

År 2011, den 14. april kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen JoJo på Blågård Skole i Eat-loungen, Hans Tavsens Gade 4, 2200 København N. Formanden Morten Pejter Nielsen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Birgitte Grubbe, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der under punkt 3 ville blive behandlet det indkomne forslag fra Louise Lindegaard vedrørende forhøjelse af andelsprisen, under punkt 4 a forslaget fra Pia Nemholt vedrørende altaner i stueetagen og under punkt 5 de øvrige indkomne forslag, som andelshaverne var blevet gjort bekendt med ved skrivelse af 6. april 2011 og ved opslag i opgangene.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 387 andelshavere var 105 tilstede og 21 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jfr. nærmere pkt. 5 b, d og e.

Efter punkt 5 b forlod 14 andelshavere generalforsamlingen og løbende under punkt 5 og 6 forlod yderligere nogle andelshavere generalforsamlingen. Der var dog på intet tidspunkt færre end 89 repræsenteret.

2. Bestyrelsens beretning.

Morten Pejter Nielsen aflagde beretning fra formandsudvalget. Heidi Vikkelsø Nielsen aflagde beretning for salgsudvalget. Katrine Weber aflagde beretning for beboerhenvendelsesudvalget og Martin Rosenquist aflagde beretning vedrørende byggeudvalget. Beretningerne er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

Heidi Vikkelsø Nielsen oplyste supplerende, at der er en hel del af lejlighederne, der nu sælges til prisen. Endvidere oplyste Heidi Vikkelsø Nielsen, at salgsudvalget har forøget fokus på lejlighedernes lovlighed efter ombygning. Fremover vil man kræve, at lejlighederne er lovliggjort inden salg.

Til slut aflagde Morten Pejter Nielsen beretning for IT/medie-udvalget. Da generalforsamlingen sidste år forkastede at få en ny tv-hovedstation, er der ikke sat store nye tiltag i værk på it-området, men it på kontoret er blevet fornyet.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at bestyrelsens beretning var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2010, herunder forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen, herunder forslag om uændret andelspriser, svarende til kr. 11.000 pr. m2.

3.a. Forslag fra Louise Lindegård om at opskrive andelskronen med kr. 200 pr. m2, således at andelsværdien bliver kr. 11.200 pr. m2.

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet for 2010. Herunder gjorde Birgitte Grubbe opmærksom på, at ejendommen pr. 1. oktober 2010 er vurderet til kr. 614.000.000, svarende til beløbet ved årsvurderingen pr. 1. oktober 2009. Umiddelbart forekommer vurderingen rimelig. Birgitte Grubbe redegjorde endvidere for de noter og oplysninger, der er kommet i regnskabet.

Der blev spurgt om, hvorfor kvistene er så dyre. Det blev oplyst, at dette skyldes, at der skal laves gulv, isolering, altanen skal gøres tilgængelig med meget mere. Bestyrelsen holder løbende øje med, om arbejdet med de nye tagudvidelser kan gøres billigere, og man er netop nu ved at undersøge dette igen.

Hans Tavsens Gård har opsagt aftalen om, at A/B JoJo udfører vicevært arbejde for dem.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at selve årsregnskabet bortset fra værdiansættelsen var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

Med hensyn til andelsprisen redegjorde Louise Lindegård for sit forslag. Forslaget er stillet for at få en naturlig udvikling i andelspriserne, og under hensyn til at foreningen har en stabil økonomi.

Morten Pejter Nielsen oplyste, at bestyrelsen anbefaler, at prisen fortsætter uændret, dels da der planlægges mange projekter i de kommende år, og det derfor er rart at kunne gennemføre disse uden risiko for et fald i andelspriserne. Endvidere kan andelene ikke handles til højere priser end kr. 11.000 pr. m2, og der er derfor ingen grund til at forhøje andelspriserne på nuværende tidspunkt.

Louise Lindegårds forslag om en andelspris på kr. 11.200 pr. m2 blev forkastet, idet 1 stemte for, 121 stemte imod og 4 hverken stemte for eller imod. Herefter var den af bestyrelsen foreslåede andelspris på kr. 11.000 pr. m2 vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2011 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Birgitte Grubbe gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet. Morten Pejter Nielsen gjorde opmærksom på, at det tilbud, man nu har fået vedrørende facaderne, lig-

ger inden for det, der var afsat til facaden på Hans Tavsens Gade. Det blev oplyst, at det facadearbejde, der skal laves, er, at fugerne kradses ud op til ca. 2 meters højde, derefter skiftes defekte sten ud, og der fuges og påføres graffiti-beskyttelse.

Med hensyn til gadedørene har bestyrelsen undersøgt mulighederne for graffiti-beskyttelse og er nået frem til, at det bedste er at bruge en maling, der er robust nok til at tåle mange afrensninger.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at selve budgettet for 2011 var enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

4. a. Forslag om bevilling af kr. 100.000 til undersøgelse og forprojektering af altanprojekt med henblik på at afholde ekstraordinær generalforsamling om et egentligt forslag om ca. 6 måneder.

Morten Pejter Nielsen forelagde forslaget:

Bestyrelsen blev på sidste generalforsamling pålagt at udarbejde et altanprojekt. Bestyrelsen har arbejdet med projektet og har fået tilbud fra flere altanfirmaer. Endvidere har man talt med Københavns Kommune, men der er store problemer, idet kommunen ikke umiddelbart vil give tilladelse til opsætning af altaner i Struenseegade, og opsætning af altaner til gårdsiden giver problemer i de små gårde og giver problemer for hjørnelejlighederne. Kort sagt er de tilbud, man har fået, og de forslag til måder at sætte altanerne op ikke gode nok. Derfor ønsker bestyrelsen, at der kommer en arkitekt på, således at man kan få et ordentligt forprojekt med forslag til hjørnealtaner m.v., som kan forelægges på en senere generalforsamling.

Der var en livlig debat om forslaget, hvor det blev præciseret, at det forslag, der skal forelægges for generalforsamlingen, både skal have en fælles løsning og en individuel løsning.

Endvidere vil bestyrelsen, hvis Pia Nemholts forslag bliver forkastet lave et forslag med altaner i stueetagen og et forslag uden altaner i stueetagen.

Bestyrelsen ser helst, at alle lejligheder kan få altaner.

Bestyrelsen vil vælge en god arkitekt ud fra anbefalinger fra andre ejendomme, der har fået lavet altaner, som bestyrelsen finder pæne.

Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at således som renteniveauet er i øjeblikket, vil man kunne få altaner mod en huslejestigning på mellem kr. 650 og 750 pr. måned.

Der var en livlig debat, herunder blev anført, at det ikke er alle, der ønsker altan eller har råd til at få en altan, at gårdene er for små til altaner, at der kan være problemer med lys for de underliggende lejligheder ved individuelle løsninger, at der kan være problemer, hvis altaner ligger mod nord, at der kan være problemer med de lejligheder, hvor en altan i givet fald skulle ligge ud for køkkenet.

Efter en længere debat blev forslaget ændret til et forslag om en bevilling på kr. 200.000 til undersøgelse og forprojektering af altanprojekt med henblik på at afholde ekstraordinær generalforsamling om et egentligt forslag om ca. 6. måneder.

Forslaget blev vedtaget med 85 stemmer for, 26 stemmer imod og 15 der hverken stemte for eller imod.

4.a.1 Forslag fra Pia Steen Nemholt om, at der ikke må etableres altaner i stueetagen (eventuelt med undtagelse af franske altaner).

Martin Rosenquist forelagde på Pia Nemholts vegne forslaget. Forslaget fremsættes, idet der i gård 1, Rantzaus Gård er planer om at forskønne gården, og det har betydning for gårdlaugets planlægning om, der kommer altaner i stueetagen eller ej. Det blev fra flere sider anført, at spørgsmålet om, hvorvidt der skal være altaner i stueetagen, må afvente de nærmere undersøgelser.

Forslaget blev forkastet, idet 1 stemte for, 106 stemte imod og 19 hverken stemte for eller imod.

4. b. Forslag om bevilling af kr. 220.000 til færdiggørelse af gård 3 og 4.

Dean Bozinovski forelagde forslaget sammen med en repræsentant fra gårdgrupperne. De arbejder, der foreslås udført for de kr. 220.000, er sandkasser, græs, legehuse, gangbro, beplantning, blomster, tørrestativer og eventuelt borde. Derimod vil man vente med at istandsætte/udskifte skraldeskurene. Det blev oplyst, at byggeudvalget og gårdgrupperne er enige om de arbejder, der skal laves. Det blev oplyst, at de gamle legehuse er for store, og at man vil forsøge at afhænde dem til nogen, der har brug for dem. Det blev nævnt, at alle har haft mulighed for at give deres mening til kende i forbindelse med gårdudvalgenes møder.

Det blev oplyst, at man så vidt muligt har forsøgt at genbruge de gamle planter, og at gårdene i øvrigt har fået en mindre erstatning fra kloakentreprenøren for ødelagte planter.

Det blev præciseret, at katte ikke må være i gårdene. De vilde katte er også blevet fjernet.

Forslaget blev vedtaget med 122 stemmer for og 4 der hverken stemte for eller imod.

5. Forslag.

5. a. Forslag om at lejere af lejelejligheder får mulighed for at købe deres lejebolig til kr. 11.000 pr. m2 minus kr. 50.000 (svarende til mægler-salær). Tilbuddet skal alene være gældende frem til 31/10-2011.

Morten Pejter Nielsen forelagde forslaget. Forslaget fremsættes, idet bestyrelsen har fået henvendelse fra en enkelt lejer. Forslaget vil give en indtægt for foreningen, hvis bare et par af lejerne tager imod tilbuddet.

Det blev præciseret, at når forslaget vedtages, betyder det reelt, at ventelisterne tilsidesættes. Imidlertid er der tale om lejligheder, der måske ikke bliver fraflyttet foreløbig. I øvrigt sælges stort set ingen lejligheder i øjeblikket til ventelisterne. Forslaget er af hensyn til ventelisterne begrænset til kun at gælde frem til 31/10-2011.

Det blev nævnt, at hvis en 4. sals lejelejlighed ønskes købt på andelsbasis, skal vedkommende også tagudvide.

Der var stor tvivl om, der er overhovedet er nogle lejere, der vil tage imod tilbuddet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

5. b. Forslag om ændring af vedtægternes § 12 om fremleje, således at der gives mulighed for at fremleje lejligheden i 1 år uden særlig begrundelse, f.eks. hvis man vil afprøve kæresteforhold. Forslaget indebærer endvidere, at der gives mulighed for fremleje i op til 3 år, når der er særlig begrundelse. Til gengæld er der ikke forslag om, at det skal være muligt at fremleje efter fraflytning. Forslaget er et forslag til ændring af vedtægternes § 12.

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen, som bilag 1. Sammen med forslaget blev behandlet ændringsforslag, som var udsendt til andelshaverne fra Nikolaj Køster, Birgitte Ohsten og Martin Jeberg Kjær samt Jonas Ask Homaa.

Birgitte Grubbe og administrator oplyste, at forslaget er fremsat for at gøre det lidt lettere at fremleje, men samtidig tage hensyn til, at der ikke skal fremlejes

ubegrænset, idet det er vigtigt i en andelsboligforening, at andelshaverne selv bebor deres lejligheder.

Bestyrelsen ændrede efter debatten forslaget, således at man alene skal have boet yderligere ½ år i foreningen, før man kan fremleje igen. Herefter kom Martin Jeberg Kjær og Birgitte Ohsten samt Jonas Ask Homaas forslag ikke til afstemning.

Nikolaj Køster havde foreslået, at man skulle kunne fremleje **uden grund i 2 år** i stedet for som foreslået af bestyrelsen i 1 år. Ændringsforslaget **blev forkastet**, idet 13 stemte for, 104 stemte imod og 9 hverken stemte for eller imod. Herefter blev **bestyrelsens forslag, med den ændring, at der kun skal gå ½ år mellem fremlejer** sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 105 stemmer for og 7 der hverken stemte for eller imod. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, gjorde dirigenten opmærksom på, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde. Dirigenten oplyste, at den ekstraordinære generalforsamling vil blive afholdt en sen eftermiddag på ejendomskontoret. Det vedtagne forslag vedhæftes referatet som **bilag 2**.

5. c. Forslag om at foreningen alene skal opbevare fjernede effekter fra opgange, lofts- og kældergange samt kælderrum, hvor ejermanden ikke kendes, i 3 måneder.

Morten Pejter Nielsen forelagde forslaget. Forslaget er fremsat, idet der står en masse ting rundt omkring på fællesarealerne. Det blev bemærket, at forslaget ikke er en opfordring til, at folk skal henstille deres affald på fællesarealerne, men er et ønske om at kunne komme af med affaldet indenfor en rimelig tid.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for, bortset fra 1 der hverken stemte for eller imod.

5. d. Forslag om ændring af vedtægternes § 10, således at ordene "samt haner og cisterner" udgår af § 10, stk. 1, første punktum. Herefter overtager andelshaveren vedligeholdelsespligten af haner og cisterner.

Morten Pejter Nielsen forelagde forslaget. Forslaget fremsættes, idet andelshaverne i øvrigt selv vedligeholder alt inde i lejlighederne, og idet bestyrelsen ikke finder det rimeligt, at foreningen skal betale for vedligeholdelse af andelshaverens eget badeværelsesudstyr.

At foreningen sparer på vandet ved at betale vedligeholdelsen, er i et vist omfang korrekt, men det svarer slet ikke til den store udgift, som foreningen har på VVS-regninger.

Det blev nævnt, at andelsboligforeningen bør sørge for, at vandet ikke er snavset. Bestyrelsen oplyste, at dette ikke helt er muligt, da rørene er gamle. Der vil imidlertid blive foretaget en stor rensning af varmtvandsbeholderen nu.

Der blev spurgt, om foreningen har kummeforsikring. Administrator har efter generalforsamlingen undersøgt dette. Foreningen har kummeforsikring, der dækker wc-kummer, cisterner, håndvaske, brusekabiner, badekar, bidets samt urinaler. Ejendommen er bygningsforsikret i Købstædernes Forsikring. Imidlertid vedrører forslaget ikke kummerne, men vandhaner og cisternerne, herunder "indmaden" i cisternerne.

Forslaget blev vedtaget med 101 stemme for, 6 stemmer imod og 5 der hverken stemte for eller imod. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, gjorde dirigenten opmærksom på, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde. Dirigenten oplyste, at den ekstraordinære generalforsamling vil blive afholdt en sen eftermiddag på ejendomskontoret. Forslaget er vedhæftet som **bilag 2**.

René Kristiansen protesterede mod, at forslaget blev vedtaget som vedtægtsændring, idet han mente, forslaget krævede enstemmighed. Dette afviste dirigenten og henviste René Kristiansen til eventuelt at anlægge sag mod foreningen, hvis han fortsat mener, at beslutningen kræver enstemmighed.

5. e. Forslag om der i vedtægternes § 10, stk. 1 tilføjes: "Andelshaverne skal selv vedligeholde og udskifte ballofixer."

Dean Bozinovski forelagde forslaget, og forklarede, hvad ballofixerne er. Det blev oplyst, at ballofixerne bør drejes et par gange om året, således at de ikke kalker til. Ifølge foreningens blikkenslager er årsagen til, at mange af ballofixerne går i stykker, når de skal åbnes, er, at de ikke er blevet drejet i lang tid.

Bestyrelsen blev opfordret til at skrive en vejledning om, hvordan man skal bevæge ballofixerne og ved opslag huske andelshaverne på det en gang imellem. Endvidere blev det nævnt, at vurderingsmanden bør tjekke ballofixerne i forbindelse med udarbejdelse af vurderingsrapport og ved salgene.

Det blev i øvrigt nævnt, at radiatorerne er foreningens vedligeholdelsespligt. Det der tales om, er alene ballofixer på vandstrengene.

Forslaget blev forkastet, idet 54 stemte for, 24 stemte imod og 11 hverken stemte for eller imod. Forslaget havde således ikke opnået 2/3 flertal af de fremmødte andelshavere.

5. f. Forslag fra Bjarne Brændeskov om, at tørretumblerne i de nye vaskerier bliver hævet mindst 30 cm.

Bjarne Brændeskov forelagde forslaget. Det blev oplyst, at udgiften til at hæve tørretumblerne vil være kr. 125.000 incl. moms. Baggrunden for forslaget er, at fnugfiltrene er svære at rense, idet de er svært tilgængelige under maskinerne.

Bestyrelsen frarådede at vedtage forslaget, idet det derved vil blive sværere at vedligeholde den gasinstallation, der ligger bag ved tørretumblerne. De unge andelshavere blev opfordret til at rense fnugfiltrene på tørretumblerne både før og efter eget brug for at lette det for de ældre beboere, der ikke kan komme ned under maskinerne.

Forslaget blev forkastet, idet 5 stemte for, 69 stemte imod og 15 hverken stemte for eller imod.

5. g. Forslag om fra Joachim Selliken om undersøgelse af ventilations-skakterne for at klarlægge, om der er asbest i skakterne.

Joachim Selliken gjorde opmærksom på, at han ikke var klar over, om der var asbest, men såfremt der er asbest, er det rart at vide det, ikke fordi det er farligt så længe det sidder der, men fordi man så ved det, når der skal renoveres.

Bestyrelsen oplyste, at man vil tjekke spørgsmålet og forslaget blev derfor ikke sat til afstemning.

5. h. Forespørgsel fra Helle Due om at facaderne males i en solskinsgul farve, såfremt altanetableringen bliver vedtaget.

Helle Due var ikke til stede, hvorfor forslaget ikke kunne behandles. Der var i øvrigt enighed om, at spørgsmålet eventuelt måtte tages op i forbindelse med forslaget om altaner på den ekstraordinære generalforsamling.

5. i. Forslag fra Gunna Tobøl om ændring af husreglerne, således at bo-remaskiner og maskiner til afhøvling af gulve samt lignende støjende adfærd i lejlighederne kun måtte finde sted mandag til lørdag kl. 08.00 – 18.00 og ikke om søndagen.

Gunna Tobøl forelagde forslaget. Forslaget var fremsat, idet Gunna Tobøl fandt, at der måtte være et tidsrum, hvor man kunne regne med, at der var ro i ejendommen.

Der var ikke helt klarhed over, hvorledes reglerne i den nuværende husorden var. Reglerne i den nuværende husorden er alene en opfordring til ikke at genere de omkringboende. Der er således ikke i den nuværende husorden faste regler for ombygningsarbejder, men alene for musik, hvor grænsen er kl. 23.00.

En del andelshavere gjorde opmærksom på, at hvis de skulle udføre arbejder efter, de var kommet hjem fra arbejde var et sluttidspunkt kl. 18.00 alt for tidligt, ligesom der også var behov for at arbejde noget om søndagen.

Forslaget blev forkastet, idet 12 stemte for, 60 stemte imod og 11 hverken stemte for eller imod.

5.j. Forslag fra Gunna Tobøl om opsætning af målere til aflæsning af koldt og varmtvandsforbrug.

Gunna Tobøl forelagde forslaget og gjorde opmærksom på, at foreningen vil kunne spare vand og opvarmning af det varme vand.

Birgitte Grubbe oplyste, at foreningen næppe kunne opnå en samlet besparelse ved opsætning af målerne, idet der vil være udgifter dels til opsætningen, dels til aflæsning og da vandmålere hurtigt kalker til, vil de formentlig skulle udskiftes igen i løbet af 5 år.

Morten Pejter Nielsen oplyste, at bestyrelsen arbejder med at finde en løsning, hvor man eventuelt kan genbruge regnvandet, således at man kan spare på ejendommens vandudgifter.

Det blev i øvrigt oplyst, at foreningen ikke har målere på radiatorerne, men at det kan blive nødvendigt at opsætte disse, hvis kommunen kommer med egentligt krav med trussel om bøder eller lignende.

Forslaget om opsætning af målere på koldt og varmtvandsforbrug blev forkastet, idet 6 stemte for, 74 stemte imod og 4 hverken stemte for eller imod.

5.k. Forslag fra Joachim Selliken om skift af bredbåndsforbindelse, således at man opsiger aftalen med Bolignet og indgår ny aftale om tv, telefoni og internet med Parknet.

Joachim Selliken forelagde forslaget.

Morten Pejter Nielsen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen ikke støtter forslaget, selvom det er korrekt, at man kan opnå besparelse på internetdelen. Imidlertid er leveringen af både internetdelen og TV-delen fra Parknet ustabil, efter bestyrelsens opfattelse og det man har hørt. Forslaget vedrører alene internetdelen, men mister Bolignet internetdelen, er det usandsynligt, at de vil fortsætte med at levere TV-delen til foreningen. Andelsboligforeningen er i øjeblikket ved at forhandle med Bolignet om en ny tv-aftale, hvor der er mulighed for valg via boxer. I øvrigt er udgiften til tv stort set den samme hos Bolignet og Parknet.

Forslaget blev forkastet, idet 13 stemte for, 40 stemte imod og 27 hverken stemte for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsen redegjorde for bestyrelsens arbejde. Der afholdes møde hver 3. uge fra kl. 18.00 – 22.00, derudover er der møder i udvalgene ca. 1 gang pr. måned og lidt arbejde imellem. Bestyrelsesarbejde er meget lærerigt og spændende.

Det opstillede kandidater præsenterede kort sig selv.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Katrine Weber og Titte Kalsbøll og nyvalgte Sune Svendsen. (Bjarne Brændeskov opnåede ikke valg).

Som suppleanter for 2 år valgte Gry Thielst Eriksen og Bjarne Brændeskov. Begge blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Morten Pejter Nielsen (formand), Dean Bozinovski, Heidi Vikkelsø Nielsen, Sune Svendsen, Titte Kalsbøll, Katrine Weber og Claus Viberg.

7. Valg af administrator.

Som administrator genvalgte Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab. Birgitte Grubbe takkede for valget.

8. Valg af revisor.

Gyrn, Lops & Brandt, statsautoriserede revisorer, blev genvalgt.


9. Eventuelt.

Bestyrelsen lovede snarest at komme med en vejledning vedrørende altankasser.

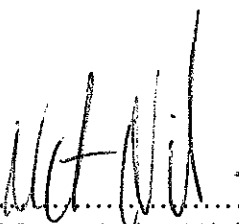
Intet yderligere at protokollere.

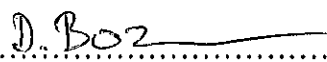
Generalforsamlingen hævet kl. 21.55.


Som dirigent og referent:


.....
Birgitte Grubbe

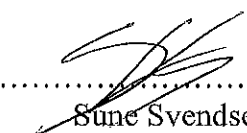
I bestyrelsen


.....
Morten Pejter Nielsen (formand)

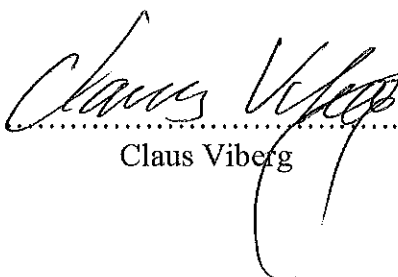

.....
Dean Bozinovski


.....
Katrine Weber


.....
Heidi Vikkelsø Nielsen


.....
Sune Svendsen


.....
Titte Kalsbøll


.....
Claus Viberg

Udvalgenes beretninger 2010-11

Formandsberetning 2010-11

Det sidste år i bestyrelsen. Har været hovedsageligt præget af en god arbejdsmoral. Stemningen i bestyrelsen har været god.

Vi fortsatte konstellationen fra sidste år, hvor vi trimmede udvalgene ned til Formandsudvalg, Medieudvalg, Buggeudvalg, slagsudvalg og beboerhenvendelser.

Desuden nedsatte vi 4 ad hoc udvalg, et for kvistudvidelser (tagudvidelses sagen med vand indtrængning), altaner, kloarkprojekt udvalg, samt et ad hoc gårdudvalg til genetablering af gård 3 og 4. Det sidste blev sammensat med repræsentanter fra gårdene i karre 3 og 4.

De resterende store projekter i år, opsætning og implementering af vaskerier, graffiti og facade renovering, blev varetaget af enkelte bestyrelses medlemmer. Jeg kan i den sammenhæng informere om at vaskerierne er oppe at køre, både bestillings systemet, SMS servicen og alle maskiner køre som de skal. Dog er der mange der ikke har været inde på kontoret og hente en kode til at booke vaskemaskiner online. Så det vil jeg opfordrer til.

I løbet af året måtte vi sige farvel til Gry, som grundet privat arbejdspress, til sidst måtte smide håndklædet i ringen og melde sig ud af bestyrelsen. Det førte dog ikke til den store rokade, idet hun fungerede som suppleant, men vi siger tak til hende for alt hendes store arbejde gennem de sidste 3 år.

Vi skal også sige farvel til Martin, som ikke ønsker genopstilling, igen siger vi tak for hans store indsats også gennem de sidste tre år, blandt andet som næstformand, et post Dean overtog efter Martin, da Martin grundet private anliggende ikke kunne nå det hele.

Som slut kommentar vil jeg blot sige tak til mine kollegaer, det er benhårdt arbejde i udføre og det gør det noget nemmere at være formand. Så tak for endnu et godt år. Når det så er sagt, har vi sagt farvel til to i år og andre er på genvalg, så der er ledige pladser og jeg håber på et spændende valg til sidst. Vi for brug for alle kræfter det næste år.

Venligst

Morten Pejter Nielsen

Beboerhenvendelser beretning 2010-11

Vi har i løbet af det forgangne år ændret i tiderne for beboerhenvendelser, så den ligger i forlængelse af ejendomskontorets onsdagsåbningstid. Der har muligvis været forvirring om denne ændring, men de korrekte åbningstider fremgår nu af hjemmesiden og i vinduet og tiden er fra 18 til 19.

For nylig er der desuden ændret på ejendomskontorets onsdagsprocedure, således at der nu er en opdeling af telefontid fra 16-17 og personlig henvendelsestid fra 17-18. På denne vis undgår beboere, der venter på at komme til at tale med de ansatte, at Trudy eller Birthe taler i telefon.

I beboerhenvendelsesudvalget modtager vi spørgsmål om alt muligt såsom støjgener fra naboer, rygning på trapperne, larmende børn, uforståelige byggesager, effekter på trapperne, idéer til fremtidige projekter og en masse andet.

Da mange af henvendelserne handler om støj, kan vi jo opfordre beboerne til at tage hensyn til hinanden, da der er meget lyd i vores forening. Lad f.eks. være med at vaske tøj om natten og holde fester uden varsel og husk at holde vinduerne lukkede, når I holder fest.

I løbet af efteråret henvendte nogle af foreningens børn sig til bestyrelsen, da de ønskede et sted at opholde sig væk fra gaden. Dette diskuterede vi længe og med stort engagement og valgte at tage den gode idé op som privat initiativ. Desværre gik projektet hurtigt i sig selv igen grundet manglende opbakning, men vi håber, at der er beboere i foreningen, som får lyst til at engagere sig i projektet og køre idéen videre.

Vi har haft vanskeligt ved at holde vores beboerlokale pænt, så vi har været nødsaget til at kræve et større depositum. Dette betyder forhåbentligt, at lokalet vil være mere attraktivt fremover.

Og da vi er en stor forening, der har et fint beboerlokale, så er der altid mulighed for at igangsætte forskellige projekter og tiltag i foreningen, så det er blot et spørgsmål om at henvende sig.

Til sidst må vi konstatere at der ind i mellem bliver talt grimt, både til ejendommens personale og bestyrelsesmedlemmer, så hermed en opfordring til, at tale pænt til hinanden og opfører sig ordentligt.

Salgsudvalgets beretning 2010-11.

I det forgangne år har salgsudvalget haft ca. 60 fremvisninger af lejligheder og helt præcist 53 salg. Andelsmarkedet ændrede sig positivt henover sommeren, så vi nu sælger til højere priser end tidligere.

Salgsudvalget har varetaget de sædvanlige opgaver med primært at fremvise lejligheder sat til salg. Der kommer ikke ret mange interesserede købere til fremvisningerne, men vi får os ofte en god snak med andelshaveren om salget, når vi kommer forbi.

Derudover lægger vi et relativt stort arbejde i at få solgt de tidligere udlejede lejligheder i foreningen, når disse opsiges. De er typisk i ret dårlig stand, så disse salg går ikke altid så hurtigt som salg af andelslejligheder. I år har vi solgt 7 tidligere udlejede lejligheder.

I forbindelse med salgene af de tidligere lejelejligheder har vi de senere år anvendt ejendomsmægler. Vi oplevede, at det var på tide at forsøge os med en ny ejendomsmægler, så derfor har vi i det forgangne år holdt møder med de omkringliggende ejendomsmæglere. Vi valgte at starte et samarbejde op med Jasper Kragelund, som er bestyrer af Nybolig på Jagtvej, da disse gav det mest fordelagtige tilbud. Dette samarbejde er stadig meget nyt men har indtil videre været positivt. Nybolig på Jagtvej varetager et salg for 50.000 kr., såfremt man er andelshaver i ABJoJo.

Vi arbejder løbende sammen med vores vurderingsfirma om at finde det rette niveau for forbedringer og fradrag. Vurderingsfirma, ejendomskontor og bestyrelse har i år haft mere fokus på de ulovlige installationer og byggesager, der måtte være, så vi har i salgsudvalget i højere grad end tidligere lagt mærke til, om der er overensstemmelse mellem, det vi er blevet oplyst om lejligheden, og det vi ser, når vi fremviser den. Andelshavere skal fremover sørge for at have diverse godkendte byggeansøgninger mm. klar, inden et salg overhovedet kan igangsættes.

Slutteligt har vi varetaget udlejning af vore erhvervslejemål, hvor Asymmetri Arkitektur desværre opsagde kontrakten i efteråret. Det har endnu ikke været muligt at finde en ny stabil lejer.

Byggeudvalgets beretning 2010/11.

Byggeudvalget har brugt megen tid på tilstandsstandsrapporten, sætningsrevner, døre, graffiti og facadearbejder.

Kloakarbejdet incl. rottesikringen har været et meget stort projekt, der har givet et godt resultat.

Byggeudvalget har set på mange ombygninger af lejligheder. Dette tager en del tid, da en del af ombygningerne ikke er udført korrekt. Byggeudvalget arbejder derfor på at lave en vejledning. Andelshaverne blev opfordret til altid at kontakte byggeudvalget og kontoret i forbindelse med ombygninger, så man får løst problemerne så tidligt som muligt i forløbet.

Gårdprojektet i gård 3 og 4 går også godt, og der har været en god dialog med gårdudvalgene.

Beboerne blev opfordret til at henvende sig til byggeudvalget. Alle beboere, der henvender sig til byggeudvalget, bliver taget seriøst, og byggeudvalget vil gerne hjælpe de enkelte andelshavere. Byggeudvalget sluttede med at takke for et godt år.

Forslag om ændring af vedtægternes § 12 om fremleje.

(12.1) 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 3.

(12.2) En andelshaver må fremleje sin andel, når han/hun har boet i andelsboligforeningen i 1/2 år. Andelen kan fremlejes uden grund i 1 år. Såfremt en andelshaver af særlige grunde, såsom studieophold, arbejde, udstationeringer eller lignende, ønsker at fremleje sin lejlighed, kan bestyrelsen godkende fremleje i op til i alt 3 år. Såfremt en andelshaver ønsker at fremleje af særlige grunde, skal ansøgningen til bestyrelsen være vedlagt dokumentation. Fremleje kan ikke ske efter permanent fraflytning eller dødsfald. Hvis man har haft sin lejlighed fremlejet, skal man bo yderligere ½ år i foreningen for at kunne fremleje igen. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

(12.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

Forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 1.

I § 10 stk. 1, første punktum udgår ordene "samt haner og cisterne". Herefter overtager andelshaveren vedligeholdelsespligten af haner og cisterner.

Vedtaget 1. gang den 14. april 2011.