



År 2008, den 3. november kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Njal i Kulturhuset Islands Brygge.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport samt stillingtagen til rapportens godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen.
 - a. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til kr. 11.000,00.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften forhøjes med 2 % med virkning fra 1. januar 2009, hvilket er medtaget i budget 2008/2009, og at antennebidraget forhøjes med 10,- kr. pr. måned til 85,- kr. pr. måned med virkning fra 1. januar 2009, med baggrund i de øgede bidrag til Bryggenet.
5. Forslag:

Bestyrelsens forslag:
 1. Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer, jf. bilag 1.
6. Valg af bestyrelse.
Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:
 - a) Formand Conni Madsen, villig til genvalg.
 - b) Bestyrelsesmedlem Jesper Bahn Larsen, villig til genvalg.
 - c) Bestyrelsesmedlem Jean Gauthier, ikke villig til genvalg.
 - d) Bestyrelsesmedlem Ulrich Hansen, villig til genvalg.
 - e) Valg af suppleanter.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Ad 1 Valg af dirigent

Formand Conni Madsen bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling, hvorefter hun præsenterede panelet, som udover repræsentanter fra bestyrelsen bestod af revisor Thøger Andersen fra revisionsfirmaet Arne Bang og ejendomsadministrator Ole B. Nielsen fra CEJ Ejendomsadministration. Herefter foreslog Conni Madsen Ole B. Nielsen valgt som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet 78 andelshavere, heraf 27 ved fuldmagt, ud af 221 var repræsenteret. Dirigenten præsenterede sig selv, da han var foreningens nye ejendomsadministrator, hvorefter han forelagde aftenens dagsorden for forsamlingen.



Ad 2 Bestyrelsen beretning

Formanden Conni Madsen aflagde bestyrelsens beretning for forsamlingen, der vedlægges referatet som bilag 2.

Herefter gav dirigenten forsamlingen mulighed for at debattere og stille spørgsmål til beretningen.

En andelshaver spurgte, hvorfor bestyrelsen foreslog en boligafgiftsstigning på 2 % i 2008/2009, når han kunne se, at der var et overskud i regnskabet for 2007/2008.

Hertil oplyste formanden, at boligafgiftsstigningen blev foreslået på baggrund af fremtidige vedligeholdelsesprojekter i foreningen. Yderligere oplyste formanden, at en lille stigning i boligafgiften nu ville mindske behovet for store stigninger senere. Dirigenten bad forsamlingen om at udsætte en videre debat om boligafgiftsstigningen til punkt 4 på dagsordenen.

En andelshaver spurgte, om foreningens andele blev solgt til den maksimale pris, hvilket formanden bekræftede, dog undtaget et tilfælde.

Der blev spurgt, hvad den kommende facaderenovering ville indebære, hvilket formanden oplyste endnu ikke var fastlagt. Jesper Bahn Larsen oplyste, at to gange maling af vinduerne var planlagt under facaderenoveringen.

En andelshaver spurgte, om der ville blive opsat individuelle målere på koldtvandsrørene. Hertil svarede formanden, at det ville være forbundet med store udgifter, hvis der blev opsat individuelle målere, da målerne skulle vedligeholdes, og der skulle udarbejdes fordelingsregnskaber m.v.

Efter yderligere et par opklarende spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse af årsrapport samt stillingstagen til rapportens godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen.

Revisor Thøger Andersen gennemgik årsrapporten for 2007/2008 i hovedtræk og oplyste, at revisionspåtegningen var blank. Revisoren bemærkede herefter, at indtægterne var opgjort til kr. 15.894.208,00, hvor af størstedelen kom fra boligafgifter og lejeindtægter og kr. 3.552.787,00 kom fra foreningens salg af andele. Yderligere havde foreningen haft flere renteindtægter end normalt, da foreningen havde en del indeståender i banken, og renten var steget.

Årsrapporten viste ejendomsudgifter for kr. 2.496.409,00 og udgifter i alt for kr. 10.726.260,00.

Revisor oplyste, at bestyrelsen foreslog, at overskuddet på kr. 5.167.948,00 blev henlagt med baggrund i de kommende vedligeholdelsesarbejder og præciserede, at henlæggelserne ikke stod på en konto i banken, som foreningen kunne bruge af.



Af anlægsaktiverne fremgik, at ejendommen udgjorde en værdi på kr. 454.000.000,00 samt at foreningen havde indeståender for kr. 8.089.634,00. Revisor oplyste, at foreningens indeståender i Forstædernes Bank var omfattet af den udstedte statsgaranti, hvilket sikrede foreningens indeståender de næste 2 år.

Af passiverne fremgik, at foreningens egenkapital var steget i årets løb som følge af, at foreningen frasolgte lejelejligheder.

Yderligere havde foreningen hensatte forpligtelser for kr. 48.501.701,00, langfristet gæld for kr. 141.670.206,00 og kortfristet gæld for kr. 5.013.806,00.

Af årets henlæggelser var der brugt ca. kr. 1,8 mio. til renovering.

Revisor fremhævede note 11 i årsrapporten, som var en specifikation af foreningens lånesammensætning. Denne note var sat ind på opfordring fra bestyrelsen, så foreningens medlemmer, kommende medlemmer og eventuelt banker præcist kunne se, hvilke lån foreningen havde optaget. Revisor oplyste, at man af noten kunne se, at foreningen bl.a. havde et rentetilpasningslån på kr. 51,4 mio. med en renteswap, som betød, at lånet havde en fast rente ind til 2020. Yderligere havde foreningen et afdragsfrit lån på kr. 51,4 mio. ligeledes med en renteswap med en fast rente til 2015.

Revisor oplyste, at foreningen var pålagt en skattemæssig forpligtelse i tilfælde af, at foreningen frasolgte den sidst udlejede lejlighed, som det fremgik af note 14. Denne skattemæssige forpligtelse kunne ikke præcist opgøres på nuværende tidspunkt, men ville svare til ca. kr. 41 mio. Det blev videre oplyst, at det på en tidligere generalforsamling var blevet besluttet, at salg af den sidst udlejede lejlighed skulle træffes på en generalforsamling og ikke af bestyrelsen.

Herefter gennemgik revisor beregning af andelskronen, som viste, at andelskronen maksimalt kunne andrage kr. 14.900,00 pr. m². Revisor oplyste videre, at bestyrelsen havde foreslået en andelskrone på kr. 11.000,00 pr. m², som ville svare til en reduktion af den offentlige vurdering på ca. 15 %, således at andelskronen ville blive fastsat ud fra samme princip som ved seneste ordinære generalforsamling.

Herefter henledte revisor forsamlingens opmærksomhed på side 18 i årsrapporten, som beskrev, at hvis der fremover skete en ændring i obligationsrenten og den offentlige huslejeregulering, ville det have betydning for vurderingen af ejendommen og dermed andelskronen. Derfor var den maksimale andelskrone på kr. 14.900,00 pr. m² ikke et udtryk for markedsprisen, men udelukkende et udtryk for den maksimalt tilladte pris på nuværende tidspunkt.

Herefter gav revisor forsamlingen mulighed for at stille spørgsmål til årsrapporten.

En andelshaver spurgte om betydningen af bemærkningen i note 14, hvoraf fremgik at andelsforeningen havde stillet garanti overfor banker på vegne af andelshavere.

Hertil oplyste dirigenten, at foreningen havde stillet garanti på vegne af andelshaverne overfor banker før 2005, hvilket var lovpligtigt på daværende tidspunkt. Disse garantier ville være gældende i maksimalt 15 år.

En andelshaver spurgte, om det var muligt at stemme om en andelskrone på kr. 11.500,00 pr. m², da man stadig ville holde sig under de 15 % af den offentlige



vurdering, hvilket dirigenten bekræftede, og der blev således fremsat forslag om en andelskrone på kr. 11.500,00 pr. m².

Formanden oplyste, at man måtte forvente, at de offentlige vurderinger ville falde og bestyrelsen havde derfor kontaktet en valuar for at høre, hvad denne ville vurdere ejendommen til, men da vurderingen ville koste kr. 30.000,00, ville bestyrelsen vente til det var mere aktuelt.

En andelshaver mente, at man godt kunne hæve andelskronen til det maksimale niveau, men at det ville resultere i, at man ved salg var nødt til at sænke prisen desto mere.

Der blev spurgt, hvilke konsekvenser et fald i den offentlige vurdering ville have for andelskronen. Til dette svarede dirigenten, at såfremt et fald i den offentlige vurdering ville medføre at den godkendte andelskrone oversteg det maksimalt tilladte efter en ny offentlig vurdering, ville alle salg i foreningen blive suspenderet, indtil der var blevet afholdt en ekstraordinær generalforsamling, hvor foreningen havde godkendt en ny andelskrone.

Dirigenten satte herefter fastsættelse af andelskronen til afstemning med det mest vidtgående forslag først.

Efter håndsoprækning kunne dirigenten konstatere, at to stemte for forslaget om en andelskrone på kr. 11.500,00 pr. m², og et overvældende flertal stemte imod, hvorefter forslaget blev forkastet.

Da der ikke var andre forslag til fastsættelse af andelskronen konstaterede dirigenten, at årsrapporten samt bestyrelsens forslag til en andelskrone på kr. 11.000,00 pr. m² var godkendt.

Ad 4 Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten fremlagde budgettet for 2008/2009 og oplyste, at budgettet var fastlagt ud fra et nogenlunde uændret aktivitetsniveau. Dirigenten oplyste videre, at lejeindtægterne for erhvervslejerne forventedes at stige, samt at der forventedes øgede renteindtægter. Yderligere var der budgetteret med ændrede udgifter til henholdsvis viceværtsservice og inspektør, da foreningen havde ændret aftalen om viceværtsservice.

Budgettet viste, at der for regnskabsåret 2008/2009 var budgetteret med kr. 3,8 mio. i planlagt vedligeholdelse.

Til sidst oplyste dirigenten, at bestyrelsen foreslog en boligafgiftsstigning på 2 %, samt at antennebidraget blev øget med kr. 10,00 pr. måned, begge dele pr. 1. januar. 2009.

Der blev spurgt, hvad posten tomgang dækkede over, hvortil formanden oplyste, at posten hovedsagelig dækkede over tabte lejeindtægter, når en beboer afgik ved døden.

En andelshaver spurgte, hvad der indgik i posten vagtordning, hvortil formanden oplyste, at foreningen var blevet tilknyttet en vagtordning hos et ejendomsservicefirma, hvor beboerne havde mulighed for at ringe døgnet rundt ved skader. Denne udgift havde tidligere været indeholdt i de udstedte fakturaer fra det



tidligere vvs-firma. Kontaktoplysningerne til ejendomsservicefirmaet var opsat i ejendommen.

En andelshaver spurgte, om der var fundet en løsning på problematikken omkring boligafgift 2.

Jesper Bahn Larsen oplyste, at bestyrelsen ikke havde haft mulighed for at se på løsninger vedrørende boligafgift 2 dette år, men at bestyrelsen meget gerne ville undersøge spørgsmålet, når der var mere tid.

Niels Løchte oplyste, at der var mange alternative løsninger på problematikken, men at samtlige løsninger var svære at forklare og samtidig svære at administrere.

Niels Løchte henledte opmærksomheden på, at der sidste år havde været en hed debat omkring honoraret til bestyrelsen. På trods heraf indstillede bestyrelsens flertal, at Conni Madsen og Mette Dalgaard modtog godtgørelse i år. Dette begrundede Niels Løchte med, at deres arbejdsindsats oversteg, hvad man kunne forvente af frivilligt arbejde, hvilket forsamlingen tilsluttede sig med applaus.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten det samlede budget for 2008/2009 til afstemning, og da der ikke var nogen der stemte imod budgettet, kunne dirigenten konstatere, at budgettet for 2008/2009 var godkendt som foreslået.

Ad 5 Forslag

Ad 5.1 bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer, forslaget vedlægges som bilag 1:

Dirigenten oplyste, at der ikke var repræsenteret 2/3 på generalforsamlingen, hvorfor bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer ikke kunne vedtages endeligt. Forslaget kunne dog endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, hvis 2/3 af de fremmødte stemte for.

Jesper Bahn Larsen gennemgik bestyrelsens forslag til vedtægtsændringen og begrundede forslaget med, at man ville bevare de nugældende rettigheder for personerne på ventelisten, men samtidig ville der være mulighed for, at et salg kunne gennemføres relativt hurtigt, selvom man ville være nødt til at gå ned i pris.

Der blev spurgt, hvorfor det var 15 %, man skulle have mulighed for at gå ned i pris, inden andelen skulle tilbydes til ventelisten igen.

Hertil svarede Jesper Bahn Larsen, at hvis beløbet var for højt, ville det sætte ventelisten ud af kraft, og hvis beløbet var for lavt, ville det ikke have nogen virkning.

En andelshaver spurgte, hvem der bestemte, hvor meget andelen skulle sættes ned i tilfælde af svigtende salg, hvilket formanden oplyste var op til den enkelte andelshaver.

Dirigenten læste tilføjelsen til vedtægternes § 14 op og spurgte, om der var yderligere spørgsmål.



Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten vedtægtsændringen til afstemning og kunne konstatere, at forslaget foreløbigt var vedtaget med overvældende flertal.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen havde intention om at afholde en ekstraordinær generalforsamling inden for relativ kort tid for at få godkendt vedtægtsændringen endeligt.

Ad 6 Valg

Dirigenten oplyste, hvilke bestyrelsesmedlemmer der var på valg:

a) Formand Conni Madsen, der var villig til genvalg for 1 år. Da der ikke var nogle modkandidater, blev Conni Madsen genvalgt med applaus for en 1-årig periode.

b) Bestyrelsesmedlem Jesper Bahn Larsen og Ulrich Hansen var begge villige til genvalg. Da Jean Gauthier ikke ønskede genvalg, foreslog bestyrelsen Thomas Aagaard Meldgaard og Kristina Vildersbøll valgt til bestyrelsen og opfordrede i øvrigt andre til at stille op.

Da der ikke var andre kandidater, blev Jesper Bahn Larsen, Ulrich Hansen, Thomas Aagaard Meldgaard og Kristina Vildersbøll alle valgt med applaus.

Dirigenten oplyste, at Lars Mortensen havde givet et skriftligt tilsagn til, at han gerne ville stille op som suppleant.

Da der ikke var flere kandidater, blev Lars Mortensen valgt med applaus som suppleant for en 1-årig periode.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand, Conni Madsen, Leifsgade 7, 5. tv.	(valgt for 1 år)
Bestyrelsesmedlem, Mette Dalgaard, Gunløgsgade 49, 1. th.	(yderligere 1 år)
Bestyrelsesmedlem, Ulrich Hansen, Gunløgsgade 55, 5.th.	(valgt for 2 år)
Bestyrelsesmedlem, Niels Løchte, Egilsgade 54, 3.	(yderligere 1 år)
Bestyrelsesmedlem, Thomas A. Meldgaard, Gunløgsgade 47, 5. tv.	(valgt for 2 år)
Bestyrelsesmedlem, Jesper Bahn Larsen, Artillerivej, 54, 5. th.	(valgt for 2 år)
Bestyrelsesmedlem, Kristina Vildersbøll, Gunløgsgade 53, st.	(valgt for 1 år)
Suppleant, Lars Mortensen, Egilsgade 62, 2. tv.	(valgt for 1 år)

Ad 7 Eventuelt

En andelshaver spurgte til den mekaniske ventilation i foreningen, og om der var et tidsperspektiv for, hvornår ventilationen blev gjort funktionel, da den stort set ikke fungerede på nuværende tidspunkt.

Til dette svarede formanden, at der på nuværende tidspunkt ikke var planer om at udskifte den mekaniske ventilation, men at problemstillingen ville blive taget med ved 5-års eftersynet af tagreoveringen. Udgiften til udskiftning af den mekaniske ventilation var medtaget på vedligeholdelsesplanen med kr. 5 mio. omkring 2017.



Andelshaveren mente, at det stod slemt til med fugtgener og spurgte forsamlingen, om det var en generel holdning, at dette skulle prioriteres lavere end andre vedligeholdelsesarbejder, hvilket en enkelt andelshaver mente.

Formanden oplyste, at der ikke var nogen ordentlig løsning på problemstillingen på nuværende tidspunkt. Bestyrelsen havde haft kontakt med en rådgiver, som oplyste, at alle de nuværende løsninger var forbundet med forskellige gener for beboerne. Formanden oplyste, at bestyrelsen selvfølgelig var villig til at sætte en løsning til afstemning på en generalforsamling, hvis bestyrelsen i øvrigt kunne tilslutte sig forslaget.

Der blev spurgt, om man alternativt kunne opsætte en ventilation ud gennem køkkenvinduet, hvilket Jesper Bahn Larsen afkræftede, da det ikke var tilladt af kommunen.

En andelshaver oplyste, at han havde hørt rygter om, at aftrækskanalerne var blevet lukket og spurgte, om der var hold i rygterne.

Formanden oplyste, at aftrækskanalerne ikke var blevet lukket, men at enkelte eventuelt kunne være spærret af byggeaffald. Foreningen havde forsøgt at rense aftrækskanalerne i 2 opgange, men beboerne kunne ikke mærke forskel. Formanden oplyste yderligere, at denne problemstilling først ville blive taget op i forbindelse med 5 års gennemgangen af tagrenoveringen, da det ville være bekosteligt at lave en undersøgelse på nuværende tidspunkt.

En andelshaver opfordrede til, at der blev fundet en løsning på problemstillingen vedrørende boligafgift 2 og oplyste, at hun ikke syntes, det var rimeligt, at en ændring blev skubbet frem i tiden.

Der blev spurgt, om der var en tidsplan for den kommende trapperenovering.

Jesper Bahn Larsen oplyste, at bestyrelsen så småt var i gang med projektet, samt at bestyrelsen havde været ude og se på andre opgange. Jesper Bahn Larsen oplyste videre, at fortrapperne havde 1. prioritet frem for bagtrapperne.

En andelshaver syntes, at foreningens hjemmeside var gået lidt i stå.

Niels Løchte oplyste, at der var lavet nogle tekniske ændringer, som havde givet bestyrelsen mulighed for at opdatere hjemmesiden hurtigere. Niels Løchte opfordrede foreningens medlemmer til at skrive til bestyrelsen, hvis der var specifikke emner, de ønskede skulle figurere på hjemmesiden.

Jesper Bahn Larsen opfordrede foreningens medlemmer til at informere bestyrelsen, hvis de registrerede fejl eller skader, det være sig alt fra ødelagte nedløbsrør til fejl på hjemmesiden.

En andelshaver spurgte, om det var nødvendigt at få lavet el-syn og vvs-syn, hvis man havde renoveret installationerne inden for de seneste par år, og de derfor stadig var omfattet af håndværkerens garanti.



Hertil svarede Mette Dalgaard, at det var nødvendigt at få udarbejdet både el-syn og vvs-syn, selv om installationerne var blevet renoveret inden for de seneste par år, da synet også havde til formål at kontrollere den aktuelle lovlighed af installationerne.

Formanden supplerede og oplyste, at det også blev kontrolleret, om der var blevet lavet ændringer i mellemtiden.

Der blev spurgt, hvad tidsfristen var for opsætning af HPFI-relæ.

Dirigenten svarede, at det pr. 1. juli 2008 var blevet lovpligtigt at have installeret et HFI- eller et HPFI-relæ i alle lejligheder. Yderligere oplyste dirigenten, at der havde været 11 lejelejligheder, som ikke havde haft installeret det lovpligtige relæ, hvorfor foreningen havde sørget for dette.

En andelshaver oplyste, at der var fyldt med duer i tagrenden over andelshaverens lejlighed og spurgte, om der kunne sætte en form for duesikring op.

Formanden oplyste, at hun troede problemerne var løst, men at bestyrelsen ville tage fat i problemet.

En andelshaver spurgte, om det var muligt at finde en bedre løsning på den nuværende affaldssortering, da der desværre var nogle beboere, som ikke sorterede deres affald. Andelshaveren oplyste, at foreningen ville spare penge og at det ville gavne miljøet, hvis sorteringen af pap fungerede bedre end på nuværende tidspunkt, hvilket forsamlingen tilsluttede sig med applaus.

Formanden tilsluttede sig andelshaverens synspunkter og oplyste, at hun selv havde prøvet at finde en løsning. Formanden opfordrede foreningens medlemmer til at hjælpe hinanden med sorteringen.

En andelshaver mente, at der var for dårlig skiltning af, hvor affaldet skulle hen, hvilket formanden ikke mente var korrekt, da der var opsat store skilte. Yderligere havde foreningen haft en affaldskonsulent på besøg, som havde informeret beboerne om sortering m.v. Formanden opfordrede endnu en gang andelshaverne til at hjælpe hinanden.

Herefter blev der spurgt, om man kunne få en papcontainer i en anden farve, for at beboerne lettere kunne kende forskel. Formanden oplyste, at containerne var leveret af R98, og at der på de nuværende containere var en lås, hvor nøglen hang på siden, så brugerne skulle tænke sig om, når de benyttede containerne.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om det kunne konkluderes, at spørgsmålet om affaldssortering skulle tages op på et bestyrelsesmøde, hvilket forsamlingen kunne tilslutte sig.

En andelshaver oplyste, at hun savnede klunse-burene, og at tingene blev fjernet for hurtig af viceværtten. Yderligere blev der opfordret til, at der blev oprette et klunse-bur til tøj.

Formanden oplyste, at tøjet kunne lægges i de nuværende klunse-bure, samt at formanden ville bede viceværtten om at lade tingene ligge lidt længere i burene.

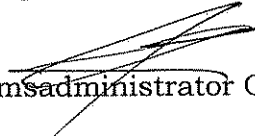


Der blev spurgt, om man havde overvejet at flytte containerne fra midten af gården til portene, hvilket ville skabe mere plads i gården.


Formanden var enig i, at det ville give mere plads i gården, men at der desværre nok ikke var plads i portene.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.35 og takkede for god ro og orden.

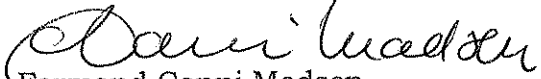
Som dirigent, den 10/11 2008:



Ejendomsadministrator Ole B. Nielsen

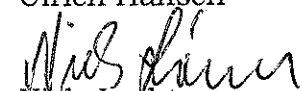
Som referent, den 10/11 2008:


Ejendomsadministrator Tobias Rasmussen

I bestyrelsen, den 16/11 2008:

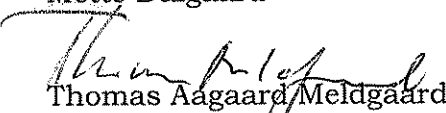

Formand Conni Madsen


Ulrich Hansen


Niels Løchte


Kristina Vidersbøl


Mette Dalgaard


Thomas Aagaard/Meldgaard


Jesper Bahn Larsen

Bestyrelsens beretning for året 2007-2008

Er der stadigvæk liv i andelstanken?

Råber I ja nu, bliver vi glade, men vi har også forståelse for, hvis I vælger at se, hvordan aften skrider frem. Men spørgsmålet har været stillet mange gange, siden den seneste offentlige vurdering kom, og andelskronen i mange foreninger nærmest tog et "kvantespring".

Andelskronen og salget

Det er bestyrelsens opgave at vurdere, hvad huset er værd og forlægge det for Generalforsamlingen. Vores vurdering afviger ikke meget fra sidste år - tallene er stort set de samme, og vi er fortsat af den holdning at andelskronen i AB Njal, skal udvikle sig på et stabilt grundlag. Ingen ved hvad der vil ske med den næste offentlige vurdering i 2009 - hvis vi overhovedet får én - så forslaget om en andelskronen på 11.000 kr. pr. m² betyder også, at vi fortsat ligger 15 % til side til eventuelle justeringer og ca. 48 mio. kr. til vedligeholdelse. Vi kan jo på ingen måde garantere, at det ikke bliver nødvendigt for os at sætte den ned - hvilket revisionen også skriver meget tydeligt i årsrapporten, men som verden ser ud lige nu, synes vi det er fornuftigt.

I det år der er gået, har vi solgt 39 lejligheder - heraf 5 af foreningens egne, plus en ny 6. sals udvidelse. For få har salgsperioden været længere end normalt, og vi har indtil videre kun én som har sat prisen lidt ned. Vi ved dog, at udbuddet lige nu er større end efterspørgslen, og potentielle købere står overfor, at de kan vælge mellem mange foreninger. Vi ved også, at nye købere ser på, om der er styr på tingene - fungerer hjemmesiden, kan man få svar på sine spørgsmål, er der ordnede forhold i foreningen - ikke mindst de økonomiske forhold.

Det har helt klart været et løft for foreningen, at vi fik vedtaget både el- og vvs-syn ifbm. salg. Og vi har i samarbejde med Nykredit og revisor fået udarbejdet en oversigt og beskrivelse af låneporteføljen i årsrapporten, så alle har mulighed for at få et endnu bedre overblik over økonomien. Vi kan alle få 2 på den eksterne venteliste, og for at gøre salgsforløbet så smidig som muligt, foreslår vi nu, at vedtægterne ændres således at et evt. nedslag i prisen på lejligheden skal være over 15%, før ventelisterne skal have lejligheden tilbudt igen.

Boligafgiften og vores driftsudgifter

Flere har henvendt sig omkring finanskrisen, og spurgt til, hvordan det nu skal gå med økonomien i AB Njal - og det er jo meget forståeligt.

En meget stor del af vores udgifter er renteudgifter på vores lån. Da vi har fastlåst renten, kender vi udgifterne frem til 2015. Fra 2010 vil de endda falde med ca. 800.000 kr., da den sidste såkaldte renteswap først træder i kraft på det tidspunkt. Det er lykket os at forhandle administrationsbidraget ned, så udgifterne er ca. 200.000 kr. lavere i år end sidste år - og det vil de også være fremover.

Vores daglige indtægter kan dække vores daglige udgifter. Vi er ikke direkte afhængige af indtægterne fra salget af foreningens lejligheder - vi vil stadig kunne betale vores regninger, hvis der bliver problemer med salget. Sådan bør det også være, men sådan har vi jo ikke haft det altid. Og sådan kan alle foreninger desværre ikke sige.

I så stor en økonomi kan der selvfølgelig hele tiden findes steder, hvor der enten kan spares på udgifterne eller skaffes lidt flere indtægter - vi kan forsøge at forhandle en bedre rente på vores kassebeholdning, igangsætte endnu flere energibesparende tiltag eller lave endnu mere i arbejdsweekenderne - og selv om det alt sammen er ting, som endda kan flytte rigtig meget på tallene - så vurderer vi, at alle poster bliver styret pænt.

Priserne steg fra 2007 til 2008 over 4% - vandet steg endda med næsten 10% - og vi foreslår derfor en lille stigning i boligafgiften på 2%. Boligafgiften er ikke steget de sidste par år, og en stigning nu skal sikre, at vi ikke helt udhuler vores indtægtsgrundlag. 2% svarer omregnet til ca. 50 kr. mere pr. måned for en 2-værelses lejlighed.

Men selv om vi har en rigtig god økonomi, så kan vi ikke klare, at folk stopper med at betale husleje. Det er meget få, der har svært ved at overholde betalingsfristen, men vi er opmærksomme på, at det kan ændre sig. Eksklusion er altid en meget alvorlig sag for bestyrelsen – men når det er sagt, så kan medlemmer ikke skyldte foreningen penge. Bestyrelsen har pligt til at sikre, at foreningen ikke løber en risiko – og vi kan ikke gøre forskel på folk, og fungerer som bank for nogle og ikke for andre.

Vedligeholdelse

Når man skal vedligeholde et hus af vores størrelse, er det utrolig vigtigt, at man får vendt fokus fra det, man kalder akutte tiltag til vedligeholdelse – det er alt for arbejdstungt og dyrt – og ikke mindst drøn irriterende for dem det går ud over, at der fx er problemer med en faldstamme. Der er vagtudkald, vandskade, anmeldelse til forsikring og udgifter til reparationer, og det giver ofte nogle følgeskader på huset, som vi kunne have været foruden.

Selv om vores vedligeholdelsesplan er ganske ny, så er der tegn i "sol og måne" på, at vi har fat i den lange ende. De ting der bliver lavet, er ikke "lapperier" – det er slut med, at sætte en løs tagrende fast med gaffatape.

Det store projekt har været facadeprojektet i Leifsgade, hvor vi fik konstateret, at der var en forholdsvis stor risiko for at den 70 tons tunge gavl ikke ville holde. Det har ikke bare været konstruktionsmæssigt omfattende, men også meget arbejdskrævende for bestyrelsen, idet det er her vores butikker ligger, og de er økonomisk afhængige af, at de kan holde åben. Og selv om vi ejer huset, så skal der samarbejdes, findes kompromiser og der er kulturelle misforståelser, der skal udredes. Men nu hvor det er vel overstået – og blevet rasende flot – er alle glade.

Det betyder desværre også, at vi ikke er nået helt så langt, som vi gerne ville med renoveringen af fortrapperne, hvor vi jo samtidig skal renoverer el'en, dørtelefonerne og gøre plads til postkasser. Og jo - det har bestyrelsen det rigtig trøls med, da vi godt ved, at det for mange betyder rigtig meget. Men vi har måtte prioriterer at - måske nok en mindre del - af huset ikke faldt sammen, at folk både har kunnet sælge og købe lejligheder, og ikke mindst få svar på store og små henvendelser. Men der er håb. For ikke at den øvrige drift skal lide last, har vi besluttet, at der skal rådgiver på projektet. Meget tyder på, at der er ved at komme ro på byggemarkedet, og det skulle gerne vise sig at blive til vores fordel, både hvad angår prisen og kvaliteten.

Det kommende år skal vi også have kigget på de sidste kældernedgange, som ikke har støbte trapper, så folk ikke kommer til skade.

Vi har indarbejdet penge til postkasser, nye hoveddøre + fået prisfremskrevet den oprindelige vedligeholdelsesplan, så vi har nu en vedligeholdelsesplan på 51 mio. kr. At vi har henlagt 48 mio. kr. betyder ikke, at vi har dem i kontanter, og lige nu er det vigtigt, at opgaverne bliver prioriteret inden for den økonomi vi har, uden vi skal ud og låne meget store beløb.

Arbejdsweekend

Vi har taget fat på gården i arbejdsweekenderne. I foråret var der både feststemning og kådhed, og her i efteråret var der stor grad af entusiasme og kampgejst. Rigtig mange af jer nye har været med, og vi er imponeret over, at I deltager aktivt i fællesskabet. Det er jo ikke altid så nemt at være ny – så vi håber I har mødt nye naboer, og fået lært huset bedre at kende.

Der er fortsat mange gode og sjove arbejdstimer tilbage i gården. Det er målet, at vi får genoprettet den oprindelige planteplan, og det bliver spændende at se, om det vi har plantet kommer op til foråret. Vi har haft en gartner på til alle klatreplanterne, og vi håber, vi kan få dem rettet til, så de ikke bare giver mere frodighed, men også at de kommer til at virke endnu mere lyddæmpende end nu. Udover de ret store tiltag vi selv har lavet i gården, er den desuden blevet holdt utrolig flot i år – et arbejde som vi i den grad sætter pris på.

Driften

Efter noget turbulens står Jan Meincke nu for den daglige drift. Idet vi har aftalt, at han bruger 5 timer fast i ugen på inspektøropgaver, er bestyrelsen blevet aflastet utrolig meget - hvilket vi også var enige om var nødvendigt, hvis vi fortsat skulle bevare det faglige niveau på de øvrige opgaver.

Jan er ved at have en rigtig god fornemmelse af, hvad vi er for en forening, og hvor han skal ligge serviceniveauet. Og selv om det stadigvæk overrasker ham, at vi når alt det i arbejdsweekenderne, så har bestyrelsen tillid til, at arbejdet bliver lavet korrekt, og at tingene bliver taget i den rigtige rækkefølge. Et godt samarbejde skal selvfølgelig plejes, og må endelig ikke tages for givet, og der ligger en opgave for den kommende bestyrelse sammen med Meincke, at sikre at den daglige drift er, som vi gerne vil have den.

Om han fortsat vil kunne spare os for 300.000 kr. årligt, afhænger i det store og hele af, hvor meget tid de fremover skal bruge på at rydde op efter os. Så måske skulle vi "spænde hjelmen" og komme ind i kampen igen? Affaldssortering er jo ikke "raket-videnskab" - og vi kan vel alle sammen lære, at vi selv skal køre byggeaffald væk og vi må ikke stille storskrald i porten.

Bestyrelsesarbejdet

Bestyrelsesarbejdet i det forgangene år kan uden at overdrive siges at have været belastet af medlemmer med specialer, der har haft deadlines, børn som skal passes, aviser der skal skrives, jobs som har krævet sit - og selvfølgelig at Michael og Birthe trådte ud. Og vi glæder os meget til at få de tomme pladser fyldt ud.

De 39 køb og salg har været et af de mest basale omdrejningspunkter i år. Vi har haft mange punkter på dagsorden, og vores interne ejendomsmægler Mette har brugt utrolig mange kræfter på, at det har skullet køre så gnidningsfrit som muligt. Det har været pengestrømme på over 30 mio: kr., og der har været mange mange folk på banen - så det er en cadeau, når vi modtager mails fra folk, som takker for en god tid i en god andelsforening, hvor også salget har kørt godt.

De begrænsede kræfter, har selvfølgelig gjort det nødvendigt at prioritere. Når vi har nået relativt meget alligevel, skal det ses i sammenhæng med, at det er en velfungerende forening, som har faste procedurer og rutiner for meget - noget Jean har en meget stor del af æren for.

I næsten 8 år har du gjort tjeneste i AB Njal!! Du var drivkraften bag initiativgruppen, der dannede foreningen og købte huset i 2001, næstformand, formand, styrede tagprojektet, du har deltaget i utrolig mange bestyrelsesmøder, og du har lagt mange timer i at alle, har kunnet få deres ønsker opfyldt.

Hvordan siger en foreningen, og ikke mindst én der har arbejdet sammen med dig alle årene, tak for det? Da jeg fik tænkt efter, kom jeg frem til, at det jo simpelthen ikke kan lade sig gøre - så det dropper jeg. Min næste tanke var, om det overhovedet er lovligt, at forlade et "barn" der ikke engang er fyldt 8 år? Men det er det nok, forudsat man holder lidt øje med det - og opfører det sig ikke ordentligt, så kan man jo altid give det en lille "opsang" i avisen. Så når vi nu har købt en gave til dig fra bestyrelsen og foreningen, så må du jo endelig ikke betragte det som bestikkelse for pæn omtale i Bryggebladet fremover, nej så er det en symbolsk påskønnelse af den enorme indsats, du har ydet.

Personligt vil jeg fra hjertet sige tak for kampen. Farvel er det jo heldigvis ikke - der skal jo sikkert desværre stadigvæk tømmes bagtrapper i arbejdsweekenderne - en af dine mærkesager - og der skal stadigvæk laves sjove og kreative opslag til opgangene.

Bestyrelsesarbejdet har lagt på meget få skuldre, men når det er sagt, så har det samtidig været et år, hvor bestyrelsen har formået at køre en fælles linje. Selvfølgelig er der blevet diskuteret og sat sunde spørgsmålstejn til fornuften hos de andre, men alle som én har taget ansvar for hver eneste af de beslutninger, der er blevet truffet. Det er helt klart til fordel for hele foreningen, at der ikke bliver brugt kræfter på interne skærmydsler i bestyrelsen. Både på egne vegne som formand, men også på foreningens, vil jeg takke hele den øvrige bestyrelse for den meget demokratiske tilgang, og brugen af fair og kompetente spilleregler.

For demokrati kan være svært - og har man svært ved det, er det bestemt ikke nemt at bo i AB Njal, hvor vi tager det alvorligt, og ikke mener det er et modelune, som har inficeret Bryggen. Vi er faktisk ret sikre på, at det er noget, der er kommet for at blive.

Så alt i alt - et stort gammelt hus som skal vedligeholdes, en masse gode mennesker der har aktier i det, der gerne vil bo godt til en rimelig pris, holdt grundig sammen af noget demokrati - så jo bestyrelsen står fast ved, at der er liv i andelstanken!

Vi takker for ordet, og ikke mindst den tillid, som mange har givet udtryk for i løbet af året.



Bilag 1 til indkaldelsen til den ordinære generalforsamling i a/b Njal, der afholdes mandag d. 3. november 2008 kl. 19.00

Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer.

Motivation:

Med det store udbud af andelslejligheder i København sker det, at de opskrevne personer på foreningens ventelister ikke ønsker at benytte sig af tilbud om køb af lejligheder, og andelshaveren skal i sådanne tilfælde selv finde en køber.

Med de nuværende vedtægter, skal lejligheden ved prisnedslag tilbydes til ventelisterne igen, hvilket gør foreningens salgsprocedure omstændig og trækker salget ud. Med ændringsforslaget ønsker bestyrelsen at sikre, at et forholdsvis hurtigt salg kan gennemføres, men samtidig bevare de nugældende rettigheder for personerne på ventelisterne.

Forslag til vedtægtsændring:

Tilføjelse til vedtægternes § 14, stk. 2.

Kan andelshaveren ikke efter § 14 f sælge andelen til den pris, som andelen er blevet tilbudt personerne på foreningens ventelister til, jf. b, c, d og e, er andelshaveren berettiget til at nedsætte prisen med op til 15% af den samlede pris (andel, individuelle forbedringer, evt. andre pristillæg) og sælge andelen frit til en person indstillet af den fraflyttende andelshaver, jf. f. Ved prisnedsættelser på mere end 15%, skal andelen igen tilbydes personerne på foreningens ventelister efter b, c, d og e.