



År 2006, den 20. 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 årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen.
 - a. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til kr. 5.300,00.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgift 2 bevares i budgetåret 2006/2007, hvilket er medtaget i budgettet.

På den stiftende generalforsamling i 2001 blev det besluttet, at individuelle forbedringstillæg skulle bortfalde 6 år efter stiftelsen – dvs. 1. april 2007. Forbedringstillæggene har i perioden været brugt i driften, og udgjorde fra start en indtægt for foreningen på årligt kr. 1,7 mio. Her 6 år efter drejer det sig om ca. 1 mio.

I efteråret 2001 blev forbedringstillæggene opdelt i individuelle forbedringer (køkken og bad) samt fælles forbedringstillæg/boligafgift 2, som dækker brandsikring, dørtelefoner og forsatsvinduer. Dette blev gjort for at sikre klare og ensrettede regler ved både vurdering og salg af lejligheder.

For at begrænse indtægtstab som nu opstår på kr. 1 mio. foreslår bestyrelsen at de individuelle forbedringstillæg bortfalder, mens boligafgift 2 fortsætter. Hermed reduceres foreningens indtægtstab til kr. 0,5 mio., som vil kunne dækkes indenfor vores nuværende økonomiske ramme, og der kan undgås en stigning i boligafgiften.

5. Forslag:

Bestyrelsens forslag:

1. Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer, jf. bilag 1.
2. Bestyrelsen stiller forslag om, at tillægget til boligafgiften, jf. vedtægtens § 9, stk. 4 fastsættes til kr. 400,00 for manglende deltagelse i fællesarbejderne. Ved deltagelse forstås min. 8 timers arbejde pr. andel på en af dagene, eller fordelt på flere dage.

Motivation:

Fastsættelse af tillæg til boligafgift på kr. 400 for manglende deltagelse i fællesarbejde blev korrekt vedtaget med simpelt flertal på den ordinære generalforsamling den 21. oktober 2002, men før vedtægtsændringen omkring arbejdsweekend blev endelig vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 13. januar 2003. Bestyrelsen foreslår derfor, at tillæg til boligafgift på kr. 400 ved manglende deltagelse i fællesarbejderne fastsættes.

3. Bestyrelsen indstiller til, at generalforsamlingen giver bestyrelsen forlængelse af mandatet for valg af revisor.

Andelshaveres forslag:

1. Andel 220, Gunløgsgade 57, 3. th. og andel 190, Gunløgsgade 51, 5. tv. stiller forslag om nedenstående tilføjelse til reglerne for venteliste:

Nuværende formulering:

Børneventelisten

Hjemmeboende børn, som har folkeregisteradresse hos en eller begge forældre, kan blive optaget på børneventelisten. Der skal fremsendes kopi af barnets dåbsattest samt dokumentation på folkeregisteradresse til administrator sammen med ansøgningen for opskrivning på listen. Det er gratis at stå på listen. Forældre kan når som helst få deres hjemmeboende børn skrevet op på listen. Står man på denne venteliste, kan man få tilbudt en lejlighed fra sit fyldte 18. år. Man skal være hjemmeboende for at kunne søge om en lejlighed. Man skal selv søge på en lejlighed såfremt man er interesseret, jf. ovenstående pkt. 3. Ved fraflytning bliver børn automatisk slettet af denne venteliste.

Tilføjelse til ovenstående:

Ovenstående skal ligeledes gælde for delebørn med folkeregisteradresse hos den forælder, der ikke er andelshaver i foreningen. Dokumentation for at forældremyndigheden deles skal fremsendes til administrator.

6. Valg af bestyrelse.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

- a) Formand Conni Madsen, villig til genvalg for 1 år.
- b) Bestyrelsesmedlem Michael Rosenørn, villig til genvalg for 2 år.
- c) Bestyrelsesmedlem Jesper Bahn Larsen, villig til genvalg for 2 år.
- d) Bestyrelsesmedlem Jean Gauthier, villig til genvalg for 2 år.
- 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 advokat Susanne Ipsen samt ejendomsadministrator Mette Nielsen, begge fra C. E. Jensens Fond og revisor Thøger Andersen fra revisionsfirmaet Arne Bang. Herefter foreslog Conni Madsen advokat Susanne Ipsen som dirigent og da ingen protesterede, takkede advokat Susanne Ipsen for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og beslutningsdygtig, idet 112 andelshavere ud af 218 var repræsenteret, heraf 61 ved fuldmagt.



Dirigenten oplyste, at kravet til repræsenterede ved forslag om vedtægtsændringer ikke var opfyldt, således at bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer ikke kunne vedtages endeligt.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formand Conni Madsen aflagde bestyrelsens beretning, der vedlægges referatet som bilag 2.

Herefter var der mulighed for andelshaverne at stillespørgsmål til beretningen, og som svar på et spørgsmål oplyste formanden, at hun havde hørt at grundskylden på ejendomsvurderingen ville stige en del til næste år, hvilket havde betydning for ejendomsskattebilletten.

Vejene ville fremover blive vedligeholdt af kommunen, som har overtaget vedligeholdelsespligten og ansvaret for snerydning, idet foreningen, dog stadig skulle rydde fortovene for sne.

En andelshaver spurgte om der kunne laves optegning med båse til parkering som i Bergthorasgade, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

En andelshaver mente, at bestyrelsens valg af ingeniør Birch & Krogboe til udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplan, var en dyr løsning. Bestyrelsen oplyste, at de havde haft opgaven i udbud hos 7 andre, men at de blandt andet havde lagt stor vægt på, at rådgiveren skulle have en ansvarsforsikring.

Formanden oplyste, at den totale udgift i henhold til vedligeholdelsesplanen på kr. 31.500.000,- var et budgetoverslag, samt at arbejderne ville blive udbudt som man havde gjort med eksempelvis porten.

En andelshaver mente at man skulle benytte egne håndværkere som bor i foreningen, hvortil formanden oplyste, at det kunne være svært, især hvis der kom et efterspil.

Da der ikke var flere spørgsmål til beretningen, blev denne taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen.

Revisor Thøger Andersen gennemgik årsregnskabet for 2005/2006 i hovedtræk og oplyste, at revisionspåtegningen var blank.

Af indtægterne på kr. 14.206.865,- kom størstedelen fra boligafgift, lejeindtægter og ca. kr. 2.000.000,- fra salg af andele.

Udover ejendomsudgifter på kr. 2.576.483,- var der udgifter til reparation og vedligeholdelse på i alt kr. 1.323.370,-.

Andelskapitalen svarende til kr. 500,- pr. m² var steget grundet salg af andele og loftsrum. Det blev pointeret, at det nu var de korrekte kvadratmeter efter loftsudvidelsen der blev beregnet efter.

Bestyrelsen havde i regnskabet valgt at hensætte ca. kr. 31.200.000,- til vedligeholdelsesarbejder jf. foreningens vedligeholdelsesplan, som nævnt i beretningen.

Herefter gennemgik revisor beregningen af andelskronen.

Bestyrelsen havde indhentet en valuarvurdering, og andelskronen var beregnet ud fra denne. Den maksimale andelskrone kunne fastsættes til kr. 7.642,- pr. m².

Udover hensættelserne i regnskabet havde bestyrelsen med baggrund i rentefølsomheden valgt at reservere i andelskronen, som man havde gjort sidste år, hvorfor bestyrelsen foreslog andelskronen fastsat til kr. 5.300,- pr. m².

Herefter blev der åbnet for spørgsmål til regnskabet og fastsættelse af andelskronen.

Mange andelshavere gav udtryk for, at en stigning i andelskronen kun var til gavn for dem, som skulle sælge og at det ville blive dyrere for dem som blev i foreningen, og som skulle købe nabolejligheden til sammenlægning.

Andre gjorde opmærksom på, at det ikke var alle som kunne få en større lejlighed i foreningen, og derfor skulle have mulighed for at komme videre, hvilket en stigning i andelskronen gav mulighed til.

Efter spørgsmål fra en andelshaver, blev det bekræftet at fastsættelse af andelskronen på kr. 5.300,- pr. m² var det højeste man kunne sætte andelskronen til i forhold til de hensættelser og reservationer, der fremgik af regnskabet.

Herefter spurgte dirigenten, om der var andre forslag til fastsættelsen af andelskronen og to andelshavere fremsatte forslag om en andelskrone på henholdsvis kr. 4.700,- og kr. 5.500,-.

Idet det mest vidtgående forslag skulle sættes til afstemning først, oplyste dirigenten at forslagene om en andelskrone på kr. 5.500,- pr. m² blev sat til afstemning ved håndsoprækning, hvorefter 8 stemte for.

Herefter blev bestyrelsens forslag om en andelskrone på kr. 5.300,- pr. m², sat til afstemning, og vedtaget med overvældende flertal.

Da der ikke var flere spørgsmål til årsregnskabet samt fastsættelsen af andelskronen, konstaterede dirigenten herefter, at regnskabet samt en andelskrone på kr. 5.300,00 pr. m² blev godkendt.

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

Revisor Thøger Andersen gennemgik foreningens budget for 2006/2007, hvoraf det fremgik, at der var budgetteret med en fastholdelse af boligafgift 2.

Budgettet tog udgangspunkt i sidste års budget samt regnskabet for 2005/2006 og af særlige poster nævnte revisor udgiften til administration, aflønning af formanden, og advokathonorar.

Næstformand Flemming Sørensen oplyste, at der på sidste års generalforsamling blev foreslået, at bestyrelsen skulle overveje en aflønning af formanden og næstformanden og evt. projektarbejde. Bestyrelsen var blevet enig om, at det kun var formanden der skulle aflønnes. Man havde besluttet at formanden skulle aflønnes i forhold til årets arbejdsindsats og beløbet på kr. 60.000 der er indarbejdet i budgettet for 2006/2007 derfor ikke nødvendigvis vil være identisk fra år til år.

Bestyrelsens forslag om forlængelse af boligafgift 2 blev debatteret og et medlem spurgte om det også gjaldt de sammenlagte lejligheder, hvilket blev bekræftet. Formanden oplyste endvidere, at boligafgift 2 var en del af stiftelsesgrundlaget og at foreningen i modsat fald måtte opkræve beløbet via boligafgiften.

Forsamlingen ønskede, at bestyrelsen arbejdede på en mere hensigtsmæssig opkrævning, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

Der blev herefter henstillet til, at der til næste års generalforsamling, blev udarbejdet et forslag om en samlet boligafgift, hvilket bestyrelsen ville arbejde videre på.

En andelshaver gav udtryk for at der skulle indhentes tilbud på opsætning af koldtvandsmålere for at spare på vandudgiften, såfremt der var tilskud at hente, hvilket forsamlingen erklærede sig enig i. Bestyrelsen var indforstået med at undersøge sagen.

Der blev på opfordring fra en andelshaver henstillet til at man skulle sortere sit affald, for at spare på renovationsudgiften.

Da der ikke var flere spørgsmål, konstaterede dirigenten, at budgettet indeholdende boligafgift 2 blev godkendt.

Ad 5 Forslag

Ad 5.1 – Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer, der vedlægges som bilag 1:

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer afsnit for afsnit, idet spørgsmål og bemærkninger blev besvaret løbende.

Efter opfordring fra en andelshaver blev formuleringen til **§ 3, stk. 6**, ændret til følgende, hvilket forsamlingen tilsluttede sig:

Ændringsforslag 1):

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver.

Når den sidste udlejede beboelseslejlighed bliver ledig, skal generalforsamlingen tage stilling til, om boligen skal overdrages til en person der optages som medlem af foreningen i overensstemmelse med § 3.1, om der forsat skal ske udlejning, eller om boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

En anden andelshaver stillede ændringsforslag til § 7, idet andelshaveren ønskede, at den enkelte andelshaver skulle kunne vælge egen vurderingsmand. En andelshaver mente, det var vigtigt, at det er foreningens vurderingsmand, altså den af bestyrelsen valgte vurderingsmand, der bruges så der er kontinuitet i vurderingerne. Ensartethed er nødvendigt, ligesom nuværende vurderingsmand kører efter ABF standard, og ligger på et godt niveau.

Efter en kort debat trak forslagsstilleren sit forslag tilbage.

En andelshaver stillede nedenstående ændringsforslag til **§ 11, stk. 3** der med forsamlingens godkendelse blev ændret til følgende:

Ændringsforslag 2):

Iværksættelse af større udvendige forandringer skal godkendes af generalforsamlingen. Mindre udvendige forandringer/vedligeholdelsesarbejder skal godkendes af bestyrelsen.

Herefter gennemgik dirigenten ændringerne til vedtægtens § 12, stk. 1-4 som vedrørte reglerne om fremleje.

Formanden oplyste at fremlejeforhold belastede huset, f. eks. ved ind- og udflytninger, og at ændringerne var udarbejdet således at de svarede til foreningens praksis.

Til § 12, stk. 3 om fremleje eller -lån af enkelte værelser blev det oplyst, at der ikke var de samme begrænsninger som ved fremleje af hele lejligheden,

Fra spørgsmål fra andelshavere blev det oplyst, at ændringen ville gælde fra den endelige vedtagelse på en ekstraordinær generalforsamling.

Der blev stillet to ændringsforslag til § 12, stk. 2, hvor Merethe Madsen ønskede at der skulle være fri ret til fremleje i 2 år uden begrundelse, samt at der herudover ikke skulle være begrænsninger i retten til fremleje.

Det andet ændringsforslag kom fra Line Bonde Christensen, der ønskede at det sidste afsnit i stk. 2 skulle slettes.

Dirigenten oplyste herefter, at det mest vidtgående forslag skulle sættes til afstemning først, hvilket var Merethe Madsens om "fri fremlejeret". Afstemningen viste at, forslaget bortfaldt idet alene 12 stemte for.

Herefter blev Line Bonde Christensens forslag sat til afstemning, og det bortfaldt ligeledes idet 4 stemte for.

Til ændringen af vedtægtens § 14, stk. 2 omkring reglerne for bytte, blev det oplyst at ændringen svarede til foreningens nuværende praksis.

Herefter satte dirigenten uden indsigelse fra forsamlingen bilag 1 til afstemning under et, idet hun oplyste, at de to vedtagne ændringsforslag til §§ 3, stk. 6 og 11, stk. 3 indgik i de vedtægtsændringer, der nu blev sat til afstemning.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og vedtaget med enstemmighed.

Dirigenten oplyste herefter, at ændringerne var foreløbig vedtaget, og derfor skulle vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling.

Ad 5.2 – Bestyrelsens forslag til tillæg til boligafgiften:

Formanden motiveret forslaget og oplyste at det var en praktisk foranstaltning, hvorefter dirigenten oplyste, at forslaget kunne vedtages med simpelt flertal. Forslaget blev herefter ved håndsoprækning vedtaget med overvældende flertal, idet 1 stemte imod og ingen undlod at stemme.

Ad 5.3 – Bestyrelsens indstilling til forlængelse af mandat for valg af revisor:

Bestyrelsen oplyste, at de ved forslaget ønskede at forlænge deres mandat for valg af revisor.

Forslaget blev ved håndsoprækning enstemmigt vedtaget.

Ad 5.4 – Andelshavers forslag til ændring af børneventelisten:

En af forslagsstillerne motiverede forslaget, hvorefter næstformand Flemming Sørensen oplyste, at bestyrelsen havde en vis sympati for forslaget, men at bestyrelsen havde udarbejdet et ændringsforslag, såfremt forslaget blev vedtaget. Ændringen ville medføre, at det skulle koste et gebyr på pt. kr. 100,- at blive opskrevet på børneventelisten. Herudover ville bestyrelsen i givet fald fremsætte krav om at der til reglerne blev tilføjet, at barnet ikke kunne opskrives på listen efter sit fyldte 18. år og at barnet automatisk blev slettet når det fyldte 25 år.

Herefter blev forslaget debatteret, hvorefter en andelshaver spurgte om bestyrelsen kunne arbejde videre med en anden formulering til næste års generalforsamling. Hertil oplyste formanden, at børneventelisten blev lavet, således at de familier der var presset med pladsen kunne få en ekstra bolig, ligesom listen var forbeholdt de børn som var vokset op i foreningen.

Dirigenten meddelte, at bestyrelsen ville finde det svært at arbejde videre med forslaget, idet bestyrelsen ikke var for en udvidelse af børneventelisten, men at andelshaverne var velkomne til at komme med forslag til næste generalforsamling.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning, og kunne konstatere, at 14 stemte for, 36 stemte imod og at resten undlod at stemme, hvorfor forslaget blev forkastet.

Ad 6 Valg til bestyrelsen

Dirigenten oplyste hvilke bestyrelsesmedlemmer der var på valg:

- a). Formand Conni Madsen var villig til genvalg for 1 år. Da der ikke var nogle modkandidater, blev Conni Madsen valgt med bifald for en 1-årig periode.
- b). Bestyrelsesmedlem Michael Rosenørn var villig til genvalg, og da der ikke var nogle modkandidater blev Michael Rosenørn valgt med bifald for en 2-årig periode.
- c). Bestyrelsesmedlem Jesper Bahn Larsen var også villig til genvalg, og blev valgt for en 2-årig periode med bifald, idet der ikke var nogle modkandidater.
- d). Bestyrelsesmedlem Jean Gauthier var også villig til genvalg, og blev valgt med bifald for en 2-årig periode uden modkandidater.

Dirigenten oplyste, at Christian Jessen var udtrådt af bestyrelsen, og at Mette Dalgaard var villig til at indtræde i den resterende 1-årig periode, og Mette Dalgaard blev herefter ved bifald valgt uden modkandidater.

e). Som suppleanter var Søren Larsen og Niels Løchte villig til at indtræde, hvorefter de blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand, Conni Madsen, Leifsgade 7, 5. tv. (valgt for 1 år)
Bestyrelsesmedlem Michael Rosenørn, Artillerivej 54, 3. th. (valgt for 2 år)
Bestyrelsesmedlem Jesper Bahn Larsen, Egilsgade 58, st. (valgt for 2 år)



Bestyrelsesmedlem Jean Gauthier, Artillerivej 56, 4. tv. (valgt for 2 år)
Bestyrelsesmedlem Mette Dalgaard, Gunløgsgade 49, 1. th. (valgt for 1 år)
Bestyrelsesmedlem Flemming Sørensen, Gunløgsgade 61, 2. th. (yderligere 1 år)
Bestyrelsesmedlem Birthe Kestenholz, Egilsgade 46, 1. tv. (yderligere 1 år)
Suppleant Søren Larsen, Egilsgade 66, 2. tv. (valgt for 1 år)
Suppleant Niels Løchte, Egilsgade 54, 3. (valgt for 1 år)

Ad 7 Eventuelt

Jørgen Zeiner tog spørgsmålet om elevatorer op, der ligeledes var blevet drøftet på sidste års generalforsamling. Formanden meddelte Jørgen Zeiner, at han var velkommen til at forhøre sig om mulighed og pris, idet det var et spørgsmål om brandmyndighederne overhovedet ville tillade etablering af elevator.

En andelshaver spurgte om der var planer om fælles isolering, idet køkkenerne var dårlig isoleret. Formanden oplyste, at der ingen planer var herom, og at det ikke var med i vedligeholdelsesplanen, idet de fleste andelshavere selv isolerer i forbindelse med renovering af køkken.

Efter opfordring fra Anders G. Nielsen ville bestyrelsen tage stilling til, hvordan afstemningen skulle foregå næste år.

Der blev spurgt om der var forskel på, hvordan målerne på radiatorerne i de enkelte lejligheder måles/beregnes. Hertil blev det oplyst fra bestyrelsen, at stuelejlighederne og 5. sals lejlighederne fik reduktion for udsat beliggenhed.

En andelshaver spurgte om man kunne stille krav om, at den enkelte andelshaver skulle sætte røgalarmer op i lejligheden, hvilket bestyrelsen besvarede benægtende. Hertil spurgte en andelshaver om man kunne sætte brandslukkere op på trappen, hvilket formanden ville undersøge.

Efter opfordring fra Jan Kragh fik begge varmemestre bifald og ros for deres arbejde for foreningen.

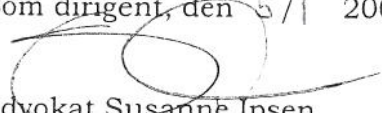
En andelshaver spurgte, hvorfor altanudvalget var sat i bero og en af initiativtagerne svarede, at man havde fundet ud af at gården var for smal.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen, idet hun takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22.30




Som dirigent, den 5 / 11 2007

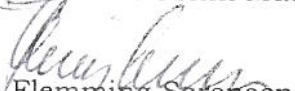

Advokat Susanné Ipsen

Som referent, den 5 / 11 2007


Ejendomsadministrator Mette Nielsen


I bestyrelsen, den 2 / 11 2007


Formand Conni Madsen


Flemming Sørensen


Birthe Kestenholz


Michael Rosenørn


Jesper Bahn Larsen


Jean Gauthier

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>Medlemmer: § 3, stk. 6. Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver. Når den sidste udlejede beboelseslejlighed bliver ledig, skal generalforsamlingen tage stilling til, om boligen skal overdrages til en person der optages som medlem af foreningen i overensstemmelse med § 3.1, om der forsat skal ske udlejning, eller om boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.</p>	<p>Medlemmer: § 3, stk. 6. Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver. Når den sidste udlejede beboelseslejlighed bliver ledig, skal generalforsamlingen tage stilling til, om boligen skal overdrages til en person der optages som medlem af foreningen i overensstemmelse med § 3.1, om der forsat skal ske udlejning, eller om boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.</p>	<p>På grund af en ikke afsluttet dom om tilbagebetaling af skat.</p>
<p>Andel: § 7. Der kan foretages arrest og udlæg i en andel, og andelshaveren kan pantsætte sin andel. Andelshaverens ret til at pantsætte sin andel kan ikke begrænses.</p>	<p>Andel: § 7. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Såfremt långiver stiller krav om vurdering af forberinger og tilpasset inventar, skal en sådan vurdering foretages af foreningens faste vurderingsmand på långivers foranstaltning og for andelshaverens regning.</p>	<p>Som ABF standard vedtægt.</p>
<p>Boligafgift: § 9, stk. 2. Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 24.</p>	<p>Boligafgift: § 9, stk. 2. Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder 4. hverdag i hver måned, jfr. § 24.</p>	<p>Det er normal praksis med 3-5 løbedage. Det er endvidere teknisk ikke muligt automatisk at kontrollere betaling til den 1 bankdag i måneden.</p>

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>Vedligeholdelse m.v.: § 10, stk. 5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. For så vidt angår den nødvendige vedligeholdelse inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 24.</p>	<p>Vedligeholdelse m.v.: § 10, stk. 5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 24.</p>	<p>Sprog rettelser - 2. sætning, første ord.</p>
<p>Forandringer: § 11, stk. 3. Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.</p>	<p>Forandringer: § 11, stk. 3. Iværksættelse af større udvendige forandringer skal godkendes af generalforsamlingen. Mindre udvendige forandringer/vedligeholdelsesarbejder skal godkendes af bestyrelsen.</p>	<p>Større forandringer skal godkendes af generalforsamlingen.</p>
<p>Fremleje: § 12, stk. 1. En andelshaver kan kun fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.</p>	<p>Fremleje: § 12, stk. 1. En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.</p>	<p>Årsager og periode præciseres så der ikke er tvivl. De følger hidtil praksis og læner sig op ad lejelovens regler.</p>

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>§ 12, stk. 2. Fremleje kan tillades i en midlertidig periode, og kun hvis fraværet skyldes sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el.lign.</p> <p>§ 12, stk. 3. Den fremlejgørende andelshaver skal straks skriftligt meddele administratør sin midlertidige nye adresse, og den fremlejgørende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.</p>	<p>§ 12, stk. 2. En andelshaver, der har beboet sin lejlighed de seneste 24 måneder, er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om det måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal forud for fremlejens ikrafttræden godkende fremlejtageren og betingelserne for fremlejens mål. En andelshaver, der har beboet sin lejlighed indenfor de seneste 24 måneder, er dog berettiget til at foretage fremleje uden særlig begrundelse, dog maksimalt i 1 år. Efter endt fremleje, skal lejligheden bebos af andelshaveren i minimum samme periode som det afsluttede fremlejeforhold før der igen kan ske fremleje af boligen.</p> <p>§ 12, stk. 3. Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.</p>	<p>Normalt maks. 2 år. Mulighed for i ganske særlige tilfælde at operere med fremleje ud over 2 år. F.eks. udstationering for FN eller et ministerium der normalt er af perioder på 2½/3 år.</p> <p>Indførelse af en ret til at fremleje i op til ét år uden begrundelse, hvis andelshaver har beboet lejligheden de seneste 24 måneder inden.</p> <p>Krav om beboelse før hver enkelt fremlejeforhold påbegyndes.</p> <p>Placering af stk. 3 og 4 byttes om - ellers er der ikke sket ændringer</p>

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>§ 12, stk. 4. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.</p>	<p>§ 12, stk. 4. Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administratør sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.</p>	<p>Placering af stk. 3 og 4 byttes om – ellers er der ikke sket ændringer</p>
<p>Overdragelse af andel (BYTTE): § 14, stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:</p> <p>a. Den, der indstilles af andelshaveren, herunder ved testamente, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.</p>	<p>Overdragelse af andel (BYTTE): § 14, stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:</p> <p>a. Den, der indstilles af andelshaveren, herunder ved testamente, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig til anden andelsbolig eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.</p> <p>Ved internt bytte skal begge andelshavere have beboet deres respektive andel i mindst de seneste 2 år forud for bytningen og ikke have foretaget bytte de seneste to år.</p> <p>Ved eksternt bytte, skal den byttende andelshaver have beboet andelen i mindst de seneste 2 år forud for bytningen og ikke have foretaget bytte de seneste to år.</p>	<p>Forslaget indebærer, at der efter vedtægten – sådan som det er praksis – kun kan byttes med anden andelsbolig.</p> <p>Der indføres krav om, at begge andelshavere skal have beboet andelen de seneste 2 år og ikke indenfor samme periode har byttet andel.</p> <p>Der indføres krav om, at andelshaveren i Njal skal have beboet andelen de seneste 2 år og ikke indenfor samme periode har byttet andel.</p>

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>Regler for sammenlægning af lejligheder: § 14, stk. 3, e. 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.</p>	<p>Regler for sammenlægning af lejligheder: § 14, stk. 3, e. 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. Opnås eller udnyttes denne tilladelse ikke, skal lejligheden overdrages på ny til samme andelskrone som den blev erhvervet med eventuelle tillæg for forbedringer eller fradrag for mangler. Rækkefølgen ved denne overdragelse er:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Andre naboer/over- og underboer til brug ved sammenlægning, jf. litra b. 2. Andre andelshavere der er indtegnet på den interne venteliste, jf. litra c. 3. Hjemmeboende børn der er indtegnet på børneventelisten, jf. litra d. 4. Andre personer der er indtegnet på den eksterne venteliste, jf. litra e. 5. Andre efter bestyrelsens beslutning. 	<p>Hvad der sker hvis en sammenlægning ikke udnyttes – nærmere specificifikation af reglerne.</p>
<p>Vurdering af andel: § 16, stk. 2. Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening</p>	<p>Vurdering af andel: § 16, stk. 2. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg, eller nedslag for dårlig vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår, og som ud-</p>	<p>§§ 16 – 19 er ændret således at det har en bedre sammenhæng og overensstemmelse.</p>

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen til at deltage. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvori prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraslyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.</p>	<p>peges af ABF. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningerne specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostninger ved voldgiften skal fordeles.</p>	
<p>Fremgangsmåden: § 17, stk. 1. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med en opstilling af købsummens beregning med specification af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelse om prisfastsættelse og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.</p>	<p>Fremgangsmåde: § 17, stk. 1. Mellem overdrageren og erhververen oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.</p>	

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>§ 17, stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.</p>	<p>§ 17, stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal erhververen have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhververen skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.</p>	
<p>§ 17, stk. 3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.</p>	<p>§ 17, stk. 3. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien, afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver.</p>	
<p>§ 17, stk. 4. Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jfr. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver og eventuelle andre rettighedshavere. Ved tvangssalg kan foreningen modregne sine rimelige udgifter ved salget i overdragelsessummen. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at</p>	<p>§ 17, stk. 4. 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>§ 17, stk. 5. Bestyrelsen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler.</p>	

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagne.</p>		
<p>§ 19, stk. 1. Straks på overtagedagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand bedringer, inventar og løsøre, som i henhold til overdragelsesaftalen er overtaget sammen med boligen. Efter endt godkendelse af boligen og det medfølgende inventar og løsøre, frigives købesummen med fradrag for de i § 17 nævnte beløb til sælgeren.</p>	<p>§ 19, stk. 1. 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>§ 19, stk. 2. Såfremt køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.</p>	<p>§ 19, stk. 2. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet synes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen af overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.</p>	
<p>Opsigelse: § 23, stk. 1. Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overdragelse af andel.</p>	<p>Opsigelse: § 23, stk. 1. Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overdragelse af andel, med 3 måneders varsel til den 1. i måneden.</p>	<p>Tilpasning af vedtægten til de faktiske forhold i foreningen.</p>

Nuværende formulering	Forslag til ny formulering	Bemærkninger
<p>Eksklusion: § 24, stk. 3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.</p>	<p>Eksklusion: § 24, stk. 3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10.</p>	<p>Nærmere specifikation.</p>
<p>Generalforsamling: § 25, stk. 2. 1. Bestyrelsens beretning.</p>	<p>Generalforsamling: § 25, stk. 2. 1. Valg af dirigent. 2. Bestyrelsens beretning</p>	<p>Pkt. 1 rykkes ned til pkt. 2, og nyt pkt. 1 "valg af dirigent" indsættes.</p>

Islands Brygge, 20. november 2006

Bestyrelsens beretning for året 2005/2006

I år vil jeg starte bagfra – jeg vil nemlig starte med at takke for den tillid, I har vist bestyrelsen i det år, der er gået. Tillid til at vi kunne forvalte det mandat, vi fik af Generalforsamlingen, til at stå for den daglige drift af foreningen.

Der er sikkert flere af jer, der har læst i dagspressen, at nogen mener, at mange andelsforeninger ikke styres økonomisk optimalt, og at boligafgiften snildt kunne reduceres et sted mellem 20 til 40 % - bl.a. ved at omlægge lån og regulere erhvervslejemålene. Og det fremhæves også, at aktionærene i andelsboligforeninger langt fra får et optimalt afkast af deres investering.

Det er påstanden, at denne lemfældige omgang med andelshavernes penge skyldes, at det er amatører som sidder i bestyrelserne. Sådan én skal man jo lige sunde sig på – og det gjorde vi også!

Vi var dog ret hurtige på banen igen, da vi lige havde fået konstateret at vores låneomlægning sidste år, blev gjort på den bedst tænkelige måde, og erhvervslejemålene har vi fået styr på. Så var der det med amatørerne tilbage, men her ligger vi dog en lidt anden vinkel på. Det er jo netop idéen, at bestyrelsen er amatører, som er valgt til at styre foreningen på baggrund af de vedtægter og regler, Generalforsamlingen har udstukket. Og de professionelle - det er de rådgivere foreningen har tilknyttet, og hvor der er en forventning om, at de kommer med en rådgivning, der gør at tingene kører optimalt økonomisk, men også byggetekniske og juridiske.

Ejendomsdrift á la Huset på Christianshavn er historie – tingene er blevet langt mere kompliceret, og der er stillet helt klart større krav til os som ejer af AB Njal. I så stor en forening som vores med et driftsbudget på 13 mio. kr., lån for 150 mio. kr., en blanding af andelshavere, lejere og erhvervslejere og store renoveringsopgaver, er det alfa omega med professionelle rådgivere - og det er uanset hvilke folk, der er i bestyrelsen.

Jeg tror, at AB Njal er ved at have fundet sine ben at stå på omkring rådgivere – et ståsted hvor der ikke kun er fokus på prisen, men hvor vi også stiller krav til kvaliteten. Vi vil ikke bare have en sikkerhed for, at vi får noget for pengene, vi vil også være sikre på, at vi får det rigtige for pengene.

Ny administrator

En af de vigtigste rådgivere er administrator. CE. Jensen overtog opgaven her pr. 1. juli, efter det blev besluttet af en enig Generalforsamling i maj. AB Njal er jo en stor butik, og der er meget, som skal køres ind og ikke mindst ryddes op i. Det er en enorm opgave for dem - og ikke mindst for Mette som er vores administrator – men vi slipper jo heller ikke for at skulle tage stilling til nye procedurer, og ting vi måske ikke har været opmærksomme på før. Der er skabt et godt udgangspunkt for det kommende samarbejde med en tæt dialog, og vi håber at alle i huset har samme oplevelse. Nu satser vi på, at vi får skabt en sikkerhed i driften, så bestyrelsen kan koncentrere sig om de store linjer.

Andelskronen

Det er blevet et af de væsentligste succeskriterier for bestyrelserne i andelsforeninger, at de enkelte andelshavere får forrentet deres investering.

Vi havde en livlig diskussion på sidste års generalforsamling – hvor vi endte op med den holdning, at andelskronen i AB Njal skal udvikle sig stabilt. I år står bestyrelsen inde for, at den sættes op fra 3.600 kr. til 5.300 kr. – altså en stigning på 1.700 kr. – eller ca. 100.000 kr. for en 2 værelses lejlighed. Vi kan selvfølgelig ikke love, at den kan blive oppe på det niveau, da ingen jo ved hvordan ejendomsmarkedet udvikler sig. Igen i år har vi forsøgt at imødegå, at vi står overfor at skulle vedligeholde huset i de kommende 10 år for 31,5 mio. kr. Det betyder, at en stor facaderenovering som vi med sandsynlighed skal ud og låne penge til, ikke vil betyde en reduktion i andelskronen på det tidspunkt.

Vores valuarvurdering bygger på et meget lavt forrentningsniveau af erhvervsejendomme. Vurderingen af huset til 312 mio. kr. er ekstrem rentefølsom, og selv den mindste negative udvikling vil påvirke os meget kraftigt. Andelskronen skal jo gerne afspejle husets reelle værdi, så derfor er der også taget højde for det.

Man kan med rette sige, at det her er foreningens interesser og ikke den enkelte andelshaver, der er udgangspunktet – hvilket også er bestyrelsens opgave. Derfor synes vi alligevel, at der er en god grund til, at vi som "aktionærer i AB Njal" kan være tilfredse. Mange af os har købt vores lejligheder til 500 kr. pr. m² – andre til 1.000 kr. – og det er en forrentning, som vi ikke får mange andre steder.

Boligafgiften

Andelskronen betyder meget, men endnu flere i det her hus er interesseret i boligafgiften – og det er jo fair nok at spørge, om der noget om snakken om en mulig reduktion på 20 – 40 %?

Det er vores vurdering, at foreningens økonomi er god, og den har udviklet sig noget bedre end vi turde håbe på i 2001, da vi købte huset. Det er lidt af en præstation, at vi siden stiftelsen for 6 år siden kun er steget lidt for at kunne afbøde den almindelige prisstigning, og det er langt de færreste, som kan lægge et nyt tag på til 47 mio. kr. uden at lade boligafgiften stige.

Vi har været heldige med vores låneomlægninger sidste år. Og lige i de her dage sikrer vi en lav rente på det sidste af de stående lån på ca. 50 mio. kr. Det betyder, at vi på den måde får skaffet den likviditet som er nødvendig om 4 år, når vi skal begynde at afdrage på vores lån på 8 mio. kr. i Grundejernes Investeringsfond. Udviklingen i vores boligafgift i en hel del år frem er hermed gjort uafhængig af udviklingen på finansmarkedet – og det må siges virkelig at være en stor fordel. 60 % af vores husleje går til renter og afdrag, og derfor er det også uhyre vigtigt, at der er fokus på den del.

Bestyrelsen foreslår at boligafgift 2 fastholdes, da vi ellers fremover vil mangle en årlig indtægt på ca. ½ mio. kr. De individuelle forbedringer – som en del har betalt for de sidste 6 år – stopper dog som det er aftalt i stiftelsesgrundlaget – og mange vil derfor også fra april opleve et fald i den månedlige husleje. Foreningens indtægter reduceres med ½ mio. kr. på den konto, og de skal selvfølgelig hjem på en anden måde, for at dække de udgifter vi har.

Så selv om vi ikke kan levere en reduktion i boligafgiften, så mener vi, at økonomistyringen ligger på et relativt flot niveau. Det betyder ikke, at der ikke stadigvæk er plads til en masse forbedringer – måske ikke i millionklassen, men alligevel noget, som vi kan bruge på alt det, vi gerne vil have sat i værk.

Et af de steder hvor vi også forsøger at sætte ind, er omkring **energistyningen**. Udgifterne til varme er jo en pæn del af vores månedlige udgifter. Langt de fleste af os har oplevet et fald i varmeudgifter pga. tagisoleringen, og vi har tilmed fået reduceret en af de faste afgifter med 50.000 kr., som kommer os til gavn næste gang varmeregnskabet gøres op. Vi har planer om at arbejde endnu mere med det i det kommende år, og håber at vi når dertil, at alle i huset løbende kan få indsigt i energiforbruget.

Drift og vedligeholdelse

Vi har haft travlt med at få udarbejdet en drifts- og vedligeholdelsesplan. Huset er blevet gennemgået, og opgaverne er blevet prissat af vores nye rådgivere Birch & Krogboe. Som sagt forventer vi, at der skal renoveres for 31,5 mio. kr. over de kommende 10 år., og vi skal nu i gang med at planlægge alle disse projekter, og se hvor meget af det vi kan få lavet, med den økonomi vi har til rådighed. Med Birch & Krogboe har vi fået endnu en sparringspartner, som bestyrelsen har meget store forventninger til – det er et relativt stort firma, som har meget dygtige fagfolk på alle områder, flere af dem enten sidder eller har siddet i bestyrelser i andels- eller ejerforeninger, og de har derfor også en naturlig respekt for det arbejde, der laves her i foreningen.

Det bliver et puslespil at få taget den vedligeholdelse som trænger sig på, og som skal laves, og så også få startet op på noget af det vi gerne vil have – her tænker jeg bl.a. på renovering af de sidste 10 opgange. Brikkerne skal lægges på plads af den nye bestyrelse, og så snart det er gjort vil hele vedligeholdelsesplanen blive sat op i opgangene og lagt ud på vores hjemmeside.

Vi har i det år der er gået fået renoveret halvdelen af altandørene – og der er blevet sat 12 helt nye døre i. Vi har fået nyt el i kælderen, der er skiftet et par faldstammer, taget de sidste skader i 5. sals lejlighederne, og ordnet gulvene i erhvervslejlighederne. Porten har været et stort projekt som tidsmæssigt har trukket ud. Men der er ikke kun ulemper ved, at byggesektoren lige nu har mere end rigeligt at se til. Vi fik et tilbud fra et udmærket firma som lå 120.000 kr. under de 2 andre, ved at vi gav dem en lidt længere arbejdsperiode. Muren er endnu ikke hel tør, og den kan derfor ikke males færdig før til foråret, men så står vi også med en rigtig flot port til en god pris.

I det år som kommer, bliver den største opgave facaden i Leifsgade, hvor jernkonstruktionen er meget dårlig, men vi håber også at få startet op på renoveringen af opgangene. Desuden skal vi have arbejdet videre med et nyt dørtelefonlæg.

Som alle sikkert ved, har kommunen overtaget **vejene**. Det betyder også at vi ikke fremover skal afholde udgifter til hverken asfaltering, fortov og kantsten og snerydning. At vi i år ikke har brugt hele vedligeholdelsesbudgettet skyldes især, at vi ikke haft den forventede udgift til opretning af kantsten, og at en stor del af udgiften vedr. porten først kommer på næste års regnskab.

Gårdprojekt, altaner mm.

Bestyrelsen har ikke fået færdiggjort arbejdet med gårdprojektet – især fordi det er blevet et noget større projekt, end vi først lagde ud med – nemlig at slå et par affaldspavilloner sammen. Vi har dog ikke sluppet idéen om et skraldesug – og efter vi har set et par gårde på Østerbro, hvor de har det – tror vi også det er vejen frem. Lige nu bliver der også gravet ud til et i Langebrohus her på Bryggen. Finansieringen er alfa omega, og der har ikke været tid til at gå i dybden med det, så her til foråret vil vi rette op på beplantningen og legepladsen i gården. Vi må så få afgjort om projektet har en fremtid, eller der skal nøjes med små tilpasninger.

Der var først på året et ønske fra nogle andelshavere om, at der blev nedsat et **altan-udvalg**, hvor også bestyrelsen deltog. Det var meningen, at udvalget skulle undersøge mulighederne for altaner på gårdsiden, og ikke mindst undersøge interessen for altaner. Initiativtagerne har sat arbejdet på stand by, og bestyrelsen har ikke givet sig i kast med endnu et stort projekt.

Til gengæld har vi fået lavet et godt stykke arbejde med at få alle formaliteter på plads omkring de **sammenlagte lejligheder** – der mangler kun lige det sidste. På den ekstraordinære generalforsamling besluttede vi jo, at øge den øvre grænse for antal sammenlægninger fra 32 til 50. Bestyrelsen tror, at de 50 vil kunne dække behovet her i huset for store lejligheder, men det bliver et punkt Generalforsamlingen skal tage stilling til næste år.

Som aftalt på sidste års generalforsamling fremlægger bestyrelsen i år et forslag til **nye vedtægter omkring fremleje og bytte**. Men vi er også klar over, at der i den kommende tid skal kigges nærmere på alle vedtægterne. Det er utrolig vigtig for den daglige drift, at vi har et sæt vedtægter som er dækkende, og som der også er enighed om i huset.

Vi har igen i år måtte prioritere kraftigt, og tilrettelægge både ambitioner og arbejdsindsats efter de fælles ressourcer vi har haft. En velfungerende bestyrelse forudsætter et engagement hos alle, og en vilje til at tage ansvar for de beslutninger der træffes, da det ellers nemt bliver en kedelig og langsommelig affære. Der bliver berørt utrolig mange komplicerede emner som kræver, at man har indsigt i tingene, og det tager tid at få den indsigt – derfor er det også alt andet lige helt klart en fordel for foreningen, at folk sidder i bestyrelsen i en vis periode.

På foreningens vegne vil jeg takke den øvrige bestyrelse og ikke mindst personalet for det arbejde, der er udført i år.

Jeg vil runde af med noget, jeg kunne have startet med – nemlig at byde de **nye andelshavere velkommen**. Vi håber, at I bliver glade for at bo her. Det er en forening, hvor der højt til loftet, og hvor vi sætter pris på forskelligheden - også selv om det må siges at giver ekstra udfordringer. AB Njal er en stor forening med næsten 300 lejligheder og vi bor lidt over 500 mennesker, hvilket godt kan virke uoverskueligt når man er ny. Men mange kender hinanden på tværs af opgangene, og det er helt sikkert et hus, hvor der sættes pris på et godt nærmiljø. Det ser vi bl.a. på de to årlige arbejdsweekender, hvor mange yder en indsats, men også møder op fordi det er hyggeligt.

Forskellen på en god forening og en mindre god forening ligger nemlig i engagementet.