

A/B Njal**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 1. DECEMBER 2010**

Onsdag, den 1. december 2010, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Njal i Kulturhuset Islands Brygge med følgende:

D A G S O R D E N:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport 2009/10 samt stillingtagen til årsrapportens godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen
 - a) Bestyrelsen foreslår uændret andelskronen fastsat til kr. 11.000,00/m²
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften forhøjes med 3% med virkning fra 1. januar 2011, hvilket er medtaget i bestyrelsens forslag til budget 2010/11.
5. Forslag

Bestyrelsen stiller forslag om 6 vedtægtsændringer:

- a) Ændring af § 14 – Regler for sammenlægning af lejligheder – pkt. i
Bestyrelsen foreslår, at bestemmelsen om, at overdragelse af lejligheder på 5. sal forudsætter samtidig overdragelse af areal
- b) Ændring af § 16, stk. 1 – værdiansættelse af individuelle forbedringer
Bestyrelsen ønsker at ændre bestemmelsen til ABF-standard med vurderingsmand.
- c) Ny § 17 - Fremgangsmåden
Bestyrelsen foreslår også, at denne bestemmelse ændres til ABF-standard.
- d) Ny § 22 – Samlivsophævelse
Også denne bestemmelse ønsker bestyrelsen ændret til ABF-standard.

e) Ny § 34 – Administration

Bestyrelsen ønsker at ændre nugældende § 25, 4. afsnit til ABF-standard administrationsbestemmelse med ekstern administrator.

f) Ændring af § 38, stk. 1

Bestyrelsen ønsker, at bemyndigelsen fra foreningens stiftelse udgå af vedtægten.

6. Valg af bestyrelse

- Formand Conni Madsen er på valg for 1 år. Modtager genvalg.
- Bestyrelsesmedlem Thomas Meldgaard er på valg for 2 år. Modtager genvalg.
- Bestyrelsesmedlem Jesper Bahn Larsen er på valg for 2 år. Modtager genvalg.
- Bestyrelsesmedlem Mette Belling Skov er på valg for 2 år. Modtager genvalg.
- Bestyrelsesmedlem Lars Rasmussen udtræder af bestyrelsen og nyt medlem skal vælges for 1 år.
- Derudover ønsker bestyrelsen endnu et bestyrelsesmedlem for 1 år.
- Valg af 2 suppleanter for 1 år.

Bestyrelsesmedlem Stine Villadsen er ikke på valg i 2010.

7. Valg af administrator

Bestyrelsen har i 2010 indgået administrationsaftale med Administration Danmark. Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens godkendelse af Administration Danmark som foreningens nye administrator.

8. Nedsættelse af jubilæumsudvalg

9. Eventuelt

Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Formand Conni Madsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2010.

Formanden præsenterede aftenens gæster, som var

- Registreret revisor CMA Thøger Rude Andersen

- Lars Sørensen og Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark
- Advokat Henrik Qwist, Nielsen & Thomsen Advokater

Derudover deltog fra bestyrelsen ud over formand, Conni Madsen, næstformand Jesper Bahn Larsen, Thomas Meldgaard, Lars Rasmussen og Mette Belling Skov.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Formand Conni Madsen foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent. Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidat.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, jf. § 26. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 224 medlemmer, var kun 43 repræsenteret ved generalforsamlingens start, hvilket i henhold til vedtægtens § 27 ikke er tilstrækkeligt for at beslutninger kan træffes. Foreningens quorumsregel er mindst 1/5 af foreningens medlemmer, hvilket vil sige minimum 45 medlemmer skal være repræsenteret. Dog besluttede dirigenten, at generalforsamlingen kunne påbegyndes, og at punktet bestyrelsens beretning gennemføres i håbet om, at quorumsreglen efter beretningen ville være opfyldt.

Dirigenten konstaterede samtidig, at der under dagsordnens pkt. 5 er stillet 6 forslag om ændring af foreningens vedtægt. Forslag om vedtægtsændringer kan i henhold til vedtægtens § 27, stk. 2 kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige medlemmer er repræsenteret, hvilket kræver, at mindst 150 medlemmer er repræsenteret. Dirigenten konstaterede, at denne betingelse langt fra var opfyldt, hvorfor forslag om vedtægtsændring ikke vil kunne vedtages endeligt på aftenens generalforsamling. Vedtægtsændringerne vil kunne vedtages endeligt på en efterfølgende ny generalforsamling, såfremt forslagene på aftenens generalforsamling bliver vedtaget med et flertal på mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer. På en ny efterfølgende generalforsamling vil forslagene herefter kunne vedtages endeligt med et flertal på mindst 2/3, uanset hvor mange medlemmer der er mødt, idet dog quorumsreglen på minimum 45 repræsenterede medlemmer dog altid skal være opfyldt. Af samme årsag er der allerede med indkaldelsen til foreningens ordinære generalforsamling runddelt indkaldelse til ny ekstraordinær generalforsamling, som afholdes 15. december 2010 kl. 19.00 i foreningens lokale.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet vil blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger, og således ikke indeholde et fuldstændigt referat af aftenens diskussioner.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formand Conni Madsen aflagde bestyrelsens beretning for forsamlingen. Bestyrelsens skriftlige beretning er vedhæftet nærværende referat som bilag 1.

Beretningen blev mødt af forsamlingen med klapsalver. Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

Herefter konstaterede dirigenten, at der på dette tidspunkt var 49 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 21 med fuldmagt. Foreningens quorumsregel var således på dette tidspunkt opfyldt, og generalforsamlingen beslutningsdygtig for så vidt angår alle forslag, der kan vedtages med simpelt flertal.

Ad 3 Forelæggelse af årsrapport 2009/10 samt stillingtagen til årsrapportens godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen

Foreningens revisor, registreret revisor CMA Thøger Rude Andersen gennemgik foreningens årsrapport 2009/2010 med status pr. 30. juni 2010. Fra gennemgangen af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Revisors påtegning er ren, hvilket vil sige, at den ikke har givet anledning til forbehold, ligesom revisor konkluderer, at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010.
- Resultatopgørelsen, foreningens indtægter og udgifter blev gennemgået, og årets driftsresultat et overskud på reelt kr. 1.044.401,00 efter betaling af afdrag med betegnes som yderst tilfredsstillende. Beløbet henlægges til fremtidig vedligeholdelse. Samtidig blev det præciseret, at foreningen i regnskabsåret har afholdt udgifter i henhold til vedligeholdelsesplanen på kr. 3.820.906,00, hvilken udgift er dækket af foreningens henlæggelse.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat til den offentlige ejendomsvurdering, kr. 409.000.000,00. Foreningens samlede aktiver udgør kr. 413.558.528,00, og det blev præciseret, at foreningen har en henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse på kr. 46.89.675,00, ligesom værdien af foreningens to renteswap-aftaler med Nykredit Bank er medtaget i balancen med en negativ værdi på kr. 9.805.761,00.
- Sammensætningen af foreningens lån er udførligt specificeret i regnskabets note 12. Foreningen har et mindre lån i Grundejernes Investeringsfond. Lånet har en fast rente på 1,5%, og foreningen er begyndt at betale afdrag på dette lån fra 1. september 2010. Derudover har foreningen 3 lån i Nykredit. 1 lån er et fastforrentet kontantlån med afdrag. De to øvrige lån er med variabel rente, men for begge de to lån har foreningen indgået en fast renteaftale med Nykredit Bank. For det ene lån er indgået fastrenteaftale til 31. december 2020, mens der for det andet lån er indgået fastrenteaftale til 31. december 2015.
- Det blev endelig oplyst, at foreningen fortsat har 53 udlejede beboelseslejligheder.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsregnskab var enstemmigt godkendt.

Revisor CMA Thøger Rude Andersen gennemgik herefter andelskroneberegningen i årsrapportens note 15. Noten indeholder en beregning i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2,

lit. c, i hvilken foreningens ejendom værdiansættes til den offentlige ejendomsvurdering på konstant kr. 409.000.000,00. Foreningens egenkapital er opgjort til kr. 211.257.257,00. Heri er indregnet en henlæggelse (buffer) til fremtidige vedligeholdelsesarbejder på kr. 46.089.675,00. Den maksimale andelsværdi af denne egenkapital andrager kr. 11.412.000,00.

Revisor redegjorde for, at bestyrelsen foreslår uændret andelskrone på kr. 11.000,00/m². Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om en andelskrone på kr. 11.000,00/m² blev enstemmigt vedtaget. I denne andelskrone er der således en yderligere buffer på kr. 7.626.532,00. Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 15, stk. gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Prisfastsættelsen er bindende, selv om der lovligt vil kunne fastsættes en højere værdi.

Ad 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2010/11.

Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften forhøjes med 3% med virkning fra 1. januar 2011, og denne forhøjelse er tydeligt angivet i budgettet. Budgettet indeholder en henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse på kr. 996.000,00, og balancerer. Thomas Worsaae Lyng besvarede spørgsmål fra forsamlingen.

Bestyrelsesmedlem Thomas Meldgaard redegjorde for bestyrelsens forslag om en samlet honorering af bestyrelsen på kr. 82.800,00. Bestyrelsen indstiller, at beløbet fordeles således, at formand Conni Madsen får et honorar på kr. 50.000,00. Conni har igen i det forløbne år ydet en kæmpe arbejdsindsats. Conni sikrer et meget højt niveau og en professionel drift af foreningen. Derudover har Conni et stort detalkendskab til alle foreningens forhold, herunder økonomi, bogføring og i øvrigt foreningens medlemmer. En fantastisk engageret indsats. Derudover indstiller bestyrelsen, at næstformand Jesper Balm Larsen modtager kr. 20.000,00, idet Jesper har ydet en meget stor indsats med styring af foreningens trappeopgangsprojekt. Den øvrige bestyrelse modtager et beskedent honorar på kr. 3.200,00 til dækning af medlemmernes forhøjede telefonregninger m.v. Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til honorering og fordeling af honoraret blev mødt med klapsalver og således godkendt.

Herefter konstaterede dirigenten, at foreningens samlede budget 2010/11 var enstemmigt godkendt.

Ad 5 Forslag

Advokat Henrik Qvist redegjorde for, at bestyrelsen har stillet forslag om 6 vedtægtsændringer. Det blev præciseret, at disse forslag ikke kan vedtages endeligt, da generalforsamlingen ikke er beslutningsdygtig hertil, men at forslagene kan komme til afstemning, og i det omfang mere end 2/3 eller 33 stemmer for forslagene, kan forslagene herefter blive endeligt vedtaget på den efterfølgende nye generalforsamling. Forslagene vedlægges nærværende referat som bilag 2.

a) Ændring af § 14 – Overdragelse af andel – Regler for sammenlægning af lejligheder, pkt. i

Advokat Henrik Qwist motiverede forslaget, og henviste til den skriftlige motivation og bemærkninger til forslaget runddeltes sammen indkaldelsen – bilag 4.

Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

For:	49
Imod:	0
Hverken for eller imod:	0

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med mere end 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer, hvorfor forslaget kan gå videre til anden behandling på en ny generalforsamling den 15. december 2010.

b) Ændring af § 16 – Vurdering af andel – ny stk. 1

Advokat Henrik Qwist motiverede forslaget, og henviste til den skriftlige motivation og bemærkninger til forslaget runddeltes sammen indkaldelsen – bilag 4.

Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

For:	49
Imod:	0
Hverken for eller imod:	0

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med mere end 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer, hvorfor forslaget kan gå videre til anden behandling på en ny generalforsamling den 15. december 2010.

c) Ny § 17 – Fremgangsmåden

Advokat Henrik Qwist motiverede forslaget, og henviste til den skriftlige motivation og bemærkninger til forslaget runddeltes sammen indkaldelsen – bilag 4.

Med den nye § 17 ophæves vedtægtens nuværende § 17 og 19.

Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

For:	48
Imod:	0
Hverken for eller imod:	1

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med mere end 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer, hvorfor forslaget kan gå videre til anden behandling på en ny generalforsamling den 15. december 2010.

d) Ny § 22 – Samlivsophævelse

Advokat Henrik Qwist motiverede forslaget, og henviste til den skriftlige motivation og bemærkninger til forslaget runddeltes sammen indkaldelsen – bilag 4.

Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

For:	49
Imod:	0
Hverken for eller imod:	0

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med mere end 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer, hvorfor forslaget kan gå videre til anden behandling på en ny generalforsamling den 15. december 2010.

e) Ny § 34 – Administration

Advokat Henrik Qwist motiverede forslaget, og henviste til den skriftlige motivation og bemærkninger til forslaget runddeltes sammen indkaldelsen – bilag 4.

Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

For:	49
Imod:	0
Hverken for eller imod:	0

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med mere end 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer, hvorfor forslaget kan gå videre til anden behandling på en ny generalforsamling den 15. december 2010.

Dirigenten konstaterede herefter, at §§ 34, 35, 36, 7 og 38 bliver rykket til §§ 35, 36, 37, 38 og 39.

f) Ændring af § 38, stk. 1 – Bemyndigelse til Advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm

Advokat Henrik Qwist motiverede forslaget, og henviste til den skriftlige motivation og bemærkninger til forslaget runddeltes sammen indkaldelsen – bilag 4.

Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

For: 49
 Imod: 0
 Hverken for eller imod: 0

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med mere end 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer, hvorfor forslaget kan gå videre til anden behandling på en ny generalforsamling den 15. december 2010.

Til slut orienterede advokat Henrik Qwist om, at når de nye vedtægter skal rettes til generelt, vil selve udformningen af vedtægterne blive ændret, således at hvert afsnit bliver til et stykke, således som det er angivet i bestyrelsens ændringsforslag.

Ad 6 Valg af bestyrelse

Dirigenten konstaterede, at foreningen hvert år, jf. vedtægtens § 30 skal vælge formand, idet formanden kun vælges for 1 år ad gangen. Derudover skal forsamlingen i år vælge 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år, samt endelig to suppleanter for 1 år.

Formand Conni Madsen oplyste, at hun genopstiller som formand. Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater til formandsposten. Dirigenten konstaterede, at formand Conni Madsen var genvalgt som formand for en ny 1-årig periode uden modkandidater og med stort bifald.

Dirigenten konstaterede, at de 3 bestyrelsesmedlemmer som i år er på valg for en ny 2-årig periode alle modtager genvalg. Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater til disse bestyrelsesposter for 2 år. Dirigenten konstaterede, at Thomas Meldgaard, Jesper Bahn Larsen, og Mette Belling Skov var genvalgt for en ny 2-årig periode.

Herefter konstaterede dirigenten, at der skal vælges yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer, ét for 1 år i stedet for bestyrelsesmedlem Lars Rasmussen, som udtræder af bestyrelsen, idet han skal flytte foreningen. Endelige ønsker bestyrelsen bestyrelsen udvidet med ét nyt medlem.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var kandidater til de to ledige bestyrelsesposter for 1 år. 2 kandidater meldte sig, og blev valgt. Det er Emil Blomqvist Lund og Anne Henderson.

Dirigenten konstaterede, at et enkelt medlem meldte sig som suppleant, og Kristina Villersbøll blev valgt som suppleant for 1 år.

oooOooo

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand	Conni Madsen	Løifsgade 7, 5.tv,	på valg 2011
Bestyrelsesmedlem	Thomas Meldgaard	Gunløgsgade 47, 5. th.	på valg 2012
Bestyrelsesmedlem	Jesper Bahn Larsen	Artillerivej 54, 5. th.	på valg 2012
Bestyrelsesmedlem	Mette Belling Skov	Gunløgsgade 53, 1. th.	på valg 2012
Bestyrelsesmedlem	Stine Villadsen	Gunløgsgade 55, 2. th.	på valg 2011

Bestyrelsesmedlem	Emil Blomqvist Lund	Gunløgsgade 59, 5. tv.	på valg 2011
Bestyrelsesmedlem	Anne Henderson	Gunløgsgade 51, 5. th.	på valg 2011
Supplicant	Kristina Vildersbøll	Gunløgsgade 53, st.	på valg 2011

Ad 7 Valg af administrator

Dirigenten orienterede om, at bestyrelsen på foreningens ordinære generalforsamling 2009 fik bemyndigelse til i 2010 at udskifte administrator. På den baggrund opsagde bestyrelsen administrationsaftalen med CEJ Ejendomsadministration A/S, og har i 2010 indgået en ny administrationsaftale med Administration Danmark A/S.

Bestyrelsen er glad for samarbejdet med Administration Danmark A/S, og ønsker at fortsætte samarbejdet også i 2011, og indstiller således, at generalforsamlingen bekræfter bestyrelsens valg af ny administrator.

Lars Sørensen fra Administration Danmark repræsenterede selskabet på forsamlingen. Administration Danmark A/S drives af Lars Sørensen og Thomas Worsaae Lyng. Firmaet administrerer ca. 4.000 boliger, primært større boligejendomme, alle i København. Selskabet går meget op i god service, og at støtte op om bestyrelsens arbejde og beboernes ønsker. Målsætningen er hurtig besvarelse, og svar på mail inden for 2 dage.

Dirigenten konstaterede, at Administration Danmark var enstemmigt valg som foreningens administrator for det kommende år.

Ad 8 Nedsættelse af jubilæumsudvalg

Formand Conni Madsen oplyste, at bestyrelsen har besluttet, at der i 2011 skal holdes en stor jubilæumsfest, idet foreningen har 10 års jubilæum. Foreningen blev stiftet på stiftende generalforsamling 15. maj 2001 og foreningen overtog ejendommen 1. juli 2001. Festen skal være for både børn, unge og gamle i foreningen. Budgetrammen er kr. 75.000,00. Udvalget træffer alle beslutning om tid, sted, økonomi og arrangementet i det hele taget.

2 medlemmer har allerede meldt sig til jubilæumsudvalget, og det er

Birthe Kestienholz
Jean Gauthier

Bestyrelsen og det nye jubilæumsudvalg opfordrede alle til at melde sig til udvalget, og deltage i planlægningen af foreningens store jubilæumsfest. Der vil blive sat opslag op i opgangene eller på foreningens hjemmeside om tilmelding til udvalget.

Ad 9 Eventuelt

Dirigenten præciserede, at under dette punkt kan alt drøftes, men intet vedtages. Følgende forhold blev drøftet:

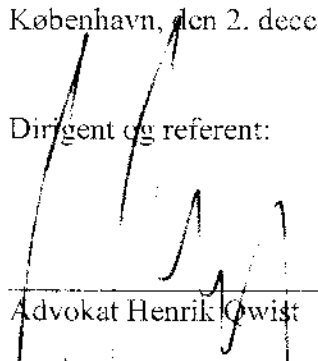
- På spørgsmål om foreningens tv-signal fra YouSee oplyste Conni Madsen, at foreningen er tilsluttet YouSee gennem Bryggernet, som styrer tv-pakken. Fiere oplyste, at der er problemer med at indstille tv-kanalerne. Det blev samtidig oplyst, at foreningen ejer ejendommens kabling, så foreningen kan skifte leverandør hvis det ønskes, men aftalen med YouSee gennem Bryggernet er billig. I dag betales kr. 85,00 pr. måned, og prisen sættes pr. 1. januar 2011 ned til kr. 60,00 pr. måned.
- På spørgsmål hvorledes affaldscontainere betales oplyste Conni Madsen, at der er indgået aftale om fast pris. Betalingen sker ikke efter vægt.
- Conni Madsen og Jesper Bahn Larsen oplyste, at foreningen har en stor vedligeholdelsesplan udarbejdet i excelark over de nødvendige arbejder for de næste 10-15 år. Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet i samarbejde med foreningens tekniske rådgivere. Alectia A/S. Bestyrelsen har til hensigt at lave en mere brugervenlig vedligeholdelsesplan, som vil kunne lægges på foreningens hjemmeside.
- På spørgsmål om, hvorvidt bestyrelsen får penge for i gården at have opsat UFF-containerer kunne bestyrelsen oplyse, at opsætningen er en del af foreningens "affaldssorteringssystem", men at foreningen ikke får penge for containerne. De fylder meget, og pladsen kunne bruges til barnevogne, cykler m.v.
- Fiere havde problemer med at kunne lukke vinduer, specielt i 5.-/6.-salslejlighederne. Bestyrelsen redegjorde for beslutningen om at bevare de gamle vinduer i vinduesrenoveringsprojektet i stedet for at skifte til nye. Vedligeholdelse og maling af vinduerne indvendig og tætning af disse er andelshavernes egen vedligeholdelse.
- Træk på 6. sal, specielt fra inspektionslemmen. Bestyrelsen oplyste, at skunkrummene gerne må isoleres, også lemmen, men at lemmen skal kunne åbnes for at få adgang til installationerne i skunkrummene.
- Foreningen køber et antal vinduesnasper til brug for andelshavernes udskiftning af disse. De kan hentes på kontoret.
- Spørgsmål om der er planer om at installere individuelt koldt vandsmåler. Vandforbruget betales i dag af foreningen over driften, og ikke efter individuel måling. Bestyrelsen og administrator oplyste, at det er dyrt at etablere individuelle målere, og at administrere systemet. Af disse årsager er det valgt ikke at etablere individuelle koldt vandsmålere i lejlighederne.
- Lys opgange. Kan der spares elforbrug? Conni Madsen oplyste, at foreningen ved renovering af opgangene, herunder elinstallationerne, er forpligtet til at følge nye regler om lys på opgangene.

oooOooo

Herefter hævdede advokat Henrik Qwist foreningens ordinære generalforsamling 2010 kl. ca. 22.10, idet han samtidig takkede for en god og positiv debat.

København, den 2. december 2010

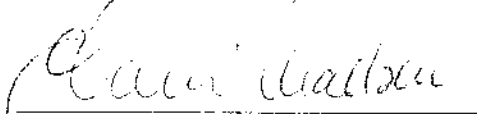
Dirigent og referent:




 Advokat Henrik Qwist

København, den 15. december 2010

Formand:




 Conni Madsen



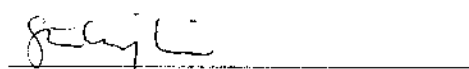
 Thomas Meldgaard



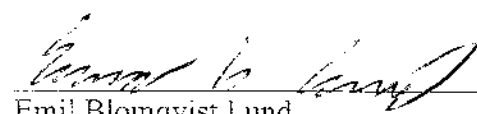
 Jesper Bang Larsen



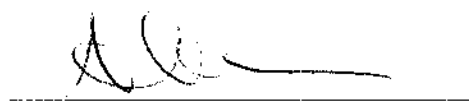
 Mette Belling Skov



 Stine Viliadsen



 Emil Blomqvist Lund

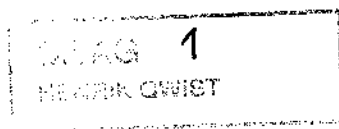


 Anne Henderson

- Bilag 1: Bestyrelsens beretning 2009/2010
- Bilag 2: Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer



AB•NJAL



Islands Brygge, 1. december 2010

Bestyrelsens beretning for året 2009/2010

Der er sikkert flere der har stillet sig spørgsmålet om "hvad det er de lige har gang i", da I så plakaten til årets generalforsamling – er der gået julehygge og pakkekalender i AB Njal?

Jeg spurgte da mig selv, om det ikke var lige useriøst nok, da én kom med ideen om at lokke med julegaver på et bestyrelsesmøde, hvor vi snakkede om det meget lave fremmøde ved de ordinære generalforsamlinger og om risikoen for, at vi på et tidspunkt kommer til at aflyse og går hjem igen med uforurettet sag, fordi der ikke møder 1/5 op.

Der kan være mange grunde til at folk ikke møder op:

- det går jo godt, og det virker jo til at de har styr på det
- der er for lidt sladder og personkrig i bestyrelsen
- folk snakker og snakker, og det trækker ud til langt over ens sengetid
- det er simpelthen bare for kedeligt, og der aldrig bliver serveret noget ordentligt.

Vi var enige om, at vi ikke ville lave om på, at det går rigtig godt i AB Njal. En anden ting som vi også var enige om var, at vi ikke vil foreslå at vedtægterne laves om, så der fx kun skal møde 10 % op for at den kan gennemføres, før det er tvingende nødvendigt. Selv om vi ved, at de gør det andre steder – for det er nemlig ikke kun en udfordring i AB Njal at få foreningslivet til at fungere. Det er en generel tendens.

På en eller anden måde skal der ske en modernisering, og der skal findes anderledes tiltag, for at folk synes at de får noget ud af det – at det giver noget indhold og mening, at det er sjovt og hyggeligt at møde ens naboer, og selvfølgelig også at man føler et ansvar for, at foreningens økonomi og drift er i orden.

Som I kan høre, har vi gjort os nogle tanker, og vi har sat en opgang julegaver på højkant. Vi håber det kan åbne op for, at der kommer endnu flere ting på banen, så demokratiet holdes intakt.

Andelskronen

Finanskrise og spådomme om udviklingen på andelsboligmarkedet fylder stadigvæk i debatten, og flere foreninger er nødt til at sætte andelskronen ned. Bestyrelsen foreslår for 3. år i træk, at vi her fastholder den på 11.000 kr. Vi henlægger så 46 mio. kr. til kommende års vedligeholdelsesarbejdere og yderligere 7,6 mio. kr. – hvilket svarer til små 2 % - som vi kan få brug for, hvis den kommende offentlige vurdering viser sig at falde mere end den allerede har gjort. Der er så småt kommet gang i salget igen hos os, og meget tyder på, at der er en vis form for stabilitet på andelsmarkedet – ingen grund til panik, læste jeg et sted, da langt størstedelen af andelsboligmarkedet er meget sundt.

Der er dog fortsat kritik af, at andelsboligforeningers regnskaber er ugenomsigtige, og at det ikke er muligt at vurdere de enkelte ejendommers reelle økonomi. Lige nu arbejder et udvalg under Erhvervs- og Byggestyrelsen på et forslag om, at der fremover skal indarbejdes en række økonomiske nøgletal i andelsforeningernes årsberetning.

Som I har kunnet se i referaterne, er bestyrelsen gået i gang med at udarbejde både økonomiske og mere drifts- og foreningsrelaterede nøgletal for AB Njal. Faktisk havde vi håbet på, at 1. årgang kunne være kommet med i år, men det nåede vi desværre ikke. Da vi allerede er utrolig godt funderet med både den ekstra side i årsberetning omkring foreningens lån samt den foreningsgranskning som blev lavet efter sidste årsregnskab, er vi dog på inden måder bagud.

Faktisk så glæder vi os til, at der bliver et krav om nøgletal, for det giver os nemlig mulighed for det, der med et godt gammelt dansk udtryk hedder benchmarking. Det vil sige at vi får mulighed for at sammenligne os med andre foreninger, og vi kan lære af dem som gør det bedst. Fx på udgifter til administration, ejendomsservice og boligafgiften. At vi gerne ville have haft dem med i år, skyldtes nu også, at vi godt kunne tænke os at prale lidt af, hvor god og solid en forening AB Njal er.

Boligafgiften og økonomien

For os er det vigtigt, at indtægterne kan dække vores daglige udgifter. Det har vi også formået i det år der er gået, og på trods af meget få salgsindtægter, har vi et overskud på den almindelige drift på 1 mio. kr. Sædvanen tro foreslår vi igen i år en stigning i boligafgiften på 3 %, så vi sikre os at den almindelige prisstigning i samfundet ikke fuldstændig udhuler vores indtægter. Det håber vi, I kan se fornuften i. På opfordring fra Generalforsamling sidste år har vi forsøgt i år at gøre denne stigning synlig i budgettet. Vi får flere penge til rådighed fremover, da vores låneomlægning træder i kraft her pr. 1. januar 2011 – på årsbasis betyder det ekstra ca. 650.000 kr. vi sparer på renteudgifter – en besparelse som gør, at vi kan få renoveret uden at vi skal låne til det.

Det er uhyre sjældent, at man får ros fra revisionen – normalt svinger de sig højest op til "at det er set værre", men det er faktisk lykkedes os i år at få ros for de meget lave udgifter, vi har brugt til akut vedligehold. Husets størrelse og antal lejligheder taget i betragtning er 350.000 kr. meget lavt. Det betyder jo ikke, at vi ikke får lavet vedligehold, men at det vi har fået lavet er prioriteret og planlagt i en fornuftig rækkefølge, og det er en rigtig god indikator på, at vi får mest muligt for vores penge. Man kan også sige, at foreningen bevæger sig fra at være vicevært til at være professionel ejendoms ejer – noget vi har arbejdet hårdt på i flere år.

Driften

Nu tilfalder det meste – og skal vi være helt ærlige så det hele – af denne ros Meincke, da det jo er ham, som helt og holdent styrer den daglige drift. Og det er også bestyrelsens opfattelse, at han har fortjent den ros. Jeg tror faktisk, de fleste godt kan mærke, at den daglige drift kører rigtig godt, og at tonen både er god og fornuftig. For bestyrelsen er det selvfølgelig vigtigt, at der er orden i tingene, at der ikke laves for mange fejl, og at alle beboere er tilfredse med den service, de får. Men lige så vigtigt er det for os, at vi hele tiden kan mærke, at der er en vilje til at samarbejde, og at der bliver sat en stor ære i at lave arbejdet så godt som muligt. Det er en stor fornøjelse at få en bemærkning fra vores rådgivere om, at driften godt nok styres meget kompetent i AB Njal, ligesom det er en fornøjelse, at der ligger en besked på min telefonsvarer efter et kæmpe skybrud, at der er taget hånd om alt vandet og sat information op på alle opslagstavler, så jeg kan tage det helt roligt. Særligt det med informationen til hele huset ved Jan, at bestyrelsen lægger utrolig meget vægt på, og vi påskønner virkelig det arbejde, som vi ved det er, at få det både skrevet, printet og hængt op – og alt imens det meste af København står under vand og folk ringer, som om verden var ved at gå under.

Vedligeholdelse og renovering

Siden sidst har vi fået de første fire opgange renoveret, og vi er nu i gang med de næste fire, som vi forventer færdige i løbet af februar. Det er jo en totalrenovering af både el, dørtelefoner, forsatsvinduer og linoleum, så det drejer sig ikke kun om, hvilke farver væggene skal have. Vi vil gerne takke for alle de udfyldte spørgeskemaer, vi fik retur. Det arbejde der nu laves, bygger på tilbagemeldingerne om, at det helt klart er en forbedring med både forsatsvinduer og det ekstra lys i opgangene.

Der har været nogle problemer med det nye el, som jo er lydstyret, og vi arbejder fortsat på at få det finindstillet. I arbejdsweekenden i foråret var hele holdet rundt og kigge og beundre, og jeg kan kun opfordre Jer som endnu ikke har set de renoverede opgange til at kigge ind en dag, I går forbi.

Sideløbende med at vi laver opgangsrenovering, forventer vi, at vinduerne på gadesiden bliver malet sidst på foråret. Der er nu gået seks år siden sidst, og de begynder virkelig at trænge. Vi har allerede fået et rigtig godt tilbud hjem på rådgivning. Som I sikkert har set nede i gården, har vi allerede taget hul på forbedring af nogle kloakker kombineret med nogle regnvandsnedløb – også det vil komme til at tage noget tid.

Lige som bestyrelsen håber, at I der bor i de nyrenoverede opgange er glade for det, er jeg sikker på, at alle de, som knoklede med uanede mængder puds og hundrede år gammelt lerindskud i 4 dage i arbejdsweekenderne, håber at der er knap så fodkoldt i lejlighederne over de to cykelkældre, nu hvor der er blevet isoleret efter alle kunstens regler.

Gården er jo også blevet shinet gevaldigt op ved de sidste par arbejdsweekender, og vi vil nu søge om at få lov til at bygge et par ekstra pavilloner til barnevognsparkering, da vi virkelig er i bekneb med plads. Der har siden sidste generalforsamling stået flere cykelstativer øverst på ønskeseddelen, og efter umådeligt mange breve og tegninger har vi nu endelig fået tilladelse til at sætte ekstra stativer op. Vi har allerede hentet tilbud hjem, så de skulle gerne være klar til brug først i det nye år. Og med den nye parkeringskælder i Leifsgade, så skulle der gerne fremover være plads til alle former for transportmidler.

Vi havde i januar 5 årsgennemgang på det store tagprojekt, hvor foreningen påpegede, at der er problemer med at det blæser for meget ind under taget på 6. sal, og at den måde, som den naturlige ventilation for lejlighederne er omlagt på, ikke er særlig hensigtsmæssig. Desværre var hverken entreprenør eller vores rådgiver på tagprojektet lydhor, og det betyder også, at vi nu afventer syn og skøn, og derefter en afgørelse i Voldgiftsretten. Af gode grunde kan vi endnu ikke sige, hvad det kommer til at betyde af arbejde.

Administrationen

En stor vilje til samarbejde er vi faktisk også så heldige at møde hos vores nye administrator. På sidste års generalforsamling redegjorde Henrik Qvist for den meget store retssag, vi havde kørende mod tidligere administrator, og som han forventede at vi ville vinde. Da de i foråret endelig tilbød os et meget stort forligsbeløb, var bestyrelsen enig om, at det på ingen måde var holdbart at fortsætte samarbejdet, når dialogen var så dårlig, og vi valgte at benytte det mandat, vi havde fået af Generalforsamlingen til at skifte administrator.

Vi har kendt Administration Danmark i flere år, og de har tidligere hjulpet os med et par opgaver. Vi har allerede fundet ud af, at de ikke bare regner rigtig godt, men at de også formår at få salgsprocessen til at køre i olie, og det er en af de opgaver, som bestyrelsen virkelig gerne vil have hjælp til. De forslag til vedtægtsændringer, som vi senere skal kigge på, skal også ses i sammenhæng med, at det er utrolig vigtigt for foreningen, at der er fornuftige regler og procedurer omkring køb og salg. Her senere i aften under punkt 7, har Administration Danmark lovet, at de kort vil præsentere sig, så I også kan lære dem at kende.

Livet i AB Njal

Det med at "vi sådan kender hinanden lidt" betyder uden tvivl en del for langt de fleste af os. Det gør, at man har et tilhørsforhold til huset og dem som bor her – og det er måske også det som skal til, for at vi kan få fulde huse til generalforsamlingerne.

Som noget nyt er vi begyndt at holde salgsmøder for de nye andelshavere én gang om måneden, hvor man får udleveret sit andelsbevis og får en gennemgang af både de praktiske ting, men også en gennemgang af, hvad det er for en forening, man er blevet medlem af. Rygterne siger, at det første møde forløb rigtig godt, men vi er altid interesseret i at gøre det bedre, så har I gode forslag til det, skal de være meget velkomne.

De to årlige arbejdsweekender er geniale til det formål at lære hinanden at kende. Ud over at vi får lavet en utrolig masse arbejde, får vi også snakket om stort og småt – både ting som vedrører foreningen og huset, men også i den mere private genre.

Vi er måske ikke så gode til de mere sociale arrangementer i AB Njal-regi, men som I måske har bemærket, har vi indarbejdet en jubilæumsfest i budgetforslaget i anledning af, at foreningen den 1. juni fylder 10 år. For de af jer, som har en masse gode ideer og kompetencer på det område og gerne vil deltage i planlægningen, bliver der nu rig mulighed, da der er masser af ledige pladser. Jeg har allerede overtalt Birthe og Jean til at være en del af festudvalget, så vi kan helt sikkert glæde os til en rigtig god fest.

Men inden vi begynder at planlægge sommerens store fest, er vi så heldige, at Kim og Ulrich fra Gunløgsgade gerne vil lave et lille julearrangement i gården, hvor jeg tror, de har planer om at servere gløgg og æbleskiver. Om det er vores flotte julelys, der har inspireret dem, ved vi ikke, men vi synes det er et utrolig godt initiativ, som bestyrelsen fuldt ud bakker op om. Og det håber vi selvfølgelig også I gør lørdag den 11. december. Måske kunne vi få en ny tradition i AB Njal, hvem ved.

Bestyrelsesarbejdet

Som jeg sagde, så er og har bestyrelserne i AB Njal aldrig prioriteret at lægge energien i en masse festlige indslag. Ikke fordi vi ikke er til tant og fjas og fadølsanlæg, men nok fordi der hele tiden har været den holdning, at det er vigtigt at der er styr på huset, at vi efterlever de regler der er, og at økonomien er i orden - og så må man bare erkende, at når alt det er på plads, ja så er der ikke meget mere at give af.

Men uanset hvor meget bestyrelsen rent arbejdsmæssigt har været presset, så er ansvaret blevet taget alvorligt. Det gælder også for det bestyrelsesarbejde, der er lagt i det år, der er gået. Derfor vil jeg også på både foreningens og egne vegne takke den øvrige bestyrelse.

Til slut vil vi alle sige mange tak for den tillid, der vises bestyrelsen i det daglige. Vi ønsker alle en rigtig glædelig jul.

Bestyrelsens 6 forslag til vedtægtsændringer

Nuværende formulering	Forslag til formulering	Bemærkninger
<p>Forslag a)</p> <p>§ 14 - overdragelse af andel: Regler for sammenlægning af lejligheder: Pkt. 1. "Overdragelse af lejligheder på 5. sal forudsætter samtidig overdragelse af arealet på 6. sal".</p>	<p>Pkt. 1. "Overdragelse af lejligheder på 5 sal forudsætter samtidig overdragelse af areal på 6 sal til den af generalforsamlingen godkendte andelskrone. Bestyrelsen kan beslutte at give et nedslag i prisen for 6. sal. Bestyrelsen kan endvidere lade værdien af den samlede nye lejlighed på 5. og 6. sal vurdere af en uvildig statsautoriseret ejendomsmægler. Ved denne vurdering kan vurderingsmand samtidig foretage en fordeling af den samlede handelsværdi for lejligheden mellem og 5. og 6. sal."</p>	<p>Bestyrelsen ønsker at fastholde denne bestemmelse om, at foreningens areal på 6. sal skal sammenlægges med lejlighederne på 5. sal ved salg, for de resterende lejligheder, hvor dette ikke allerede er sket. Imidlertid bør reglerne om prissætning af arealet på 6. sal præciseres således, at der ikke opstår tvivl herom i salgssituationer. Det er samtidig bestyrelsens ønske, at reglen tydeliggøres og at andelshaverne på 5 sal sikres i situationer med vigende salg.</p>
<p>Forslag b)</p> <p>§ 16 - Vurdering af andel stk. 1: "Såfremt sælgeren påberåber sig forbedringer, der skal indgå i salgsprisen eller hvis bestyrelsen vurderer at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, anvender bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom.</p> <p>Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den</p>	<p>§ 16 - Vurdering af andel stk. 1: "Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Udgiften til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver"</p>	<p>Bestyrelsen ønsker, at bestemmelsen bringes i overensstemmelse med ABF standard for fast vurderingsmand, og således at bestemmelsen bliver bragt i overensstemmelse med foreningens praksis.</p>

Nuværende formulering	Forslag til formulering	Bemærkninger
<p>fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den frflyttende andels-haver."</p>		
<p>Forslag c) - Ny § 17</p>	<p>Ny § 17:</p>	<p>Bestyrelsen ønsker, at bestemmelsen bliver bragt i overensstemmelse med ABF standard samt foreningens praksis og samlet i én bestemmelse.</p>
<p>Vedtgættens nuværende § 17 og § 19 har følgende ordlyd:</p> <p>§ 17</p> <p>"Mellem overdragten og erhververen oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.</p>	<p>"17.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specificifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsestillæg eller nedsalg for vedligeholdelsestand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.</p>	<p>Dog ønsker bestyrelsen ikke at blive inddraget i erhververens mangels gennemgang.</p>
<p>Inden aftalens indgåelse skal erhververen have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specificifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsestand. Erhververen skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.</p>	<p>17.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsrådgiver m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller admind-</p>	
<p>Overdragelsessummen skal senest 2 uger fra overtagelsesdagen indbetales kontakt til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb ti indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien, afregner provenu-</p>		

Nuværende formulering	Forslag til formulering	Bemærkninger
<p>et ført til eventuelle retfærdigheder og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varme o.lign.</p> <p>Bestyrelsen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler."</p> <p>§ 19 "Snarest muligt og inden 14 dage efter overtagelsen af boligen skal erhververen gennemgå denne for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, løsøre og inventar, der er overtaget i forbindelse med boligen.</p> <p>Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet synes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen af overdragelsen, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer."</p>	<p>ministrators ekstrarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.</p> <p>17.3 Overdragelsessummen skal senest 5 dage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesafaltale indgås mere end 2 uger fra overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.</p> <p>17.4 Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanterede lån med henblik på frigivelse af garantien - provenuet først til eventuelle retfærdigheder, herunder pant- og udlægshaver, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.</p> <p>17.5 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et</p>	

Nuværende formulering	Forslag til formulering	Bemærkninger
	<p>skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.</p> <p>17.6 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan komme med manglindsigelse i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.</p> <p>17.7 Overtagelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen. Forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen."</p> <p>§ 19 udgår</p>	

Nuværende formulering	Forslag til formulering	Bemærkninger
<p>Forslag d) Ny § 22 - samlivsophævelse</p> <p>Vedfægtens nuværende § 22 har følgende ordlyd:</p> <p>"Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedenes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.</p> <p>Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse overtager retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.</p> <p>Reglerne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse for personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.</p>	<p>Ny § 22:</p> <p>"22.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedenes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.</p> <p>22.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.</p> <p>22.3 Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold til hertil eller ved overdragelse i henhold til § 22, stk. 2, finder §§ 14-17 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 - 17 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 17, stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelse</p>	<p>Bestyrelsen ønsker, at også denne regel bliver moderniseret og ført a jour til ABF standardbestemmelse</p>

Nuværende formulering	Forslag til formulering	Bemærkninger
<p>Forslag e) Ny § 34 - administration</p> <p>Foreningens nuværende regel om administration findes i § 25, stk. 4, som har følgende ordlyd:</p> <p>"Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsboligforeningen indgået administrationsaftale.</p>	<p>overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut."</p> <p>Ny § 34</p> <p>"Administration:</p> <p>34.1 Generalforsamlingen skal vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.</p> <p>34.2 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelssforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.</p> <p>§§ 34, 35, 36, 37 og 38 bliver herefter rykket til §§ 35, 36, 37, 38 og 39.</p>	<p>Bestyrelsen ønsker, at foreningen følger anbefalingen fra foreningens granskning, hvor det anbefales, at foreningen kun skal have mulighed for at benytte sig af ekstern professionel administration. Samtidig ønskes bestemmelsen skilt ud fra nugældende § 25 om foreningens ordnære generalforsamling.</p> <p>Konsekvensrettelser.</p>
<p>Forslag e)</p> <p>Vedtrægtens nuværende § 38, stk. 1, har følgende ordlyd:</p> <p>"I forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse bemyndiges Advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm til at søge lån til cjen-</p>		<p>Bestyrelsen ønsker at denne gamle bemyndigelse fra foreningens stiftelse slettes fra vedtægten.</p>

Nuværende formulering	Forslag til formulering	Bemærkninger
<p>dommens erhvervelse i kreditforening og bemyndiges til at søge supplerende lån i pengeinstitut, alt til opfyldelse af nærværende vedlægers § 2 og § 4, stk. 1. Bestyrelsen underskriver de endelige dokumenter efter reglerne i §§ 33."</p>	<p>Når de nye vedlæger rettes til, ændres hver § således, at hvert afsnit bliver til et stk. - som angivet i bestyrelsens ændringsforslag.</p>	