

AB Njal
Referat af den ekstraordinære generalforsamling
tirsdag den 9. maj 2006, kl. 19:00
i Det kroatiske Forsamlingshus, Bergthorasgade 15

På den ekstraordinære generalforsamling var 95 stemmeberettigede andele repræsenterede, heraf 63 ved fuldmagt.

Foreningens formand Conni Madsen bød velkommen til generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent

Forsamlingen fulgte bestyrelsens indstilling, og valgte Kenneth Majlund til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter og konstaterede, at forsamlingen var beslutningsdygtig, idet dagsordenens forslag kunne vedtages ved simpelt flertal blandt 20% af foreningens andelshavere.

2. Valg af referent

Thomas Meldgaard blev valgt til referent.

3. Valg af administrator

Bestyrelsen stillede forslag om, at C.E. Jensen Ejendomsadministration overtager administrationsopgaven for AB Njal pr. 1. juli 2006.

Conni begrundede forslaget:

Der har gennem længere tid været utilfredshed med serviceniveauet hos den nuværende administrator, ikke kun fra bestyrelsens, men også fra beboernes side. Den daglige drift er ikke optimal, idet der til stadighed optræder fejl i rutinesager. Dertil kommer at mange beboerhenvendelser vises tilbage til bestyrelsen, selvom der er udviklet procedurer for, hvordan mange problematikker skal håndteres. Bestyrelsen savner sparring i det daglige på såvel personalemæssige som faglige områder. Det betyder at foreningens potentiale ikke udnyttes optimalt. Desuden er det bestyrelsen opfattelse, at den økonomiske drift kan optimeres.

Proceduren for udvælgelsen af ny administration har været at indhente tilbud fra 7 forskellige selskaber, hvoraf 4 blev indkaldt til samtale. Bestyrelsen foreslår C.E. Jensen Ejendomsadministration - som er landets femtestørste administrator - da de er i besiddelse af juridisk og økonomisk ekspertise samt er i stand til at yde såvel byggeteknisk som personalemæssig rådgivning. Hvis C.E. Jensen vælges vil den faste udgift til administration stige, men det skal ses i forhold til, at foreningen allerede har ekstraudgifter til den nuværende administrator udover det vi betaler fast.

Fra salen blev der stillet spørgsmål til den nuværende opsigelsesfrist, samt hvor grænsen går for, hvor meget foreningen vil kunne trække på den nye administrators juridiske ekspertise uden at skulle betale for det.

Opsigelsesfristen for den nuværende kontrakt med Boligexperten er 1 måned. For den nye administrator er opsigelsesfristen som udgangspunkt 3 måneder.

Der vil stadig være ekstraudgifter til advokatbistand i forbindelse med de retssager, vi har kørende. Fordelen ved en administrator med juridisk ekspertise er, at vi vil kunne trække på dem i almindelige juridiske spørgsmål omkring den daglige drift. Hvor grænsen går, vil blive forhandlet på plads i forbindelse med indgåelsen af den nye kontrakt.

Forslaget blev derefter sat til afstemning:

95 stemte for.
0 stemte imod.
0 undlod at stemme.

Forslaget blev dermed enstemmigt vedtaget.

4. Valg af revisor

Det indstilles, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at vælge revisor.

Conni motiverede forslaget:

Vedtægtsmæssigt er det Generalforsamlingen der beslutter, hvem der skal være foreningens revisor. Da aftalen med den nuværende revisor forudsætter, at vi har Boligexperten som administrator, skal kontrakten genforhandles. I den forbindelse vil det være relevant, at der tages flere tilbud hjem.

Forslaget blev sat til afstemning:

95 stemte for.
0 stemte imod.
0 undlod at stemme.

Forslaget blev dermed enstemmigt vedtaget.

5. Forslag til antal af sammenlægninger

Det indstilles, at det vedtagne antal lejlighedssammenlægninger på 32 sættes op til 50. Når der er opnået 50 sammenlægninger sætter bestyrelsen et midlertidigt stop for sammenlægninger, indtil foreningen beslutter, om man fortsat tillader nye sammenlægninger på en ekstraordinær generalforsamling, afholdt hurtigst muligt.

Conni motiverede forslaget:

Der er nu 29 sammenlægninger og to er på vej, hvorefter bestyrelsen vil være nødt til at afvise nye sammenlægninger, hvis der ikke ændres på loftet. Det vurderes, at der stadig er behov for 4-værelseslejligheder til familier. Det er bestyrelsen vurdering at behovet ligger på omkring 20 sammenlægninger mere.

Kenneth Majlund fremlagde et indkommet forslag om at sløjfe den sidste del af teksten, således at loftet sættes til 50 uden krav om, at der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, når det er nået.

Der udspandt sig en længere debat om forslaget:

I en kommentar til ændringsforslaget blev det fremhævet, at foreningen låser sig fast på 50 sammenlægninger ved at sløjfe den sidste del af teksten. Det blev modgået af Kenneth Majlund, der svarede, at spørgsmålet til hver en tid kan tages op på den ordinære generalforsamling. Det viste sig dog hurtigt, at der ikke var stemning for ændringsforslaget.

Debatten drejede sig overvejende om, hvorvidt der overhovedet skulle være begrænsninger på antallet af sammenlægninger.

Et spørgsmål lød på, hvorfor man ikke satte loftet for sammenlægninger højere end 50. Det er bestyrelsen vurdering at behovet ikke er større, forklarede Conni og tilføjede, at det ikke er alle sammenlægninger, der dækker et reelt behov for mere plads. I nogle tilfælde bliver den ekstra plads blot lejet ud. Desuden er der endnu for få 4-værelseslejligheder til salg på årsbasis, så det er vanskeligt at sige noget om, hvor stort behovet reelt er.

Hos flere andelshavere var der frygt for, at 2-værelseslejlighederne efterhånden ville forsvinde helt, og at de store lejligheder vil blive for dyre for mange. Foreningen kunne få problemer med at afsætte de store lejligheder, ligesom folk, når de blev ældre, kunne få lyst til at flytte ind i en mindre lejlighed.

Denne holdning blev modgået af flere, der henviste til, at lejligheder til familier er en mangelvare, og at nybyggeriet i København også var for dyrt for mange familier. Der er derfor også et socialt hensyn at tage overfor denne gruppe.

På spørgsmålet om, hvorvidt sammenlagte lejligheder kunne deles op igen, svarede bestyrelsen klart nej

Fra flere sider var der tilslutning til at sætte et loft, og at et loft på 50 var fornuftigt. Måske er det et forsigtigt skøn, men forslaget tager jo højde for at behovet kan vise sig at være større, og at det derfor vil være nødvendigt at tage det op til revision.

En andelshaver udtrykte ønske om at få en mere principiel diskussion på en ordinær generalforsamling om, hvordan foreningen i det hele taget stiller sig til sammenlægninger, og om det er målet, at der skal indføres et endeligt stop for sammenlægninger på et tidspunkt.

Bestyrelsens forslag blev herefter sat til afstemning.

93 stemte for.

2 stemte imod.

0 undlod at stemme.

Forslaget var hermed vedtaget.

Dirigenten sluttede af med at takke for god ro og orden.

Referent Thomas Meldgaard, Islands Brygge, 16. maj 2006

Dirigent: _____

I bestyrelsen: _____

