere stand end vores rådgiver havde forudset. Endelig har der været ekstraudgifter til reparationer på facaden, som bestyrelsen valgte at få udført mens der var stillads oppe. Budgetoverskridelser er selvfølgelig aldrig morsomme for en bestyrelse, men økonomisk har vi kunnet rumme denne her.

Fremover vil det nye tag spare os for mange reparationer og en masse bekymringer med bl.a. vandskader, og vi forventer også kunne se det på vores varmeregnskab, at vi har fået isoleret. Men nu er det jo ikke kun et nyt tag vi har fået. Alle 5. sals lejlighederne har fået mulighed for at udvide deres lejligheder med ekstra m² – og ud af de 53 lejligheder vi har deroppe, er der på nuværende tidspunkt 38, som har benyttet sig af denne mulighed. Kvaliteten af vores 5. sals lejligheder er blevet væsentligt forøget ved, at de er blevet omdannet til 3-værelses lejligheder – ja, vi har endda fået en enkelt 6-værelses.

Jeg har langt fra set alle, men dem jeg har været så heldig at se, har været utrolig flotte – og det var jo netop målet med projektet, at der skulle skabes bedre lejligheder til os, som bor her, og ikke mindst til en overkommelig pris.

Udvidelsen har en særdeles positiv effekt på foreningens økonomi. Vi har helt nøjagtigt fået 1.656 m² ekstra ved at inddrage hele tagetagen, hvoraf de ca. 1.175 m² - eller 71% - er udnyttet nu, og det betyder også en ekstra årlig indtægt på 545.000 kr. Hertil kommer, at vi har lidt over 575 m² på bankbogen, som vi vil få gavn af senere.

Andelskronen

Andelskronen er til diskussion i langt de fleste foreninger i år. Det er bestyrelsens holdning, at den i AB Njal skal udvikle sig stabilt, og vi foreslår at den stiger fra de nuværende 1.066 kr. til 3.600 kr. – det er en stigning på 240 %.

I det forslag er der taget højde for, at valuarvurderingen bygger på et *meget meget* lavt renteniveau. For hvis vi udnyttede stigningen fuldt ud, ville vi med meget stor sandsynlighed komme til at stå i den situation, at vi på et tidspunkt skulle sætte andelskronen ned igen. Man kan så også regne ud, at der vil opstå den uheldige situation, at folk, der har købt til den høje værdi, ville tabe penge.

Hertil kommer, at selv om vi har fået nyt tag, er der jo stadigvæk en del som mangler at blive rettet op på efter en lang periode med begrænset vedligeholdelse i Nordens tid. Og det er vigtigt, at vi ikke låser os fast på det vedligeholdelsesniveau, vi har nu.

Vedligeholdelse

I det år, der er gået, er alt gammel el på bagtrapperne blevet udskiftet, og der er ingen tvivl om, at brandsikkerheden på den konto er blevet meget bedre. Der er også blevet skiftet flere køkkenfaldstammer, og sammen med den sidste del af de nye tagrender er der desuden blevet brugt en stor del af vedligeholdelsesbudgettet på zinkinddækninger på de 3 gavle og råds-kader i selve tagkonstruktionen.

Uvæsentligt er det jo heller ikke, at vi i de 2 arbejdsweekenderne har fået malet alle kælder-vinduer på gadesiden og sparet foreningen for 125.000 kr. – hvilket jeg syntes er ret imponerende – og bedst af det hele er, at os som var med, er alle 100% sikker på, at ingen kunne have gjort det bedre.

Vedligeholdelse af altandørene, den store port i Gunløgsgade og kantstenen står nu for tur her i år, og det er der afsat budget til.

Vi har indtil nu forsøgt at holde de værste katastrofer fra livet. Med det nye tag står vi i en noget bedre situation, og det er vigtigt, at vi får prioriteret vedligeholdelsesopgaverne, så vi får taget det vigtigste først, og ikke mindst så vi får planlagt opgaverne, så vi får mest muligt for pengene, og ikke går på kompromis med kvaliteten. Den nye bestyrelse skal færdiggøre det arbejde vi i år har startet op med udarbejdelse af en drifts- og vedligeholdelsesplan.

Budget og økonomi generelt

Når vi både kigger på regnskabet og budgettet er billedet et hus med en sund økonomi. De ekstra m² på loftet og 12 lejede lejligheder, som er overgået til andel i år, betyder meget. Taglånet er lagt fast de næste 30 år og det 5-årige stående lån som skal omlægges her ved årsskiftet, har vi sikret til en lav rente. Der er nu et bedre overblik over de kommende års udgifter, og vi foreslår derfor heller ikke en stigning i boligafgiften i år med den pristalsregulering, vi har haft de øvrige år.

I det år, der er gået, har vi taget fat på en noget mere aktiv økonomistyring – bl.a. har vi arbejdet med gælden, strammet op på hjemtagning af forsikringsdækning, lejerne er varslet skatter og afgifter og erhvervslejemålene er blevet regulerede. Det er selvfølgelig et mål i sig selv, at foreningen har en effektiv økonomistyring, men det er specielt vigtigt, at vi om 2 år har en økonomi, der kan hamle op med, at den relative store indtægt, vi har nu fra de forbedringer, som overgik ved stiftelsen, bortfalder. Og det er noget af det, vi skal have lavet beregninger på i den nærmeste fremtid.

Et mindre sundt element er, at AB Njal igen i år har tilbagebetalt penge til lejerne, og på den konto også haft betragtelige administrative udgifter – samlet løber det op på 510.000 kr., hvor langt den største del vedr. sager som var startet op under Norden. Jeg ville ønske, jeg kunne sige, at det nu kører smertefrit, men det er desværre ikke tilfældet. Der bruges enormt mange ressourcer på de her sager, og derfor har bestyrelsen også her for nyligt taget alvorligt fat på problemet ved at få ekstra advokatbistand på, og det håber vi selvfølgelig hjælper.

Drift

Driften i en andelsforening lever tit sit eget liv – og mange af os bliver først opmærksomme på, hvor vigtigt den, når vi desperat står med et problem. Man syntes jo lige som godt, at man kan tillade sig at forvente, at tingene de fungerer, når man nu betaler husleje hver måned – og det kan man sådan set også - man må bare ikke tro, at det kommer af sig selv.

Bestyrelsen har derfor også i det år, der er gået, haft driften i fokus.

For det første valgte vi at fastansætte Jan som varmemester. Det er vores opfattelse, at en professionel ejendomsdrift – hvad der helt klart er en forventning om, vi kan levere – forudsætter 2 fastansatte i en ejendom af vores størrelse. Før tagprojektet kørte vi med hhv. en fuldtids- og

en halvtidsstilling, hvilket havde nogle ulemper. Bl.a. kunne der ikke overlappes på den administrative del, og der blev brugt en del afløsning ved sygdom og ferie.

For det 2. har vi fået udarbejdet en virksomhedsplan, hvor vi sammen har lavet mål og resultatkrav for en stor del af driften. Dem af jer der har set den på vores hjemmeside ved, at den er meget ambitiøs, og vi har da også langt fra nået alle vores mål – men vi er kommet et langt stykke af vejen. Den lægger et niveau, som selvfølgelig er til diskussion, og som på ingen måde må blive stationært, og som løbende skal tages op til revision. Til jer, som ikke har adgang til Internettet, har vi taget en kopi med, I kan få her i aften.

Omkring affaldssorteringen er der lavet flere tiltag, som både tilgodeser miljøet og økonomien. Vi har fået glas-containere, batteriopsamling, containere til tøj og pap, og storskraldsrummet er blevet bygget om, så vi nu selv kan sætte tingene ind. Det er vores målsætning, at vi om 2 år er blandt de 3 bedste foreninger på Bryggen til at sortere affald. Det bliver en hård kamp, hvis vi skal have ændret vores nuværende ret dårlige placering og ikke mindst adfærd – men vi har taget udfordringen op, og som en start er der blevet lavet en lille ”Affalds-plakat” som er blevet delt rundt til alle.

Gårdprojekt

Affaldet er også blevet omdrejningspunkt i det gårdprojekt, vi har startet op efter snakken på sidste års generalforsamling. Vi har fra start ønsket aktiv deltagelse af hele huset, og den respons, vi har fået er, at affaldet ikke bare fylder meget, men også for meget.

Vi er nu ved at undersøge mulighederne for at få noget eller det meste ud af gården – bl.a. skal vi have kigget på et såkaldt skraldesug. Vi bruger næsten 350.000 kr. på at få tømt containere, og kunne vi bruge de penge på en mere aktiv måde, vil det helt klart være en gevinst for huset. Græs og tiltag som forhindrer lyden fra gården i at forplante sig op i lejlighederne, er bl.a. ønsket som står meget højt på ønskelisten – og derfor bliver det selvfølgelig også det, som der skal arbejdes videre på frem til næste Generalforsamling.

Sundt-hus-udvalg

Sundt-hus-udvalget har været på bestyrelsens dagsorden hele året. Som I kan høre har der været ualmindeligt mange store opgaver, og det har været op til initiativtager, at sætte gang i arbejdet. For nylig er der blevet sat opslag om tilmelding op, og da initiativtager nu forlader bestyrelsen, bliver det den nye bestyrelse, som skal sætte arbejdet i gang. På nuværende tidspunkt er der 2, som har meldt sig, og jeg skal derfor også igen opfordre jer til at melde jer, da et så lille udvalg vil få rigtig svært ved at dække det meget store og fagligt tunge område, som det blev vedtaget, at udvalget skal beskæftige sig med.

Bestyrelsesarbejdet

Bestyrelsesarbejdet giver mulighed for at præge udviklingen i huset, og man kommer med garanti til at kende sin nabo.

Bestyrelsen beskæftiger sig med alt lige fra økonomi, den daglige drift, til planlægning af konkrete arbejdsopgaver. Arbejdet er frivilligt, men der er et relativt stort ansvar forbundet med en bestyrelsespost. Selv om vi omgiver os med eksperter, er det meget komplekse problemstillinger, som har vidtrækkende konsekvenser. Som eksempel kan jeg nævne taglånet, men også personsager som fx eksklusion, der forudsætter, at man går til opgaven med ydmyg-

hed og ikke mindst, at man kan afse tid. I så stor en forening som vores er der meget ofte opgaver, som ikke kan vente på, at man får skabt plads i sin private kalender, uden at det får enten menneskelige eller økonomiske konsekvenser, og det er vigtigt, at opgaverne kan fordeles mellem alle.

Bestyrelsen arbejder for foreningen og dets medlemmer og forsøger på bedste måde at håndhæve de fælles spilleregler, som er vedtaget af Generalforsamlingen. Idealet ville være, at den enkelte andelshavers interesse var fælles med foreningens interesser – men som i det øvrige samfund er der ofte en konflikt mellem den enkelte og fællesskabets interesse. Og det er vigtigt, at bestyrelsen hele tiden holder sig fællesskabet for øje, og ikke fortaber sig i enkelt-sager.

Der er selvfølgelig ikke meningen, at jeg vil afskrække nogen fra at stille op til bestyrelsen, men blot understrege, at det er nødvendigt, at man er sig bevidst, at det er et arbejde, som skal tages alvorligt.

Det kommende år

Vi skal i aften diskutere foreningens regler omkring fremleje, hvilket er utroligt relevant, da bestyrelsen meget ofte på det punkt bliver mødt med en ”vis modvilje”, når vi forsøger at håndhæve reglerne – ”Overnattende gæster” i længere tid opfattes nemlig tit som hørende til i privatsfæren. Det bliver et af de punkter, bestyrelsen i det kommende år, vil kigge på igen. Det samme med alle de sammenlægninger, der bliver lavet, og som vi på nuværende tidspunkt har 25 af. Her skal vi have fulgt op på, om alle formaliteter er i orden. Hvis vi i aften vedtager de vedtægtsændringer omkring sammenlægninger, som vi var enige om på sidste Generalforsamling, får bestyrelsen et godt udgangspunkt.

Jeg vil takke den øvrige bestyrelse, personalet og ikke mindst alle vores samarbejdspartnere for det arbejde, som er blevet udført for foreningen i år.

Endelig vil jeg slutte af med at sige, at hverken bestyrelsen eller foreningen bliver bedre end vi alle i fællesskab gør den til. Vi siger tak for tilliden i det år, der er gået, og håber, at I er klar til endnu et godt år i AB Njal, hvor vi deler succeserne, og forsøger at løse problemerne via dialog.

Der var et enkelt spørgsmål til beretningen:

- Hvor mange lejere er der i ejendomme? – Svar fra bestyrelsen: Der er 69 lejere.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskabet.

Revisor Thøger Andersen gennemgik foreningens årsregnskab i detaljer.

Perioden udviste et overskud på kr. 1.396.557,-, som blev henlagt til fremtidig vedligeholdelse. Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2004 er kr. 202.000.000,-, mens den seneste handelsværdivurdering som udlejningsejendom (valuar-vurdering) andrager kr. 280.775.000,-.

Den afsluttede byggesag blev i alt på kr. 46.610.850,-. Tidligere års hensættelser på kr. 15.058.180,- kan fratrækkes og kr. 2.256.144,- er frigivet fra Grundejernes Investeringsfond. Byggesagen sluttede således i kr. 29.296.526,-, som i regnskabet er anført som et anlægsaktiv under ejendommen. Der er endvidere henlagt kr. 28.896.557,- til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen jfr. bestyrelsens vedligeholdelsesplan.

Den maksimale andelsværdi iht. lovgivningen andrager kr. 5.604,00 pr. m². Bestyrelsens forslag til andelsværdi pr. 30. juni 2005 er kr. 3.600,00 pr. m², mens andelsværdien i det seneste år har været 1.066,00 pr. m². Andelsværdien er gældende til næste ordinære generalforsamling.

Jørgen Zeiner havde stillet ændringsforslag og foreslog andelsværdien fastsat til minimum kr. 6.000,- pr. m². Jørgen Zeiner argumenterede, at flere andelsboligforeninger har meget højere andelsværdier. Hvis man skal flytte væk fra Islands Brygge, vil man opleve en højere andelsværdi, og det vil være vanskeligt at skaffe penge til en ny bolig. Vi får ingen rentestigning, som vil medføre fald i ejendommens værdi, da økonomien i mange lande i Europa er for dårlig.

Revisor Thøger Andersen oplyste, at den lovgivningsbestemte maksimalpris andrager kr. 5.604,00 pr. m². Hvis vi skal have andelsværdien op på kr. 6.000,00 pr. m², skal vi reducere hensættelserne til ejendommens vedligeholdelsesplan med ca. kr. 6.000.000,-.

Bestyrelsen ønsker andelsværdien fastsat et stykke under maksimalprisen, da valuarvurderingen af ejendommen er meget rentefølsom, og vurderingen vil derfor falde ved en rentestigning. Man kan ikke sammenligne alle ejendommene på Bryggen, idet mange foreninger er meget ældre end A/B Njal og de har derfor købt en billigere ejendom og har typisk mindre gæld.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til værdiansættelsen:

- Vi bør fastsætte en andelskrone, der svarer til vurderingen. Jeg foreslår kr. 5.604,00 pr. m².
- Man skal jo også have penge til at købe boligerne, hvis man skal ind i vores forening.
- Jeg har en 3 værelses lejlighed inkl. loftsbolig nu til kr. 350.000,- og det er stadig billigt i forhold til andre steder i København. Hvis man skal sælge, skal man jo kunne betale for en ny bolig. Og der er stadig købere fra vores venteliste.
- Bestyrelsen: Hvis andelsværdien fastsættes til over kr. 5.604,00 pr. m², vil det "æde" af vores hensættelser til vedligeholdelsesplanen. Skal vi efterfølgende låne penge til projekter, vil det medføre et fald i andelsværdien.
- Det er useriøst at fastsætte andelsværdien efter hvor meget man skal bruge til køb af ny bolig.
- Vi behøver ikke hensættelser til en mulig rentestigning. Hvis vores ejendom falder i værdi, så gør andre ejendomme det også.
- Det er ikke vores problem, hvis lejlighederne bliver for dyre og folk ikke har råd til at købe dem. Bryggen har en høj værdi.
- Vi har ikke betalt af på vores gæld endnu, så vi kan godt vente med stigningen til næste år.
- Det lyder som om vi er en ejerforening, hvor vi sidder og skal fordele millionerne. Vi

bor i et arbejderkvarter og skal være socialt bevidste. Det vil være svært for børnene at købe lejligheder, hvis prisen bliver for høj. Jeg vil anbefale, at vi fastsætter andelsværdien til kr. 3.600,00 pr. m², og ser på sagen igen til næste år. Vi stiger fra kr. 1.066,00 pr. m², til kr. 3.600,00 pr. m² på et år og det må da være tilfredsstillende.

- Det er en stor værdistigning på et år. Vi skal hellere bruge pengene på vedligeholdelse og modernisering af huset.
- Jeg har to børn, som gerne skulle have en bolig i A/B Njal, når de bliver 18 år.
- Andelsværdien i vores forening har i flere år været holdt kunstigt nede og skulle allerede sidste år have været højere. Så stigningen fra sidste år til i år, er ikke noget argument.
- Det kunne være udmærket, hvis A/B Njal ikke fulgte boligstrømmen og havde sin egen politik.

Afstemning om andelsværdi kr. 5.604,00 pr. m²:

31 stemmer for og 98 imod. 2 undlod at stemme. Forslaget blev forkastet.

Afstemning om andelsværdi kr. 5.000,00 pr. m²:

32 stemmer for og 97 imod. 2 undlod at stemme. Forslaget blev forkastet.

Afstemning om andelsværdi kr. 3.600,00 pr. m²:

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

Regnskabet blev således godkendt med en andelsværdi på **kr. 3.600,00 pr. m²**.

4. Forelæggelse af budget.

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

Der var flere spørgsmål til budgettet fra forsamlingen:

- Der budgetteres med en stigning i papir og porto. Hvad er årsagen? - Svar fra bestyrelsen: Vi bliver stadig flere andelshavere og derfor forventes flere udgifter.
- Der budgetteres med kr. 205.000,- til trappevask. Kan det ikke gøres billigere? - Svar fra bestyrelsen: Vi har taget tilbud hjem fra flere forskellige som viser, at både prisen og kvaliteten er i orden.
- Hvad dækker "Foreningsudgifter og inventar" til kr. 60.000,-. - Svar fra bestyrelsen: Det er bl.a. indretning af kontor og indkøb af bærbar computer.

Budgetforslaget fra bestyrelsen blev enstemmigt vedtaget.

5. Gennemgang af foreningens låneportefølje.

Thomas Bro fra Nykredit gennemgik foreningens låneportefølje på overhead. Der blev bl.a. gennemgået foreningens nye swap-aftale.

Generalforsamlingen var tilfreds med gennemgangen og med de beslutninger, som er truffet af bestyrelsen.

6. Forslag.

6.1. Forslag til foreningens krav til den sammenlagte lejlighed.

Nedenstående forslag blev på den ordinære generalforsamling den 19. oktober 2004 vedtaget med 80 stemmer for og 1 imod. 1 undlod at stemme. Forslaget kan endelig vedtages på nærværende generalforsamling.

Forslaget

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 2004 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. I forbindelse med sammenlægning indtages det ene kælderrum.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Det er en god idé - det er fornuftigt med disse regler. Men det er ikke rimeligt at regu-

lere antallet af køkkener i de enkelte lejligheder. Det må være op til den enkelte. - Svar fra bestyrelsen: Det er for at modvirke ulovlig udlejning. Det skal fremgå, at det er en nedlagt bolig.

- Man skal have lov til at udleje en del af boligen.
- Med de nye regler, har man så et år til at få forholdene i orden? - Svar fra bestyrelsen: Ja, det er korrekt.
- Skal der afholdes ny generalforsamling, når vi når max-grænsen for sammenlægning af lejligheder p.t. 32 stk. - Svar fra bestyrelsen: Vi indkalder til generalforsamling, når grænsen er nået.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

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

Nedenstående forslag blev på den ordinære generalforsamling den 19. oktober 2004 vedtaget enstemmigt for så vidt angår den lovmæssige del af vedtægtsændringerne. Forslaget kan endelig vedtages på nærværende generalforsamling.

For indsættelse af en 80% lånegrænse stemte 65 og 14 stemte imod. 4 undlod at stemme. Forslaget kan endelig vedtages på nærværende generalforsamling.

Efter lovens ikrafttræden den 1. februar 2005 har man nu erfaringer med den nye lov. I foreninger **uden** 80% lånegrænsen, belånes andelsværdien uden begrænsning, men typisk uden individuel vurdering af forbedringer i lejligheden. I foreninger **med** 80% lånegrænsen opfattes det som en væsentlig begrænsning i lånemulighederne og derfor ønsker andelshaver typisk at få forbedringerne i lejligheden vurderet, for at få en højere belåning. Og andelshaver skal selv betale for denne vurdering. Administrativt kræver tinglysningskontoret større dokumentation for værdierne ved 80% lånegrænsen. Dette medfører større administrativt tidsforbrug og derfor et større lånesagsgebyr.

Mange professionelle rådgivere fraråder 80% grænsen, efter man har fået erfaringer med den nye lov. På denne baggrund anbefaler bestyrelsen at der stemmes nej til en 80% lånegrænse.

Forslaget

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 nedenstående 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.

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 Boligfællesskaber.

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.

Overdragessummen 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 Boligfællesskaber.

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 kautionerer andelsboligforeningen i ønsket omfang for det indskud – op til det fulde indskudsbeløb -, som den enkelte andel skal indbetale som stiftelsesindskud.

Ny § 18

Bestemmelsen udgår.

Forslaget om de lovmæssige ændringer blev enstemmigt og endeligt vedtaget. 80% lånegrænsen blev enstemmigt forkastet.

6.3. Andelshavers forslag til udformning af Sundhedsprofil.

Forslagsstiller Manuela Lærke accepterede på den ordinære generalforsamling den 19. oktober 2004, at nedenstående forslag "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.

Forslag

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 korresponderende ydre vand, og fugt skader i forbindelse med den indvendige udbedring. 2) at tilbyde evt. kaution for lån til udbedring/reparation 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 indeklima, 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 angrebne 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.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Bestyrelsen: Hovedvægten i forslaget drejer sig om fugtproblemer i ejendommen. Disse problemer forebygges løbende som en del af foreningens vedligeholdelsesopgaver. Hensigten med forslaget er god, men fokus er for voldsom på dette ene problem. Foreningens opgaver skal prioriteres ud fra en samlet vurdering, og det er vigtigt at opgaver som bl.a. brandsikring ikke lider nød.
- Det er en kæmpeopgave for foreningen, hvis forslaget bliver vedtaget. Det hører nærmest ind under Sundhedsministeriet. Bestyrelsen opfordres til at medtage de sundhedsmæssige forhold løbende og indarbejde dem i bestyrelsens daglige rutiner, gerne med eksternt ekspertbistand. Forslaget er udmærket, men der skydes langt over målet, og det blev fra salen foreslået, at sætte nedlæggelse af Sund-hus-udvalg til afstemning.

Afstemningstema: "Gennemgang af husets sundhedstilstand".

Forslaget blev forkastet med 2 stemmer for og 90 stemmer imod. 1 undlod at stemme.

Afstemningstema: "Indhentning af udvendige forbedringstilbud".

Forslaget blev forkastet med 1 stemme for og 91 stemmer imod. 1 undlod at stemme.

Afstemningstema: "Indhentning af indvendige forbedringstilbud".

Forslaget blev forkastet med 1 stemme for og 91 stemmer imod. 1 undlod at stemme.

Afstemningstema: "Tilføjelser til vedtægternes § 10".

Forslaget blev forkastet med 1 stemme for og 91 stemmer imod. 1 undlod at stemme.

Afstemningstema: Nedlæggelse af Sundt-hus-udvalg.

Forslaget blev vedtaget med 82 stemmer for og ingen stemmer imod. 11 undlod at stemme.

6.4. Forslag fra Ib Sønderkær vedr. sammenlægning og fremleje.

6.4.A: Tillæg til vedtægternes § 14, stk. 3. "Det påhviler den der overtager en lejlighed ved sammenlægning, at bringe de blændede døres åbninger til en acceptabel stand og til et rimeligt udseende inden et halvt år fra overtagelsen".

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Bestyrelsen: I forbindelse med byggetilladelse skal byggearbejder være afsluttet inden for et år. Bestyrelsen vil stramme op på sagerne.

Forslagsstiller trak forslaget tilbage.

6.4.B: Tillæg til vedtægternes § 12. Lejelovens regler for fremleje erstattes med følgende: "For at fremleje sin lejlighed skal man "Have boet i sin lejlighed i 2 år uden ophold, dokumenteret via oplysning fra Folkeregistret og man kan højst fremleje sin lejlighed i 2 år. Hvis man senere vil fremleje sin lejlighed, kan man højst gøre det i den tid, som man har boet i lejligheden siden sidste fremleje, hvis man har boet i den i mindre end 2 år, efter man kom tilbage fra sidste fremleje. Der kan kun fremlejes 6 måneder ad gangen, således at man i løbet af 2 år kan få 4 fremlejeperioder".

Forslagets formål er at gøre fremleje til en rettighed, men også at gøre det muligt at kunne komme af med umulige fremlejere, f.eks. ved at foreningen skal kunne nægte at der fremlejes til fremlejere, der laver for meget ballade.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Bestyrelsen: Vores fremlejeregler er meget overordnede, så det er en god idé med mere

detaljerede regler. Bestyrelsen har undersøgt andre foreninger, som har mere omfattende regler. Bestyrelsen anmoder derfor også om, at medtage dette forslag som en del af en større revision af foreningens fremlejeregler på næste års Generalforsamling.

- Hvorfor en 6 måneders grænse? - Svar fra bestyrelsen: Så kan fremlejer løbende checkes og ikke føle sig sikker på endnu en periode, f.eks. ved misligholdelse.
- Der bør være smidige regler. Bestyrelsen skal godkende fremlejer, men ikke administrere fremlejer. Bestyrelsen bør næste år fremsætte et totalforslag om fremleje.

Forslagsstiller trak forslaget tilbage og generalforsamlingen vedtog enstemmigt følgende ændringsforslag:

"Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at udarbejde et helhedsforslag vedrørende fremleje til næste generalforsamling".

7. Valg af bestyrelse.

Der blev opstillet kandidater og gennemført valg med følgende resultat:

Bestyrelse:

Conni Madsen (formand) - Valgt for 1 år

Flemming Sørensen - Valgt for 2 år

Christian Jessen - Valgt for 2 år

Birthe Kestenholz - Valgt for 2 år

Michael Rosenørn - Valgt for 1 år

Jean Gauthier - På valg i 2006

Jan Kristensen - På valg i 2006

Suppleanter:

Jesper Spang - 1. suppleant

Jesper Bahn Larsen - 2. suppleant.

8. Eventuelt

a: Arbejdsweekend.

Kan de to næste datoer fastlægges hurtigt? - Svar fra bestyrelsen: Vi skal forsøge at fastsætte datoerne hurtigt.

b: Henlæggelser i regnskabet.

Hvilke store projekter er der henlagt til? - Svar fra bestyrelsen: Vi har udarbejdet en foreløbig vedligeholdelsesrapport, som modsvarer hensættelserne i regnskabet på kr. 28.900.000,-. Det skal vi snakke om på et senere tidspunkt.

c: Rum i gården til storskrald.

Gangen bliver blokeret og vi mangler et rum til storskrald i gården. - Svar fra bestyrelsen: Kapaciteten burde være tilstrækkelig med det rum som er blevet indrettet. Problemet er nærmere, at folk ikke ved, at vi har et storskraldsrum med indgang fra gaden, og der skal informeres noget mere.

d: Fest.

Skulle vi ikke have en fest i foreningen? Svar fra bestyrelsen: Jo vi vil tage initiativ til en sommerfest.

e: Børn og storskrald.

Børnene roder i storskralden og det er ikke særlig godt, da systemet ikke er børnesikret. Børnene kan komme til skade. Svar fra bestyrelsen: Affaldssorteringen vil indgå i den kommende gårdplan.

f: Røgalarmer.

Er det en idé med røgalarmer på både for- og bagtrapper? - Svar fra bestyrelsen: Varmemestrene har været på kursus i dette emne, og vi skal have undersøgt forholdene omkring en større grad af brandsikring.

g: Ladcykel.

Hvad med parkering af ladcykler i gården? Hvad gør vi ellers? Svar fra bestyrelsen: Spørgsmålet vil indgå i den kommende gårdplan.

h: Honorar til bestyrelsen.

Kunne det være en idé med udbetaling af bestyrelseshonorar til formand og næstformand? Vi kunne eventuelt overveje det til næste år. - Svar fra bestyrelsen: Vi har selv diskuteret emnet, men der skal arbejdes med forslaget. Fra salen blev det foreslået, at der blev set på en model, hvor arbejdet med større projekter også honoreres, og det fremlægges på næste års Generalforsamling.

i: Altaner.

Kunne vi lave altaner i vores forening - kun til gård? Det skal passe til ejendommen. Spørgsmålstiller bad forsamlingen overveje det til næste Generalforsamling.

j: Dyretilladelse.

En hund generer meget i en opgang. - Svar fra bestyrelsen: Vi er opmærksomme på det konkrete problem, og der er ikke givet tilladelse til at holde hund.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 22.30.

ref/Preben Løth, København, 2. december 2005

Dirigent: _____

I bestyrelsen: _____

