
A/B NJAL

REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG DEN 16. NOVEMBER 2016

24. november 2016

J.nr. 10033

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Onsdag den 16. november 2016 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Njal i Kulturhuset, Islands Brygge med følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Orientering om voldgiftssag mod Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke & Petersen A/S.
4. Forelæggelse af årsrapport 2015/16 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsberetningen.
 - a) Bestyrelsen foreslår ændret andelskrone til kr. 11.500 pr. m².
5. Orientering om låneomlægning.
6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften forhøjes med 1,5 % til kr. 53,82 pr. m² pr. md. med virkning fra 1. januar 2017, hvilket er medtaget i bestyrelsens forslag til budget 2016/17.
7. Forslag
 - a) Forslag om vedtægtsændring vedr. korttidsudlejning.
8. Status fra Altanudvalget.
9. Valg af bestyrelse.
 - Formand Conni Madsen er på valg for 1 år – modtager genvalg.
 - Bestyrelsesmedlem Flemming Schultz er ikke på valg.
 - Bestyrelsesmedlem Peter Munch Sørensen er ikke på valg.
 - Bestyrelsesmedlem Andreas Kastoft er ikke på valg.
 - Bestyrelsesmedlem Thomas Meldgaard er på valg for 2 år – modtager ikke genvalg.
 - Bestyrelsesmedlem Mette Belling Skov er på valg for 2 år – modtager genvalg.
 - Bestyrelsesmedlem Stine Thestrup Olsen er på valg for 2 år – modtager genvalg.
 - Valg af 1. og 2. suppleant for 1 år.
10. Eventuelt – forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Formand Conni Madsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2016. Conni Madsen takkede specielt for det meget store fremmøde.

Formanden præsenterede bestyrelsen; Mette Belling Skov, næstformand Thomas Meldgaard, Stine Thestrup Olsen, Flemming Schultz, Peter Munch Sørensen og Andreas Kastoft samt derudover suppleanterne Nicolai Fjellerad og Bent Ottosen.

Derudover præsenterede formanden aftenens gæster; registreret revisor, CMA Thøger Rude Andersen, Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark samt advokat Henrik Qwist, Qwist & Bræmer Advokater.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Formand Conni Madsen foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent og referent.

Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidater. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, jfr. § 23. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 240 medlemmer var 175 repræsenteret, heraf 79 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig til behandling af samtlige punkter på dagsordenen, herunder vedtægtsændringen, jfr. punkt 7, som kræver mindst 2/3 af foreningens medlemmer svarende til 160 medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet som sædvanlig vil blive udarbejdet som beslutningsreferat med gengivelse af aftenens beslutninger og ikke nødvendigvis alle menigs tilkendegivelser.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Næstformand Thomas Meldgaard aflagde bestyrelsens beretning for forsamlingen. Bestyrelsens skriftlige beretning er vedhæftet nærværende referat som **bilag 1**.

Fra beretningen skal specielt fremhæves:

- Dette er foreningens 15. ordinære generalforsamling. A/B Njal er en forening, der nu har udviklet en sund økonomi, selvom indskuddene oprindeligt var små og belåningen høj. Da foreningen blev stiftet i 2001, stod andelshaverne over for en stor udfordring med en nedslidt ejendom og et tag, der akut trængte til udskiftning. Taget var en dyr og stor opgave, og siden er der fulgt op på større og mindre renoveringsopgaver.
- I år afsluttes alle opgangsrenoveringer. Det har været en meget stor opgave. Snart er hele projektet færdigt med lydstyrrede lys og magnetavler mv.

QWIST & BRÆMER ADVOKATER

- Igen i år har foreningen haft en succesfuld arbejdsweekend. Mange bakker op om arbejdet og deltager i det sociale fællesskab. Foreningskøkkenet er blevet renoveret og gårdtoiletet ligeså. I det forløbne år har foreningen solgt en del lejerlejligheder samt flere 6. sals rum. Nu har foreningen kun 6 6. sale, som endnu ikke er taget i brug.
- Bestyrelsen har igen i år omlagt lån og sparret penge på renten.
- Foreningens økonomi er fortsat et stort fokuspunkt for bestyrelsen. I år har bestyrelsen diskuteret det fornuftige i at stille forslag om en forsigtig stigning i boligafgiften og i andelsværdien. Det er nu vurderingen, at der er plads til en stigning i andelsværdien.
- Bestyrelsen lægger fortsat vægt på at forsøge at planlægge således, at andelsværdien aldrig vil falde. Det kræver en buffer i egenkapitalen.
- Bestyrelsen havde planlagt at indhente valuarvurdering på ejendommen. Den mest seriøse ejendomsmægler meddelte imidlertid, allerede da tilbud blev indhentet, at ejendommen efter al sandsynlighed ikke kunne vurderes højere end den offentlige ejendomsvurdering. På den baggrund besluttede bestyrelsen ikke at indhente valuarvurdering og i stedet sparre de penge.
- Det har været et godt år i bestyrelsen. Bestyrelsen har for første gang i lang tid været fuldtallig, og det har været en fornøjelse af opleve, hvordan alle bestyrelsesmedlemmer har været med til at løfte de mange forskellige opgaver.
- Igen i år indstiller bestyrelsen, at formand Conni Madsen får et honorar på 50.000 kr., mens den øvrige bestyrelse modtager den sædvanlige godtgørelse på 3.750 kr. skattefrit for arbejde i 2015/2016. Thomas begrundede bestyrelsens indstilling med særligt honorar til Conni og fremhævede, at formanden agerer bagstopper på alle sager og sørger for, at alt bliver fulgt til dørs.
- Til slut takkede Thomas Meldgaard på bestyrelsens vegne foreningens rådgivere: Ejendomsinspektør Jan Meincke, Thomas Lyng, Administration Danmark, advokat Henrik Qwist samt revisor Thøger Andersen for et godt samarbejde i det forløbne år.

Efter enkelte spørgsmål vedrørende specielt valuarvurdering og ejendommens prissætning konstaterede dirigenten, at bestyrelsens beretning 2015/2016 var taget til efterretning af generalforsamlingen med klapsalver.

Ad 3 – Orientering om voldgiftssag

Advokat Henrik Qwist redegjorde for foreningens voldgiftssag mod Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke & Petersen A/S under henvisning til det med indkaldelsen fremsendte bilag om voldgiftssagen. På opfordring redegjorde advokat Qwist, dels for manglernes omfang, dels for udbedringen heraf efter skønsmændenes

vurdering og efter foreningens teknikers vurdering. Foreningens tekniker, Alectia vurderer, at arbejdet skal udføres udefra, som er en meget bekostende affære. Denne vurdering er blevet støttet af Arbejdstilsynets udtalelse. Nu består arbejdet i at få skønsmændene til at besigtige forholdene og revurdere indholdet af deres tidligere erklæring.

Advokat Henrik Qwist vurderer fortsat, at voldgiftssagen forhåbentligt vil kunne være afsluttet inden november 2017.

Advokat Henrik Qwist holder bestyrelsen nøje underrettet om voldgiftssagens forløb, og foreningens medlemmer kan tilsvarende holde sig orienteret ved læsning af bestyrelsesmøde referaterne.

Ad 4 – Forelæggelse af årsrapport 2015/2016

Registreret revisor Thøger Rude Andersen gennemgik foreningens årsrapport 2015/2016 med status pr. 30. juni 2016. Fra gennemgang af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Revisors erklæring er uden forbehold. Revisor konkluderer, at det opnåede revisionsbevis er egnet som grundlag for konklusionen om, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016.
- Resultatopgørelsen – foreningens driftsregnskab blev gennemgået. Foreningens driftsregnskab viser et overskud før betaling af prioritetsafdrag på kr. 3.038.660 og efter betaling af afdrag på kr. 1.147.184. Den primære årsag til, at resultatet er langt bedre end budgettet er, dels at foreningen har solgt flere lejerlejligheder end budgetteret med en forøget ekstra indtægt på godt kr. 820.000, dels at de planlagte vedligeholdelsesarbejder er reduceret med kr. 2.400.000. Vedligeholdelsesarbejdernes nedgang er dog blot en periodeforskydning, idet regningerne fra de sidste opgange er kommet efter statusdagen. Resultatet er særdeles tilfredsstillende.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 på kr. 408.000.000. Foreningens egenkapital udgør kr. 265.073.201, hvilket er en stigning på godt 4.000.000. Ved opgørelsen af andelsværdien har foreningen fortsat en reserve/buffer på kr. 33.530.438. Dette beløb er reserveret til fremtidig vedligeholdelse og værdiforringelse af ejendommen, kursudsving mv.
- S sammensætningen af foreningens lån blev gennemgået, og de er udførligt specificeret i regnskabets note 14. Foreningen har et lån i Nykredit med renteswap. Lånet er et CIBER-3 lån med en hovedstol på kr. 51.492.000. Lånet er afdragsfrit til 31. marts 2041, og afdækket med en renteswapaftale med udløb 30. december 2020. Foreningens øvrige lån i Nykredit er fastforrentede lån med afdrag. Regnskabets

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

nøgletal blev gennemgået. Pr. statusdagen har foreningen 240 andelslejligheder, 36 boliglejemål, 5 erhvervslejemål samt 6 usolgte loftsarealer. Foreningens friværdi udgør 63 %. Revisor konkluderede sammenfattende, at foreningens drift er særdeles positiv, ligesom foreningens økonomi generelt er sund og god.

Under gennemgangen besvarede registreret revisor Thøger Rude Andersen, bestyrelsen samt advokat Qwist løbende spørgsmål fra forsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2015/2016 var enstemmigt vedtaget.

Advokat Henrik Qwist gennemgik herefter andelsberegningen i årsrapportens note 21 med henvisning til oplysningerne om den maksimalt lovlige andelsværdi i nøgleoplysningerne samt i andelsnoten.

Årsrapportens note 21 indeholder en beregning i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra C, i hvilken foreningens ejendom værdiansættes til den offentlige ejendomsvurdering på kontant kr. 408.000.000. Foreningens regulerede egenkapital/andelskapital er opgjort til kr. 228.658.409. Heri er indregnet den negative markedsværdi af foreningens renteswapaftale med i alt kr. 10.357.850. Ved renteswappens udløb den 30. december 2020 er den negative kursværdi af renteswap-aftalen 0.

Den maksimalt lovlige andelsværdi i henhold til andelsboligforeningsloven er i regnskabet opgjort til 13.186 kr./m².

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at bestyrelsen foreslår en andelskrone på 11.500 pr. m². Dette vil være en stigning i forhold til sidste år på 500 kr./m². Derved bevares en reserve på kr. 33.530.438,00. To andelshavere har foreslået at hæve andelskronen til kr. 13.500/m². Advokat Qwist redegjorde for, at denne andelskrone ikke er lovlig, hvorfor forslaget tages som udtryk for et ønske om at fastsætte andelskronen til den maksimalt lovlige på 13.186 kr./m². Forslagsstillerne var enige heri.

Lasse Bundgaard motiverede sit forslag om, at andelsværdien fastsættes til kr. 13.186/m². Lejlighederne i A/B Njal er billige og sælges hurtigt. Selvom forslaget indebærer, at foreningen ikke vil have nogen buffer, fremhævede forslagsstilleren, at forslaget var økonomisk forsvarligt.

Der var en længere diskussion om fastsættelse af andelsværdien, herunder om det hensigtsmæssige i, at bestyrelsen indhenter en valuarvurdering.

Nogle andelshavere tilkendegav et ønske om en forhøjelse af andelsværdien, ligesom flere andelshavere støttede den linje, som bestyrelsen følger, og endelig ønskede nogle andelshavere at fastholde andelskronen på 11.000 kr./m², og således ikke godkende en forhøjelse efter bestyrelsens forslag.

Flere medlemmer af bestyrelsen redegjorde for, at bestyrelsen fortsat ønsker en linje i foreningen, hvor det så vidt muligt sikres, at andelskronen ikke falder, samt at der altid er en fornuftig buffer til imødegåelse af fremtidige nødvendige lånefinansieret vedligeholdelsesarbejder, ligesom der for tiden bør tages hensyn til risikoen for, at foreningen taber voldgiftssagen, og derved får en stor udgift til renovering af taget.

Dirigenten oplyste, at afstemning om andelskronen på foreningens ordinære generalforsamling 2015 var blevet gennemført således, at bestyrelsens forslag først blev sat til afstemning. For at imødegå en vis kritik om denne afstemningsmetode, redegjorde dirigenten for, at afstemningen ville blive gennemført som en samlet afstemning, hvor de to forslag stilles op over for hinanden, altså en afstemning, hvor andelshaverne kan vælge mellem en andelskrone på 13.186 eller en andelskrone på 11.500. Er der flertal for den høje andelskrone, er den valgt. Er der flertal for en andelskrone på 11.500, gennemføres herefter en afstemning, hvor andelshaverne kan vælge mellem andelskronen på 11.500 eller en andelskrone på 11.000 – uden stigning.

Dirigenten konstaterede, at der var 175 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen. Dirigenten satte forslagene om andelskronen til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

For en andelskrone på 13.186: 22

For en andelskrone på 11.500: 153

Dirigenten gennemførte herefter afstemningen om valget mellem en andelskrone på 11.500 og 11.000 med følgende resultat:

For en andelskrone på 11.000: 14

For en andelskrone på 11.500: 161

Dirigenten konstaterede herefter, at bestyrelsens forslag om en andelskrone på kr. 11.500/m² var vedtaget.

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1A gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling i november 2017, selvom der lovligt kan fastsættes en højere værdi.

Ad 5 – Orientering om låneomlægning

Advokat Henrik Qwist redegjorde for bestyrelsens låneomlægning gennemført i efteråret 2016 under henvisning til det med indkaldelsen fremsendte bilag om låneomlægning samt årsrapportens note 14, opgørelse af foreningens prioritetsgæld.

Sidste år gennemførte foreningen en låneomlægning af foreningens realkreditlån på kr. 51.403.000 med en tilknyttet renteswap. Dette lån blev med virkning fra 1. januar 2016 omlagt til et helt sædvanligt 30-årigt fastforrentet lån med afdrag.

Siden denne omlægning er renten faldet yderligere, og derfor har bestyrelsen i efteråret i samarbejde med foreningens rådgivere valgt at omlægge foreningens to fastforrentede lån med afdrag (lån 3 og 4) til to nye fastforrentede lån med afdrag men med lavere rente. Foreningen vil fremadrettet have en årlig besparelse på ca. kr. 318.000. Låneomlægningen gennemføres fra 1. januar 2017, og vil således delvist få indflydelse på foreningens budget 2016/2017, men slår først 100 % igennem i foreningens årsregnskab 2017/2018.

Ad 6 – Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget

Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2016/2017.

Budgetbillaget er udarbejdet således, at det viser regnskabsresultatet 2015/2016, budget 2015/2016, budget 2016/2017 samt et vejledende budget for 2017/2018.

Thomas Worsaae Lyng anførte, at der også i 2016/2015 er budgetteret med en del ekstra planlagte vedligeholdelsesarbejder. Der budgetteres alene med indtægter for allerede solgte udlejede lejligheder. Indtægten er stor, kr. 1.850.000, og der er sikkerhed for, at endnu en lejelejlighed skal sælges i perioden.

Budgettet indeholder en stigning i boligafgiften pr. 1. januar 2017 på 1,5 % svarende til 0,80 kr. pr. m²/måned.

Advokat Henrik Qwist fremhævede, at foreningens afdragsbetaling i budgettet stiger væsentligt fra kr. 1.891.000 til kr. 2.638.000. Det er positivt. Derudover er der i budgettet, jfr. note 6 afsat bestyrelseshonorar på 50.000 kr. samt derudover skattefri bestyrelsesgodtgørelse på kr. 30.000,00 for bestyrelsens arbejde i 2015/2016. Næstformand Thomas Meldgaard har i beretningen redegjort for beløbet samt foreslået, at hele beløbet på kr. 50.000 tildeles formand Conni Madsen.

Der var en diskussion om, hvorvidt der er behov for at gennemføre en stigning i boligafgiften som foreslået af bestyrelsen. Der var ikke bemærkninger til budgettets øvrige poster.

En andelshaver stillede som forslag, at boligafgiften ikke skulle stige pr. 1. januar 2017 men derudover uændret budget.

Det blev afklaret, at boligafgiften med virkning fra 1. januar 2016 var blevet forhøjet med 1,5 %, og at boligafgiften ikke blev forhøjet pr. 1. januar 2015.

Herefter satte dirigenten ændringsforslaget til budgettet uden boligafgiftsstigning til afstemning med følgende resultat:

For: 23

Imod: 147

Dirigenten konkluderede herefter, at bestyrelsens budgetforslag 2016/2017 var vedtaget, hvilket betyder, at boligafgiften forhøjes med 1,5 % med virkning fra 1. januar 2017.

Ad 7 – Forslag

Advokat Henrik Qwist gennemgik på bestyrelsens vegne forslaget om vedtægtsændring til vedtægtens § 11, stk. 6 og stk. 7.

QWIST & BRÆMER ADVOKATER

På foreningens ordinære generalforsamling 16. november 2016 blev det vedtaget at gennemføre en forsøgsordning med tilladelse til korttidsudlejning i 1 år. Nu foreslår bestyrelsen ordningen gjort permanent, således at korttidsudlejning indsættes i vedtægtens § 11, stk. 6 og 11, stk. 7.

Forslaget blev drøftet, og bestyrelsesmedlem Flemming Schultz oplyste i den forbindelse, at der i det forløbne år alene havde været anmeldt 10 korttidsudlejninger. Bestyrelsen har ikke modtaget klager eller oplysninger om, at disse udlejninger skulle have givet problemer. Det er årsagen til, at bestyrelsen nu foreslår en permanent tilladelse til korttidsudlejning.

Advokat Henrik Qwist præciserede, at i det omfang andelshaverne ikke overholder reglerne for korttidsudlejning, herunder anmelder udlejningen, vil bestyrelsen efter forslagets § 11, stk. 7 kunne nægte en andelshaver retten til korttidsudlejning i en periode på 2 år. Forsætter en andelshaver med at foretage korttidsudlejning i strid med reglerne og efter at have fået et forbud, vil bestyrelsen kunne træffe beslutning om andelshaverens eksklusion af foreningen.

Dirigenten satte bestyrelsens forslag til afstemning med bemærkning om, at 170 andelshavere nu var repræsenteret på generalforsamlingen, hvorfor forslaget kunne endeligt vedtages, såfremt 2/3 af de repræsenterede andelshavere stemte for forslaget.

Afstemningen havde følgende resultat:

For: 160

Imod: 3

Hverken for eller imod: 7

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag var endeligt vedtaget og således træder i kraft pr. 16. november 2016.

Ad 8 – Status fra altanudvalg

Mathias Baumann redegjorde på udvalgets vegne for arbejdet i det forløbne år under henvisning til det med indkaldelsen fremsendte bilag om: Status fra altanudvalget.

Udvalget har i det forløbne år holdt flere møder, men der henstår fortsat et stort afklarings- og planlægningsarbejde. Det bevilgede beløb på kr. 50.000 i sidste års budget til bestyrelsens brug for eventuel rådgivningsbistand er endnu ikke anvendt, og er derfor indarbejdet i dette års budget.

Andelshavere, som er interesseret i at deltage i arbejdet i altanudvalget, er meget velkomne til at deltage og kan henvende sig til Mathias Baumann på mail: mathiasbaumann@msn.com.

Advokat Qwist redegjorde kort for, at selve ideen med altaner ikke skulle diskuteres på aftenens generalforsamling, men at udvalget arbejder hen imod et forslag for altanopsætning samt en økonomisk planlægning for arbejdets gennemførelse.

Ad 9 – Valg

Formand Conni Madsen takkede indledningsvis på hele bestyrelsens og foreningens vegne Thomas Meldgaard for hans kæmpe indsats i en 8-årig periode i bestyrelsen samt derudover tidligere 3 år i bestyrelsen. Conni fremhævede, at Thomas om nogen har sat sit præg på foreningen. Thomas har skabt respekt om det enkelte medlem og foreningens vedtægter. Thomas har i sit arbejde hævet niveauet, og Conni takkede personligt Thomas for mange timer sammen med gode diskussioner om foreningens udvikling.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at formanden er på valg hvert år. Formand Conni Madsen oplyste, at hun genopstiller som formand. Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til formandsposten. Dirigenten konstaterede, at formand Conni Madsen var genvalgt for en ny 1-årig periode uden modkandidat og med stort bifald.

Herefter redegjorde dirigenten for, at der skulle vælges yderligere 3 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne Thomas Meldgaard, Mette Belling Skou og Stine Thestrup Olsen var på valg, og Thomas Meldgaard modtager ikke genvalg.

Bestyrelsesmedlemmerne Mette Belling Skou og Stine Thestrup modtager genvalg, og derudover meldte første suppleant Nicolai Fjellerad sig til den ledige bestyrelsespost. Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var yderligere kandidater til bestyrelsen. Da der ikke var yderligere kandidater, konstaterede dirigenten, at Mette Belling Skou og Stine Thestrup Olsen var genvalgt for en ny 2-årig periode, mens Nicolai Fjellerad var valgt for en 2-årig periode.

Som første bestyrelsessuppleant for 1 år blev Bent Ottosen valgt, og som anden bestyrelsessuppleant for 1 år blev Else Malmgren valgt.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand	Conni Madsen	Leifsgade 7, 5. tv.	På valg 2017
Bestyrelsesmedlem	Mette Belling Skou	Gunløgsgade 53, 1. th.	På valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Stine Thestrup Olsen	Egilsgade 46, 2. tv.	På valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Flemming Schultz	Gunløgsgade 55, 5. tv.	På valg 2017
Bestyrelsesmedlem	Peter Munch Sørensen	Egilsgade 50, 5. tv.	På valg 2017
Bestyrelsesmedlem	Andreas Kastoft	Gunløgsgade 59, 2. tv.	På valg 2017
Bestyrelsesmedlem	Nicolai Fjellerad	Gunløgsgade 51, 2. tv,	På valg 2018
1. Suppleant	Bent Ottosen	Artillerivej 56, 2. tv.	På valg 2017
2. Suppleant	Else Malmgren	Egilsgade 66, 5. th.	På valg 2017

Ad 10 – Eventuelt

Under punktet eventuelt blev følgende emner drøftet:

- 2 andelshavere nævnte, at det trækker voldsomt ind i opgangene fra utætte hoveddøre. Bestyrelsen tilkendegav, at alle hoveddøre vil blive gennemgået for utætheder.
- En andelshaver stillede et spørgsmål til den oplyste merpris for maling af opgangene på grund af bly i malingen. Conni Madsen besvarede spørgsmålet, og oplyste, at foreningen måtte betale ekstraregningen herfor ca. 50.000 kr. pr. opgang for 7 opgange.
- A/B Njal er deltager i projektet med etablering af skraldesug.
- Bestyrelsen har planlagt at gå i gang med projekteringen af vinduesprojekt i 2017. Vinduestype skal vendes, og støjvinduer bør overvejes.
- Idet det trækker ind i lejlighederne fra køkkentrappen blev der opfordret til, at alle vinduer og køkkentrappe døre skal holdes lukket. Der er i foreningen forbud mod rygning på bagtrappen. Når man går ned for at ryge i gården, bedes man gå ud i gården for at genere andre beboere mindst muligt.
- Muligheden for at etablere flere cykelstativer mod gaderne blev drøftet.

--oOo--

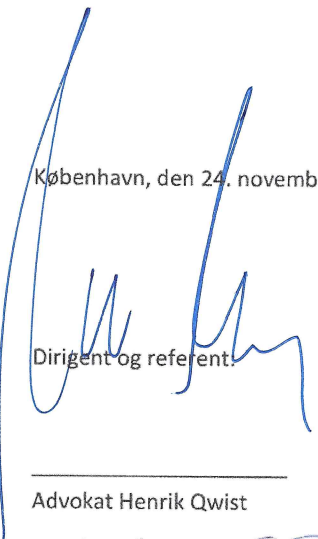
Formand Conni Madsen bød herefter på foreningens vegne på smørrebrød.

Dirigenten advokat Henrik Qwist hævdede foreningens ordinære generalforsamling 2016 kl. ca. 21.45, idet han samtidig takkede for god ro og orden og gode diskussioner om foreningens økonomi og drift.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

København, den 24. november 2016

Dirigent og referent.


Advokat Henrik Qvist

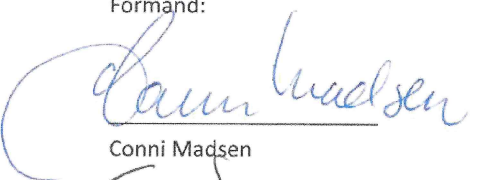

Mette Belling Skou

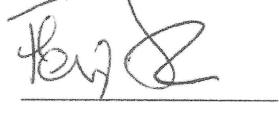

Peter Munch Sørensen


Stine Thestrup Olsen


Andreas Kastoft

Formand:


Conni Madsen


Flemming Schultz


Nicolai Fjellerad

Bilag 1: Bestyrelsens beretning 2015/2016