

---

**A/B NJAL**

REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG DEN 12. OKTOBER 2021

---

Henrik Qwist

Advokat (H), partner

hq@qbadv.dk

1. november 2021

J.nr. 10033

**QWIST & BRÆMER**  
ADVOKATER

Tirsdag den 12. oktober 2021 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. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for 2020/21
  - a) Bestyrelsen foreslår ny andelskrone på kr. 15.000 pr. m<sup>2</sup>
4. Forelæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget til for 2021/22
  - a) Bestyrelsen indstiller uændret boligafgift på kr. 53,82 pr. m<sup>2</sup> pr. md.
5. Forslag
  - 6 fra bestyrelsen
  - 1 fra andelshaver
6. Valg af bestyrelsen
  - Formand Conni Madsen er på valg for 1 år – modtager genvalg
  - Bestyrelsesmedlem Ronnie Fibæk Hansen er på valg for 2 år – modtager genvalg
  - Bestyrelsesmedlem Bent Ottosen er på valg for 2 år – modtager genvalg
  - Bestyrelsesmedlem Camilla Schaufuss er på valg for 2 år – modtager genvalg
  - Bestyrelsesmedlem Mette Belling Skov er ikke på valg
  - Bestyrelsesmedlem Nicoline Hjorth Mikkelsen er ikke på valg
  - Bestyrelsesmedlem Jacob West er ikke på valg
  - Valg af 1. og 2. suppleant for 1 år - Bestyrelsen indstiller Anne Krogh-Jensen og Nicoline Suadicani
7. Eventuelt – forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning

Formanden Conni Madsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2021. Conni Madsen takkede for det store fremmøde og præsenterede bestyrelsen: Mette Belling Skov, Bent Ottosen, Ronnie Fibæk Hansen, Camilla Schaufuss, Jacob West og Anne Krogh Jensen. Derudover præsenterede formanden aftenens gæster, registreret revisor TMA Thøger Rude Andersen, Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark samt advokat Henrik Qwist, Qwist & Bræmer Advokater.

**Ad 1 – Valg af dirigent og referent**

Conni Madsen foreslog advokat Henrik Qwist som dirigent.

Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidat. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til § 23 i foreningens vedtægter, og at ingen i forsamlingen på opfordring havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 248 andelshavere var 132 repræsenteret, heraf 58 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig til behandling af dagsordenens almindelige punkter, men da 2/3 af foreningens medlemmer (166) ikke var repræsenteret, var generalforsamlingen ikke i stand til endeligt at vedtage de i alt 7 forslag, der skulle behandles under dagsordenens punkt 5. Opnås derimod et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer for forslagene, kan forslagene gå videre til 2. behandling på en ny ekstraordinær generalforsamling, der allerede er planlagt til gennemførelse torsdag, den 4. november 2021 kl. 18.30.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet som sædvanligt vil blive udarbejdet som beslutningsreferat alene med gengivelse af aftenens beslutninger. Såfremt andelshavere ønskede særlige bemærkninger tilføjet referatet, opfordrede referenten til, at man gjorde referenten opmærksom herpå.

#### **Ad 2 - Bestyrelsens beretning**

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning ikke var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, men bestyrelsens skriftlige beretning er vedhæftet nærværende referat som bilag 1.

Formand Conni Madsen aflagde på bestyrelsens vegne beretning.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning 2021/2020 blev taget til efterretning af generalforsamling med store klapsalver.

#### **Ad 3 - Forelæggelse af årsrapport 2019/2020 samt godkendelse af andelskronen**

Registreret revisor Thøger Rude Andersen gennemgik foreningens årsrapport 2020/2021 med status pr. 30. juni 2021. Fra gennemgangen af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Revisors erklæring er som sædvanligt uden forbehold. Revisor konkluderer, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021.
- Resultatopgørelsen - foreningens driftsregnskab - blev gennemgået, herunder noterne. Foreningens driftsregnskab er også i dette regnskab påvirket af foreningens store facade- og vinduesreoveringssag med planlagte vedligeholdelsesudgifter på kr. 12.234.875. På denne baggrund udviser driftsregnskabet et underskud på kr. 1.763.473, som dog er knap kr. 2.300.000 mindre end budgetteret. Efter betaling af afdrag på kr. 4.777.334, udviser resultatopgørelsen et underskud på kr. 6.540.807. Resultatet må betegnes som tilfredsstillende.
- Balancen - foreningens aktiver og passiver - blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat på baggrund af en af Wiborg + Partnere Ejendomsmæglere & Valuarer udarbejdede valuarvurdering. Ejendommens værdi er steget med kr. 14.850.000 til ny handelsværdi på kr. 553.000.000. Bestyrelsen foreslår en reserve/buffer på kr. 76.518.313 til fremtidig vedligeholdelse og værdjustering af ejendommen og for at sikre en jævn stigende andelskrone fremadrettet.
- S sammensætning af foreningens lån blev gennemgået i note 14. Foreningen har kun 1%'s fastforrentet realkreditlån med afdrag og dermed faste ydelser igennem alle lånenes restløbetid.

**QWIST & BRÆMER**  
ADVOKATER

- Det blev præciseret, at foreningens medlemmer ikke hæfter personligt for foreningens gæld – hverken til Nykredit eller Nykredit Bank.
- Foreningens nøgletal i regnskabet samt bilaget "Centrale økonomiske nøgleoplysninger pr. 30. juni 2021 til brug for generalforsamlingen" blev gennemgået. Pr. statusdagen har foreningen 248 andelsboliger, 24 boliglejemål og 5 erhvervslejemål. Boligafgiften ligger på kr. 646 m2 årligt, og foreningen har en friværdi på 71%. Af foreningens samlede indtægter anvendes 19% til betaling af afdrag.

Registreret revisor Thøger Rude Andersen konkluderede sammenfattende, at foreningens drifts- og formueforhold er særdeles tilfredsstillende.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2020/2021 blev enstemmigt godkendt.

Registreret revisor Thøger Rude Andersen gennemgik herefter andelsberetningen i regnskabs note 23. Noten indeholder en beregning af andelsværdien efter de 3 forskellige metoder, der findes i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

Bestyrelsen foreslår, at foreningen anvender metoden i andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, b) og med anvendelse af valuarvurderingen indhentet af Viborg + Partnere Ejendomsmæglere og Valuar pr. 30. juni 2020, idet denne valuarvurdering kan fastfryses og anvendes i en ubegrænset periode fremadrettet i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3. Med fastfrosset valuarvurdering og med en buffer på kr. 76.514.313 udgør foreningens andelskapital kr. 312.711.600.

Bestyrelsen foreslår en andelskrone på kr. 15.000, hvilket er en stigning i forhold til sidste på kr. 500.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om en andelskrone på 15.000 kr./pr. m2 var enstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1, A) gældende for tiden indtil den næste ordinære generalforsamling i efteråret 2022, selv om der lovligt kan fastsættes en højere værdi.

#### **Ad 4 - Forelæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021/2022**

Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark, gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2021/2022.

Budgettet indeholder for 5. år i træk ikke nogen stigning i boligafgiften.

Thomas Worsaae Lyng præciserede, at budgettet ikke længere er præget af foreningens nu afsluttede store byggesag, men at der er budgetteret med optagelse af et nyt lån GI-lån med en hovedstol på kr. 3.748.000. Der er heller ikke i budgettet medtaget salg af lejeboliger.

Der er i budgettet afsat et samlet bestyrelseshonorar på kr. 75.000. Bestyrelsesmedlemmet Mette Belling Skov redegjorde for, at bestyrelsen også i år er enige om, at formand Conni Madsen har udført en exceptionel stor indsats for foreningen, hvorfor Conni Madsen indstilles til at modtage det samlede honorar.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at der i budgettet er forudsat optagelse af nyt lån i Grundejernes Investeringsfond med en hovedstol på kr. 3.748.000. Lånet er 30-årigt med en årlig rente på 1,20% og en årlig ydelse på kr. 148.953.

Dirigenten konstaterede, at foreningens budget 2021/2022 var enstemmigt vedtaget.

Advokat Henrik Qwist præciserede, at generalforsamlingen med vedtagelsen af budgettet samtidig har givet bestyrelsen bemyndigelse til at optage GI-lån med en hovedstol på kr. 3.748.000 og at påtegne pantebrev og gennemføre tinglysning af dette til udførelse af generalforsamlingsbeslutning. Lånet vil blive hjemtaget hurtigst muligt.

#### **Ad 5 – Forslag**

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsen har fremsat 6 forslag, og andelshaver Julius Skjoldbye har fremsat 1 forslag. Alle 6 forslag er forslag om vedtægtsændringer. Da 2/3 af foreningens medlemmer ikke er repræsenteret på generalforsamling, kan forslagene ikke vedtages endeligt, men såfremt et forslag opnår et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer, kan forslaget blive endeligt godkendt ved efterfølgende ekstraordinær generalforsamling. På denne ekstraordinære generalforsamling kan forslaget vedtages med flertal på mindst 2/3 ja- og nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Advokat Henrik Qwist gennemgik bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer et forslag ad gangen:

#### **Ad 1 - § 6, stk. 4**

Bestyrelsen forslår, at andelsbeviser ikke længere skal udstedes således, at § 6, stk. 4, helt udgår af vedtægten.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget. Forslaget kan derfor gå videre til "2.-behandling" på den planlagte ekstraordinære generalforsamling den 4. november 2021.

#### **Ad 2 - § 10, stk. 1**

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at teksten "efter stk. 3" er indsat i § 10, stk. 1, 3. punktum ved en fejl og ikke giver nogen mening.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget. Forslaget kan derfor gå videre til "2.-behandling" på den planlagte ekstraordinære generalforsamling den 4. november 2021.

#### **Ad 3 - § 11, stk. 2, fremleje**

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsens forslag til ændring af bestemmelsen reelt indeholder 2 forslag:

Et forslag om, at foreningens medlemmer ikke mister anciennitet til at kunne fremleje ved intern flytning (første punktum) og et forslag om, at andelshavernes ret til at fremleje uden særlig begrundelse i et år udgår af bestemmelsen (sidste punktum).

Dirigenten oplyste, at også andelshaver Julius Skjoldbys forslag indeholder første del, altså en sikring af medlemmernes anciennitet ved interne flytninger i relation til mulighed for fremleje.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens og andelshaver Julius Skjoldbys forslag til ændring af § 11, stk. 2, 1. punktum var enstemmigt vedtaget. Forslaget kan derfor gå videre til "2.-behandling" på den planlagte ekstraordinære generalforsamling den 4. november 2021.

**QWIST & BRÆMER**  
ADVOKATER

Herefter blev bestyrelsens forslag om at afskaffe andelshavernes mulighed for at fremleje uden særlig begrundelse på maksimalt 1 år indgående drøftet. Bestyrelsen redegjorde for motivationen bag dette forslag, herunder for, at selve teksten i bestemmelsen er uklar, hvilket ikke er tilfredsstillende for hverken bestyrelsen eller den enkelte andelshaver.

Efter en længere diskussion om bestemmelsen satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

<b>For:</b>	<b>75</b>
<b>Imod:</b>	<b>49</b>
<b>Hverken for eller imod</b>	<b>8</b>

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med 60,49% af ja- og nej-stemmer, men ikke med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer, hvorfor bestyrelsens forslag ikke var vedtaget med tilstrækkeligt kvalificeret flertal.

Herefter gennemgik dirigenten det af Julius Skjoldbye fremsatte forslag om ændringer til den 1-årige fremlejeret. Forslaget går først og fremmest ud på at mindske bestyrelsens kontrol med denne fremleje således, at bestyrelsen blot skal underrettes om fremlejen, samt at bestyrelsen ved underretning kan forlange at få betingelserne for fremlejemalet til godkendelse.

Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

<b>For:</b>	<b>5</b>
<b>Imod:</b>	<b>116</b>
<b>Hverken for eller imod</b>	<b>11</b>

Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget.

**Ad 4 - § 13, stk. 4, litra l**

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at vedtægten i dag indeholder en bestemmelse om, at bestyrelsen skal sætte et midlertidigt stop for sammenlægninger, når der er opnået 50 sammenlægninger. Herefter en ekstraordinær generalforsamling skal tage stilling, hvorvidt yderligere sammenlægninger skal tillades. Bestyrelsen ønsker at ændre proceduren således, at det vedtægtsmæssigt beslutes, at når der er opnået i alt 50 sammenlægninger, godkendes der ikke flere sammenlægninger. Det vil således kræve en vedtægtsændring at gennemføre sammenlægninger udover 50. Der er i dag gennemført 48 sammenlægninger.

Bestyrelsens forslag blev gennemgået og drøftet.

**QWIST & BRÆMER**  
ADVOKATER

Herefter satte dirigenten bestyrelsens forslag til afstemning med følgende resultat:

<b>For:</b>	<b>105</b>
<b>Imod:</b>	<b>11</b>
<b>Hverken for eller imod</b>	<b>16</b>

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med kvalificeret flertal. Forslaget kan derfor gå videre til "2.-behandling" på den planlagte ekstraordinære generalforsamling den 4. november 2021.

Samtidig præciserede dirigenten, at når sammenlægning nr. 50 er godkendt, træder de samtidigt vedtagne konsekvensrettelser til vedtægten i kraft. Disse konsekvensændringer foretages efter, at bestyrelsen har meddelt alle andelshavere, at der nu er godkendt 50 sammenlægninger, hvorefter der ikke godkendes yderligere lejlighedssammenlægninger.

#### **Ad 5 – Ny § 24A, Digital kommunikation**

Bestemmelsen blev gennemgået. Bestemmelsen indfører digital kommunikation mellem bestyrelse/administrator og foreningens medlemmer. Det vil betyde hurtigere og billigere kommunikation.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget. Forslaget kan derfor gå videre til "2.-behandling" på den planlagte ekstraordinære generalforsamling den 4. november 2021.

#### **Ad 6 - § 25, stk. 2**

Advokat Henrik Qwist gennemgik forslaget, der skal ses i sammenhæng med den netop vedtagne nye § 24A om digital kommunikation.

Flere andelshavere tilkendegav, at de ikke mente, at det var tilstrækkeligt, at referatet fra generalforsamlingen blev lagt op på foreningens hjemmeside, men at det tillige skulle sendes ud til alle andelshaverne pr. mail i overensstemmelse med § 24A. På den baggrund foreslog bestyrelsen følgende ændring til bestemmelsens 2. punktum:

"Referatet rundsendes til foreningens medlemmer på mail og vil være tilgængelig på foreningens hjemmeside senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse."

Med denne ændring konstaterede dirigenten, at forslaget var enstemmigt vedtaget. Forslaget kan derfor gå videre til "2.-behandling" på den planlagte ekstraordinære generalforsamling den 4. november 2021.

#### **Ad 6 - Valg af bestyrelse**

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 bestyrelsesmedlemmerne Ronnie Fibæk Hansen, Bent Ottosen og Camilla Schaufuss var på valg for nye 2-årige perioder, samt at alle 3 modtager genvalg. Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til de 3 bestyrelsesposter. Dirigenten konstaterede, at der ikke var

**QWIST & BRÆMER**  
ADVOKATER

yderligere kandidater, hvorfor Ronnie Fibæk Hansen, Bent Ottosen og Camilla Schaufuss alle blev genvalgt for en ny 2-årig periode.

Som suppleanter blev Anne Krogh-Jensen og Nicoline Suadicani genvalgt for 1 år.

Foreningens bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Formand	Connie Madsen	Leifsgade 7, 5. tv.	På valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Mette Belling Skov	Gunløgsgade 53, 1. th.	På valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Jacob Westh	Gunløgsgade 65, 1.tv.	På valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Nicoline Hjorth Mikkelsen	Gunløgsgade 59, 2. tv.	På valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Bent Ottosen	Artillerivej 56, 2. tv.	På valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Ronnie Fibæk Hansen	Gunløgsgade 59, 5. tv.	På valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Camilla Schaufuss	Gunløgsgade 65, 2.	På valg 2023
1.-suppleant	Anne Krogh-Jensen	Egilsgade 61, st.tv.	På valg 2022
2.-suppleant	Nicoline Suadicani	Egilsgade 48, 4.th.	På valg 2022

#### Ad 7 - Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet

- En andelshaver oplyste, at hun var rigtig glad for, at der i foreningens gård bliver pyntet til jul med julelys. Andelshaveren opfordrede blot til, at lysene opsættes i en vis afstand fra stuelejlighederne, da lyset er generende om natten.
- En andelshaver forespurgte til foreningens affaldssortering, og om det efter bestyrelsens vurdering fungerer. Bestyrelsen tilkendegav, at man mente, at det fungerede og ikke havde fået klager eller hørt om problemer med sorteringen.
- En andelshaver spurgte, om bestyrelsen har aktuelle planer om at gennemføre et gårdprojekt. Bestyrelsen oplyste, at der ikke er planer om at gennemføre en renovering af gården indenfor de kommende år.
- En andelshaver opfordrede til, at rygere viser hensyn ved rygning udendørs. Flere andelshavere opfordrede til, at rygere ikke ryger langs husmurene, idet det er til stor gene for beboerne. Rygere blev opfordret til ikke at ryge i gården, men at ryge på gaden.
- En andelshaver spurgte ind til foreningens regler om hundehold. Formand Connie Madsen oplyste om reglen i vedtægtens § 12, stk. 2, at dyrehold i ejendommen kræver skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. Bestyrelsen har dog haft den holdning, at man generelt giver tilladelse til at holde hund. I henhold til foreningens ordensregler for gården, må hunde og katte ikke opholde sig i gården. Derudover er fodring af fugle og andre dyr i gården forbudt.



**QWIST & BRÆMER**  
ADVOKATER

Advokat Henrik Qwist redegjorde afslutningsvis for, at bestyrelsen allerede ved indkaldelse af 24. september har indkaldt til ekstraordinær generalforsamling til afholdelse torsdag den 4. november 2021 kl. 18.30 på foreningens kontor. På denne generalforsamling vil eneste punkt være en vedtagelse af de på nærværende generalforsamling med kvalificeret flertal vedtagne forslag. Det blev præciseret, at der er tale om følgende forslag:

**Forslag 1**, § 6, stk. 4, **forslag 2**, § 10, stk. 1, **forslag 3**, § 11, stk. 2, 1.punktum (ikke sidste punktum), **forslag 4**, § 13, stk. 4 litra I, **forslag 5**, ny § 23A og **forslag 6**, § 25, stk. 2, ændringsforslaget. Alle disse forslag er vedtaget på nærværende generalforsamling enten enstemmigt eller med meget stort kvalificeret flertal. Dirigenten opfordrede andelshavere, som ville stemme for forslagene, men ikke vil møde til generalforsamling den 4. november, til at give fuldmagt til bestyrelsen.


Formand Conni Madsen takkede for det store fremmøde til generalforsamlingen og glædede sig over den gode debat om foreningen.

Herefter hævdede dirigenten foreningens ordinære generalforsamling 2021 kl. ca. 21.00.

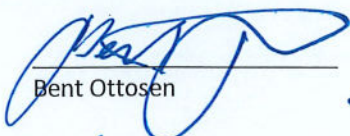
København, den 4. / 11. 2021

Dirigent og referent

  
Henrik Qwist  
Advokat

  
Conni Madsen  
formand

  
Nicoline Hjorth Mikkelsen

  
Bent Ottosen

  
Jacob Westh

  
Mette Belling Skov

  
Ronnie Fibæk Hansen

  
Camilla Schaufuss

Islands Brygge, 12. oktober 2021

## Bestyrelsens beretning for året 2020/2021

I juni i år kunne vi fejre 20-års jubilæum som andelsforening. Man må sige, at der er sket rigtig meget på de 20 år – både med huset og med foreningen. For 20 år siden stod vi efter hårdt slid og efter ualmindelig mange gange op og ned af trapperne i 27 opgange - for det var jo før postkasserne ved gadedørene - med et mega stort hus, som vi ikke kendte. Det var lige med nød og næppe, at der var tilslutning nok til stiftelsen af foreningen – mange havde været lejere generationer tilbage og de var ikke klar til at købe en "alt for dyr ejendom", hvor økonomien i årene frem var noget usikker. Lånene var voldsomme, og så var det ovenikøbet én ejendom, som ingen ville forsikre pga. det meget dårlige tag.

Første weekend var der en stoppet faldstamme og en kæmpe vandskade over flere lejligheder – hva' gør man, for det havde vi da aldrig prøvet! Der viste sig med tiden, at der var rigtig meget, vi aldrig havde prøvet.

Så ser vi tilbage på den ejendom, foreningen overtog for 20 år siden, og så som ejendommen ser ud i dag efter 20 års vedligeholdelse og renovering, kan vi vist godt tillade os at sige, "at det er da ikke så ringe endda". Der har været rigtig mange ambitiøse projekter, hvor vi især kan fremhæve:

- nyt tag og tagudvidelser på 6. sal
- 300 nye kælderrum
- bredbåndskabling (Bryggenet)
- 3 flotte renoverede porte
- 100 ekstra cykelstativer på gadesiden
- 27 renoverede trappeopgange
- nye vinduer i gården og til gaden
- 100 ekstra altaner
- renovering af facaden til både gaden og gården

Gennem årene har vi renoveret huset for intet mindre end 143 mio. kr. Det svarer til over 7 mio. kr. om året!

Renovering og forbedring af ejendommen er én ting, men det er jo dagligdagen og driften, der er kernen i fællesskabet. Der har været holdt utallige arbejdsweekender, beboermøder og generalforsamlinger, vi har fået et flot logo og en hjemmeside, og som det seneste tiltag er der blevet udnævnt trappeambassadører i opgangene.

Skiftende bestyrelser har været drivkraften bag udviklingen af den gode og økonomisk solide andelsforening, vi alle er en del af i dag, og hvor vi på trods af vores store størrelse kommer hinanden ved – en andelsforening, hvor fællesskabet har en størrelse og karakter, der er til at føle på.

### Årets omdrejningspunkt

I det år, der er gået, har omdrejningspunktet været altanprojektet og afslutningen af vindues- og facadeprojektet.

Hele 100 lejligheder har fået sat en spritny altan på – og hold da op, hvor folk nyder dem. Fra mit vindue kan jeg se over til Camilla og Mikkel, som nærmest hver dag er derude omkring kl. 6 med kaffekoppen. Og Birgitte på den anden side af gården, som går og hygger sig med sine



flotte planter. Så var det jo sliddet og alt bøvet værd - gårdarealet dækket af dårlige plader, buske jævnet med jorden, affaldscontainerne i porte og på gaden - hvorfor skal det altid gøre så ondt, før det bliver rigtig godt?!

Som alle ved, har bestyrelsen selv taget meget af det administrative arbejde med tilmeldinger, gældsbreve, ønsker til VVS osv., idet det jo var os, der kendte projektet og de andelshavere, der er tilmeldt. Og selvfølgelig har vi også på den måde forsøgt at holde udgifterne for de nye altaner nede. Vi mener, at vi her i september har afleveret et materiale til administrator, som gør det muligt at få tilrettet de budgetpriser, der betales på baggrund af nu, til de korrekte priser på baggrund af regnskabet for hele altanprojektet. Så inden længe kan vi forhåbentlig også få lukket det projekt.

Husorden omkring altanerne er stadigvæk ny, og den skal jo fortsat stå sin prøve, før vi kan sige, at vi fik fanget alt i første omgang. Det er bestyrelsen opfattelse, at når vi har kunnet leve med de gamle altaner de sidste næsten 110 år, så vi er sikre på at det også kan lykkes os med de nye altaner. Men der er da ikke tvivl om, at det er en ændring af gård-rummet, og det kræver, at vi alle strenger os an for, at generne fra især støj ikke kommer til at give for mange skår i glæden.

På vindues- og facadeprojektet mangler der fortsat lidt - vi har endnu ikke fået skiftet vores gamle lamper på gaden, og udbetalingen af GI-lånet trækker også i langdrag. Men hvor er det bare blevet flot - og hvor er det dejligt, at der er så mange, der er så positive stemt, og som glæder sig hver dag over bl.a. den nye filtsede facade. Vi har gjort, hvad vi kunne for ikke at ødelægge stilen og på den måde bevare husets sjæl, og det håber vi, I syntes er lykkes. Desværre ser vi jo rundt omkring, at sjælen så at sige bliver renoveret ud af både ejendomme og lejligheder i forsøget på at få dem til at ligne nybyg, hvilket jo ikke er meningen - det originale arkitektoniske udtryk skulle gerne stå ved magt mange år frem.

Desværre måtte vi konstatere, at der var opgaver i facadeprojektet som ikke var en del af udbudsmaterialet, og som vi nu skal have lavet efterfølgende. Det drejer sig om maling og filtsning af de fire brandkamme på taget, fugning rundt om alle hoveddøre, nye dørtrin ved køkkendørene og selvfølgelig de fire nedgange i gården. Opgaver, hvor udgifterne er indarbejdet i årets vedligeholdelsesplan. Men det skal ikke være nogen hemmelighed, at bestyrelsen bestemt ikke har været tilfreds med kvaliteten af udbudsmaterialet på projektet.

Som I sikkert har læst i referaterne fra bestyrelsesmøderne, er vi jo desværre ikke kommet videre med tagterrasse-projektet som lovet på generalforsamlingen for et par år siden. Vi ved godt, at der er nogle, der sidder og venter på, at vi kommer videre, og det kommer vi også, så snart vi har fået lukket de opgaver, der nu resterer efter de sidste store projekter. Der er simpelthen nødt til at være ryddet op, så vi ikke har alt det til at hænge ufærdigt.

### **Andelskronen**

Bestyrelsen indstiller i år til generalforsamlingen, at andelskronen stiger fra 14.500 kr. til 15.000 kr., altså en stigning på 500 kr. pr. m<sup>2</sup>. Sidste år fik vi jo glæde af den store stigning i ejendomsværdien pga. de nye vinduer, hvilket gav en stigning på hele 1.000 kr. I år har vi fået lavet en ny valuarvurdering, hvor stigningen er 2,7% - fra 538 mio. kr. til 553 mio. kr., og derfor mener bestyrelsen, at det giver mening, at vi udmønter det i en stigning i andelskronen.

En stigning på 500 kr. "koster" rundt regnet 10 mio. kr. af vores reserve, og med det forslag reserverer vi fortsat næsten 77 mio. kr., som er lidt over 14% af ejendommens værdi, til finansiering af vores kommende vedligeholdelse og til at imødegå værdiforringelser af ejendommen, hvis det måtte komme.

Vores vedligeholdelsesbehov fremadrettet er indarbejdet med 24 mio. kr., hvilket afspejler det vedligeholdelsesbehov, vi har registreret pt. Det er jo et stort ønske, at vi få lavet en ny vedligeholdelsesplan, hvor der bliver kigget på både den fælles rørledning og kloakkerne, så vi ved også, at de 24 mio. ikke er udtryk for et udtømmende behov, så det skal der tages højde for. Hertil kommer, at vi mangler at få hjemtaget det sidste lån på 3,7 mio. kr. i Grundejernets Investeringsfond til vores vindues- og facadeprojekt, hvilket også vil påvirke vores reserve.

Selv om vi har fået lavet en ny valuarvurdering – for ikke at miste følingen med udviklingen på ejendomsmarkedet – mener bestyrelsen fortsat, at det er relevant at bibeholde valuarvurderingen fra sidste år, som lovgivningen jo gav os mulighed for at benytte i 10 år. Med den har vi stadigvæk mulighed for at lade andelskronen stige med 500 kr. hvert år i de næste 5 år, selv om andelsboligmarkedet skulle vise sig at blive ustabil. Og den mulighed passer jo perfekt til den politik, vi har haft i foreningen omkring udviklingen i andelskronen.

Det er fortsat helt klart bestyrelsens holdning, at andelskronen i AB Njal skal udvikle sig på et stabilt grundlag, og at vi skal bevare vores position som en attraktiv forening, når man skal købe andelslejlighed på Islands Brygge. Vi håber fortsat, at vi ikke står alene med den holdning, så vi ikke risikerer, at nogle kommer til at købe til en andelskrone, der ikke kan fastholdes.

### **Køb og salg**

36 lejligheder er der blevet solgt i det år, der er gået. Her er hele tre gået til børneventelisten, to halvpartmentoverdragelser, tre til sammenlægning, og 10 af os har fået mulighed for at få vores boligbehov dækket ved at flytte til noget større eller mindre, hvilket jo er en af de store fordele ved at bo i en stor forening.

Vi har fået hele 18 nye medlemmer i foreningen, som vi håber at kunne byde velkommen på et sædvanligt velkomstmøde, hvor andelsbeviset bliver uddelt, og hvor et par af os fra bestyrelsen fortæller om AB Njal, når corona-situationen tillader det.

Som I kan se i et af de forslag, bestyrelsen har til vedtægtsændring, foreslår bestyrelsen, at vi stopper med sammenlægninger, når vi når de 50 sammenlægninger i alt. Det er vores opfattelse, at vi nu har en lejlighedsportefølje, som kan dække de behov, vi andelshavere har på boligfronten livet igennem – at vi, der bor her, kan få en lejlighed med vores fortrinsret på den interne venteliste, der passer dér, hvor hver enkelt af os er i livet – Henning, som er flyttet fra en stor lejlighed på 5. sal til 2. sal, fordi det kræver knap så mange ressourcer at komme på 2. sal, og jeg tror endda, at han har fået en af de gamle altaner med i købet. Henrik som tilsvarende er flyttet fra 4. sal til en stuelejlighed, og nu Vicky og Rodrigo som gerne vil bytte deres store hjørnelejlighed ud med en almindelig 2-værelses i stueplan, nu de 3 piger er flyttet hjemmefra.

Med interne rokeringer er det muligt for os, der bor her, at få vores ønsker opfyldt på boligområdet – uden at der skal nedlægges hverken 3-V'er og 2-V'er i foreningen. Der er allerede nu flere af de store lejligheder, hvor der lejes et eller flere værelser ud, og det har jo aldrig været meningen med sammenlægningerne, at man har så meget plads, at der skal lejes ud af m<sup>2</sup>'erne. Med den kadence, vi har på salg af lejligheder i foreningen, vil de fleste af os kunne få vores ønsker opfyldt, straks efter de er dukket op.

Også bestyrelsens forslag til ændring af fremlejereglerne vil være med til at fremme mobiliteten i huset, da vi – hvis det altså vedtages – kan få vores anciennitet i foreningen med os og ikke nøjes med at tælle tiden i den lejlighed, man bor i.

Bestyrelsen arbejder gerne hårdt for at mulighederne for både mobilitet og fleksibilitet i huset fremmes, men vi foreslår så også at muligheden for at fremleje uden begrundelse 1 år droppes – muligheden er i modstrid til bestemmelsen om, at man ikke må fremleje i forbindelse med svigtende salg, og det er umådelig svært for bestyrelsen af administrere efter.

Som oftest kommer folk ikke tilbage, når de først har taget skridtet med at fremleje, og det giver jo på ingen måde mening, at vi som andelshavere fremlejer ud for at tjene penge på et trængt boligmarked. Hertil kommer også, at det bestemt ikke er omkostningsfrit at have de korte fremlejere i huset – fremlejetager kender ikke reglerne, og der kommer fx klager over larm fra husdyr, der bliver ikke åbnet, når der varsles om udskiftning af malere osv. Og skal man prøve af at bo med kæresten, er det jo oplagt at gøre det her i byens bedste andelsforening.

## **Boligafgiften og økonomien**

De store udgifter til vindues- og facadeprojektet afspejles igen i år i årets resultatet, som ender med, at vi kommer ud med et underskud på lidt over 1,6 mio. kr.

Men som vi også sagde sidste år, betyder det ikke, at foreningens økonomiske udvikling er på negativ kurs, hvilket jo også kan ses i det forslag til budget 2021-2022, som vi indstiller til Generalforsamlingen, hvor vi igen har en økonomi, der hænger sammen både uden lån og salg af lejelejligheder. Vi har jo historiske gode lån, hvor der betales afdrag på alle, og det betyder også, at vi står med en stabil boligafgift i de næste 30 år.

Faktisk undlader bestyrelsen for femte år i træk at foreslå en stigning i boligafgiften, og det er vi selvfølgelig vældig stolte af, taget i betragtning hvordan den økonomiske situation så ud for 20 år siden – ja, vi behøver faktisk ikke at gå længere tilbage, end da vi vedtog vindues- og facadeprojektet til i alt 45 mio. kr., hvor vi forudsatte en årlig stigning i boligafgiften fremadrettet på 2 % for at få det til at hænge sammen. Vores øvrige projekter i vedligeholdelsesplanen, hvor bl.a. renovering af bagtrapperne er et af de store, kan pt. dog ikke finansieres, uden at vi stiger i boligafgift, da vores opsparing er brugt. Bestyrelsen gav den anden aften hinanden håndslag på, at vi vil arbejde på at komme med forslag til, hvordan det kan blive billigere for os at bo her. Det kræver en plan, der rækker frem i tiden. En plan, som tager højde for både drift, vedligehold, renovering og lån. Vi tror, der findes folk, som laver den slags velkonsoliderede arbejde, folk som kan spille ind i den historie og den tilgang til andelsbegrebet, vi har her i foreningen, og som kan facilitere en kvalificeret diskussion i bestyrelsen.

## **Vedligeholdelse og drift**

På vedligeholdelsesfronten har der været fuldt fokus på at få afsluttet vindues- og facadeprojektet og ikke mindst altanprojektet, men vi har jo også alle fået skiftet vores målere på radiatorerne og det varme vand til fjernaflæste målere, og så er der blevet udbedret en del af de råd og svampe-skader, der blev fundet i forbindelse med altanprojektet.

Efter næsten 2½ år fik vi her i september endelig afholdt arbejdsweekend – og hold da op, hvor var det både hyggeligt og effektivt – nye, ja endnu meget nye, og gamle andelshaver var samlet, og vi er sikker på, at der blev skabt nye bekendtskaber. Og så vil vi sige, at vi sjældent har mødt så stærk en holdånd – "her løfter vi i flok efter bedste evne, og mangler der en trappeopgang, så tager vi den da på overtid !!"

I sådan en weekend bliver der lagt næsten 18 ugers arbejde for én mand, så der er vel ikke noget at sige til, at alle er begejstret over hvor flot, der er blevet. Det med at der er pænt alle steder på én gang, det gør bare noget – gaden og gården fejlet, cykler fjernet, døre vasket, hovedrengøring i 27 opgange, mange, mange lamper i opgangene tømt for sølvfisk, porte rengjorte, cykelkældre, bagtrapper, pavillontage, tørrestativer, havemøbler, grill, døde planter, opsat skiltning for brandsikkerhed på bagtrapperne – ja, og vi kan uden tvivl finde endnu flere ting, som blev lavet den weekend.

Det arbejdende folk takker selvfølgelig også Lillian for de mange flasker champagne, hun donerede for den store indsats og alt det flotte arbejde – det var dejligt at kunne skåle på den enormt gode indsat begge dage.

Alle fællesarealer blev jo ryddet, og der var desværre uhørt mange efterladte effekter – så mange, at vi måtte have containeren tømt natten mellem lørdag og søndag. Det er alfa omega, at reglerne om brandsikkerheden overholdes, og vi vil bede alle om at udvise respekt over for andre i opgangen og i huset, som i tilfælde af brand enten skal ned eller op af bagtrappen for at blive reddet. Meget tyder på, at det desværre fremadrettet er nødvendigt at få fulgt op noget oftere, hvilket bestyrelsen allerede har taget de indledende snakke omkring: Skal vi betale os fra det, kan vi sætte trappeambassadørerne i spil, skal bestyrelsen selv tage turen op? Vi har jo pligt til at sikre, at nødudgangene er ryddet, så en model skal der skrues sammen.

Der skal her lyde en stor opfordring fra bestyrelsen til, at alle tager ansvar for, at det er både sikkert og godt at bo i AB Njal. Det er vel nærmest videnskabelig bevist, at "rod avler mere rod", så vi må få taget os sammen.

Fællesskabet blev også aktiveret ekstraordinært her i sensommeren, hvor en del hjalp til med at tage borde og bænke op i gården igen, efter de havde stået to år i kælderen – det foregik ret simpelt ved, at de, hvis nummer der var kodet ind i telefonen, fik en sms. Det skulle jo gå lidt tjept, hvis vi skulle nå at få gavn af møblerne denne sommer. Der var andelshavere, som hjalp hinanden med at mærke barne- og klapvogne op, da der var trængt i pavillonerne, Nicoline har sørget for, at der er kost og skovl ved legepladsen, så vi kan hjælpes ad med, at det er pænt der, tidligere bestyrelsesmedlemmer bød ind, da vi var presset til arbejdsweekenden, og vi kunne helt sikkert finde flere gode tiltag.

Vi tænker, at der skal være mere af den slags – havemøblerne skal jo ind igen, der skal sættes tulipanlæg, hænges julelys op – nogle har helt sikkert flere gode forslag og ideer, og så er det bare frem med dem.

I har sikkert set i ABF-bladet, at der i år er fokus på Det aktive fællesskab, og at det er omdrejningspunktet i nomineringen som årets andelsforening. AFB har da også skrevet og vil rigtig gerne hører mere om vores trappeambassadører, da de syntes, at andre kunne få glæde af den idé. Desværre har vi ikke haft tid til at vende tilbage til dem endnu.

### **Bestyrelsesarbejdet**

Bestyrelsen er meget bevist om, at omdrejningspunktet for bestyrelsesarbejdet er både ejendommen og dem, som bor i ejendommen. Det er hele tiden en balancegang mellem de individuelle sager og så de opgaver, der vedrører det store fællesskab. Uenighed og konflikter er uundgåelige, og da særligt i så stor en forening. Vi har jo her i foreningen tradition for at tage dialogen og gøre en indsats for at nå til enighed, men der er ikke rimelighed i, at bestyrelsen skal bruge en hel sommerferie på ekstraordinære møder og korrespondance på at forklare reglerne.

Sidst vi havde en sag i retten, fik vi ros i dommen for vores forsøg på dialog, men det var også et wakeup-call over det voldsomme tidsforbrug på en sag, der havde været hele otte gange på dagsorden, og det kunne jo også virker som manglede evne til eksekvering i vores forsøg på at opnå forståelse. Selvfølgelig er det OK, at bestyrelsen udfordres i forhold til vedtægter og husorden, men at vi skal henvende os til andelshaver både 8 og 10 gange går simpelthen for meget ud over de opgaver, der vedrører alle. Som I kan se, har vi afsat ekstra i budgettet til advokatudgifter. Vi kunne måske også have indarbejdet dem under ekstra administration, men bestyrelsen er enig i, at det ikke giver mening, at vi bruger så meget tid på disse sager, så nu må vi se, hvordan vi gør fremadrettet, når vi forsøger at betale os fra det.

På både egne og foreningens vegne vil jeg i år takke den øvrige bestyrelse for at have arbejdet for, hvad der er til gavn for hele huset. Der har igen været rigtig mange møder og opgaver, og det har bestemt ikke været nemt at være "ny i faget". Men alle klør på, og jeg er dybt taknemmelig over, at alle mand har taget ansvaret på sig i det år, det er gået, og ikke mindst at alle der er på valg genopstiller. Det kan vi, der bor i AB Njal, være både imponerede over og rigtig glade for.

Mange har æren for, at vi lykkes som forening, og vi har masser af både beboere og samarbejdspartnere, som gør det rigtig godt – så tusind tak for indsatsen til jer også.

Vi fik jo ikke holdt en jubilæumsfest, som vi gjorde, da vi havde 10-års jubilæum, da det pga. coronaen var for risikabelt at søsætte sådan et arrangement. Vi fik dog markeret det med en goodie-bag, som vi håber, I blev glade for. Festen må vi tage når foreningen fylder 25 år, hvor vi så vil tage revanche.

Vi vil også – som tidligere år – slutte af med den påstand, at foreningen bliver ikke bedre end det, vi alle i fællesskab gør den til. På hele bestyrelsens vegne vil jeg sige mange tak for ordet og ikke mindst for den tillid, der vises os i det daglige.