

A/B Njal

Referat af ekstraordinær generalforsamling tirsdag den 11. november 2003, kl. 19.00 i i Njalsgade Teater

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 99 stemmeberettigede andele inkl. fuldmagter. Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth.

Bestyrelsesformand Jean Gauthier bød velkommen til generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent.

Preben Løth blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jfr. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte dagsordenen. Forsamlingen var samtidig beslutningsdygtig med hensyn til alle punkter på dagsordenen.

2. Forslag til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer.

Forslagene blev vedtaget med 2/3 flertal af de fremmødte medlemmer på den ordinære generalforsamling den 22. oktober 2003. Da de fremmødte medlemmer ikke udgjorde 2/3 af alle foreningens medlemmer, kan forslagene endeligt vedtages på en ny generalforsamling med 2/3 flertal af de fremmødte medlemmer, uanset antallet af fremmødte. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede for at beslutning kan træffes.

Bestyrelsens forslag til regler for sammenlægninger af lejligheder i A/B Njal.

I vores ejendom findes der på nuværende tidspunkt:

- 237 – toværelses lejligheder (ca. 76,5 %)
- 57 – treværelses lejligheder (ca. 18,5 %)
- 10 - fireværelses lejligheder (sammenlagt)(ca. 3,5 %)
- 5 - erhvervslejemål (ca. 1,5 %)

Med en forestående loftsudvidelse, hvor man tilføjer 1.800 m² boligareal på 6. sal, og med fortsat mulighed for at sammenlægge lejligheder, er vi godt på vej til at ændre kraftigt i ejendommens boligsammensætning.

I vedtægternes § 14, stk. 2 b fremgår at ”Andelshavere, der bor som overbo, underbo eller nabo, tilbydes lejligheden til sammenlægning. Nabo-lejlighederne prioriteres højest, dernæst den, der har boet længst i sin lejlighed”. Bestyrelsen har følgende forslag til regulering af fremtidige sammenlægninger:

Ændring af foreningens vedtægter – ny § 14 stk. 3 - Forslag 1-10.

Forslag til beslutning er i kursiv.

Forslag som vedrører den enkeltes økonomi:

Sammenlagte lejligheder er til eget brug og ikke med udlejning for øje. Derfor har bestyrelsen følgende forslag:

Forslag 1: Udlejning af værelser.

Man må ikke foretage nogen form for udlejning af værelser før ibrugtagningstilladelse er forevist bestyrelsen.

Forslag 1 blev vedtaget endeligt med 94 stemmer for og 4 stemmer imod.

Forslag 2: Foreningens krav til den sammenlagte lejlighed.

Forslag 2 blev efter en længere debat trukket tilbage af bestyrelsen på den ordinære generalforsamling den 22. oktober 2003. Der nedsættes en arbejdsgruppe.

Forslag 3:

Man må ikke bytte sammenlagte lejligheder før ibrugtagningstilladelse er forevist bestyrelsen.

Forslag 3 blev vedtaget endeligt med 94 stemmer for og 4 stemme imod.

Forslag som vedrører den praktisk indretning:

Som det er lige nu tillader Københavns Kommune sammenlægninger op til 150m². Der er dog lagt op til, at Københavns Kommune vil ændre reglerne og i fremtiden tillade sammenlægninger op til 180m². Med kommunens nuværende standard tillades det således ikke at to 3V'er lægges sammen. Bliver det nye forslag vedtaget vil der derimod blive givet grønt lys for at også to 3V'er kan sammenlægges.

Da der er en stor efterspørgsel på de 3V'er foreningen råder over, er det bestyrelsens vurdering, at det vil være uhensigtsmæssigt at tillade sammenlægninger på op til 180m² og dermed skabe mulighed for at lave sammenlægninger mellem to 3V'er. Bestyrelsen anbefaler derfor, at foreningen bibeholder reglen om, at sammenlægninger ikke må overstige 150m².

Forslag 4: Størrelsen.

Der tillades sammenlægninger op til 150 kvadratmeter.

Forslag 4 blev vedtaget endeligt med 87 stemmer for og 12 stemmer imod.

Forslag 5: Procedure vedr. sammenlægning af lejligheder.

Senest en måned efter overtagelse af lejlighed til sammenlægning, skal man have søgt kommunen om tilladelse til sammenlægning, samt have søgt om byggetilladelse til de ændringer, der må være nødvendige i forbindelse med sammenlægningen.

Senest et år efter kommunen har givet tilladelse til projektet, skal man have indgivet færdigmelding.

Bestyrelsen skal have kopier af samtlige ansøgninger, tilladelser, færdigmeldinger samt ibrugtagningstilladelser.

Bestemmelsen gælder også for endnu ikke afsluttede sammenlægninger i huset.

Forslag 5 blev vedtaget endeligt med 97 stemmer for og 2 stemmer imod.

Forslag som vedrører foreningens økonomi:

En sammenlægning mellem to 5. sals lejligheder eller mellem en 4. sals- og 5. sals lejlighed fratager foreningen muligheden for at få optimalt udbytte af de ledige kvadratmeter på loftetagen. (6. salen). Bestyrelsen anser det derfor som u hensigtsmæssigt for foreningens økonomi, at man tillader sammenlægninger mellem to 5. sals lejligheder eller sammenlægning mellem en 4. sal- og 5. sals lejlighed og kommer i denne forbindelse med nedenstående forslag.

Forslag 6:

To 5. sals lejligheder kan ikke sammenlægges.

Forsamlingen:

- *Hvorfor skulle to 5. sals lejligheder ikke kunne blive sammenlagt ?- Svar fra bestyrelse: Det er dårligt for foreningens økonomi hvis 5. sals lejlighederne slås sammen to og to da der er stor sandsynlighed at loftsarealet ikke tages i brug. På denne måde bliver alt for mange kvadratmeter af loftsarealet ikke inddraget til bolig. En høj udnyttelsesgrad af loftsarealet er nødvendig for at projektet giver det forventede overskud til foreningens økonomi.*

Forslag 6 blev vedtaget endeligt med 88 stemmer for og 7 stemmer imod. 4 undlod at stemme.

Forslag 7:

Der kan ikke sammenlægges mellem 4. og 5. sal.

Forslag 7 blev vedtaget endeligt med 89 stemmer for og 7 stemmer imod. 3 undlod at stemme.

Forslag 8:

4. sals lejligheder har fortrinsret til 5. sals lejligheder, således at 4. sals lejlighederne har fortrinsret i forhold til de indtegnede på den interne venteliste (§ 14, stk. 2 c). Denne ret erstatter 4. sals lejlighedernes tidligere ret til at sammenlægges med 5. sals lejligheder.

Forsamlingen:

- *Forslaget virker uklart. Hvilke konsekvenser får det? - Svar fra Preben Løth: Forslaget medfører, at når en 5. sals lejlighed bliver ledig skal andelshavere i 4. sals lejligheder have den tilbudt inden den overgår til den interne venteliste.*
- *Dette er urimeligt for alle de øvrige beboere på 3. sal og 2. sal osv. Hvorfor skal 4. sals beboere have en fortrinsret før den interne venteliste? - Svar fra salen: Vi har ta-*

get en mulighed for sammenlægning med en 5. sals lejlighed fra 4. sals lejlighederne. Men dette er naturligvis et problem hvis reglen gælder generelt og ikke kun inden for opgangene.

- *Kan man ikke stille et ændringsforslag om, at denne regel kun skal gælde inden for opgangene?* - Svar fra Preben Løth: Nej, vi kan ikke ændre i den vedtagne tekst fra den ordinære generalforsamling.
- 4. sals lejlighederne bliver favoriseret voldsomt ved denne ændring. Begrænsningen i ikke at kunne sammenlægge opad er ikke særlig stor hvorimod denne fortrinsret til alle 5. sals lejligheder før den interne venteliste er en kæmpe fordel.
- Flere bestyrelsesmedlemmer gav udtryk for at de havde tolket teksten til kun at gælde inden for opgangene. - Svar fra Preben Løth: Denne vinkel blev slet ikke debatteret på den ordinære generalforsamling og selve forslagsteksten begrænser ikke 4. sals beboernes rettigheder til kun at omfatte fortrinsret til 5. sals lejligheder i samme opgang.
- Vi kan blot stemme imod på denne generalforsamling og genfremsætte forslaget til næste års generalforsamling med den klausul, at 4. sals rettigheden kun omfatter fortrinsret til 5. sals lejligheder i samme opgang.

Forslag 8 blev forkastet med 49 stemmer for og 42 stemmer imod. 6 undlod at stemme. En vedtagelse vil kræve 2/3 flertal.

Forslag 9:

Overdragelse af lejligheder på 5. sal forudsætter samtidig overdragelse af arealet på 6. sal.

Forsamlingen:

- Et medlem havde på nuværende tidspunkt en sammenlagt 5. sals. Den bliver meget dyr for en ny køber, hvis det bliver et krav at loftsarealet over begge lejligheder skal købes med.

Forslag 9 blev vedtaget endeligt med 97 stemmer for og 2 stemmer imod.

Forslag som vedrører fremtiden:

Forslag 10:

Når der opnås 32 sammenlægninger (svarende til ca. 10 % af antal lejligheder i ejendommen) sætter bestyrelsen et midlertidigt stop for sammenlægninger, indtil foreningen beslutter om man fortsat tillader nye sammenlægninger på en ekstraordinære generalforsamling, afholdt hurtigst muligt.

Antages det at 1 ud af 10 sammenlægninger bliver mellem 3V og 2V'ere giver det følgende lejlighed sammensætning, når der er gennemført i alt 32 sammenlægninger og alle lejligheder på 5. sal er udvidet:

- 1 x seks værelses lejlighed (sammenlagt lejlighed på 5. sal med loftsudvidelse)(ca. 0,5 %)
- 14 x fem værelses lejligheder (2 sammenlægninger + 12 loftsudvidelser)(ca. 4,5 %)
- 30 x fire værelses lejligheder (alle sammenlagte lejligheder)(ca.10,0 %)
- 92 x tre værelses lejligheder (inkl. 41 loftsudvidelser)(ca. 31,0 %)
- 161 x to værelses lejligheder (ca. 54,0 %)

Forsamlingen:

- Det er en god idé at bibeholde små lejligheder, så vi får en blandet beboersammensætning.
- *Foreningen kan vel godt acceptere helt op til 30-35 % sammenlægninger?* - Svar fra Jean Gauthier: Bestyrelsen foreslår medfører ca. 10 % sammenlægninger og det vil tage 7-8 år inden vi når dette punkt. Herefter kan vi igen diskutere lejlighedssammensætningen i ejendommen.

Forslag 10 blev vedtaget endeligt med 87 stemmer for og 12 stemmer imod.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.15.

ref/Preben Løth, København, 21. november 2003