

År 2013, den 18. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen JoJo på Blågård Skole, i Eat-loungen, Hans Tavsens Gade 4, 2200 København N. Formanden Sune Vinfeldt Svendsen bød velkommen.

## 1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Birgitte Grubbe. Som hjælpedirigenter (ordstyrere) valgtes Katrine Weber og Titte Kalsbøll.

Dirigenten 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 5 ville blive behandlet de forslag, som andelshaverne var blevet gjort bekendt ved cirkulæreskrivelse af 10. april 2013.

Dirigenten oplyste, at ud af 402 andelshavere var 109 tilstede og 19 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jfr. nærmere pkt. 5 a og 5 b. Efter punkt 5 h forlod en del andelshavere generalforsamlingen. Antallet af repræsenterede kom dog ikke på noget tidspunkt under 100, generalforsamlingen var derfor under alle punkter beslutningsdygtig.

## 2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen og udvalgene aflagde beretning således:

Sune Vinfeldt Svendsen aflagde beretning for **formandsudvalget**.

Katrine Weber aflagde beretning for **beboerudvalget**.

Titte Kalsbøll aflagde beretning for **salgsudvalget**.

Dean Bozinovski aflagde beretning for **byggeudvalget**.

Sune Vinfeldt Svendsen orienterede om **LAR projektet**.

Sune Vinfeldt Svendsen orienterede om **altanprojektet**.

Laura Larvig orienterede om arbejdet i **gårdudvalgene i karré 3 og 4**.

Mikkel Larsen orienterede om **fællesspisningen**.

Andreas orienterede om **grøntsagsudvalget**.

Jacob Christiansen orienterede om driften af **fælleslokalet Hans Egedes Gade**.

Samtlige beretninger vedhæftes dette referat som **bilag 1**.

Der var herefter spørgsmål og kommentarer til beretningen. Der blev spurgt om, hvorledes det var gået med forskellige af de projekter, der blev vedtaget på sidste års generalforsamling. Bestyrelsen oplyste:

- Med hensyn til ventilationskanalerne har det vist sig, at det ikke er hensigtsmæssigt at lave det arbejde, der blev vedtaget på sidste års generalforsamling. Imidlertid vil der nu blive lavet en trykprøvning og en rensning i en enkelt prøveopgang, således at man se, i hvilket omfang der er problemer med ventilationskanalerne. Det er i øvrigt blevet konstateret, at hver lejlighed har sin egen ventilationskanal både fra badeværelse og køkken.
- Christianiacyklerne er blevet indkøbt, men der har været problemer med at få lavet et fornuftigt bookingsystem. Nu bliver systemet mindre kompliceret, end man havde tænkt sig, således at Christianiacyklerne nu kan lånes et døgn ad gangen fra ejendomskontoret mod depositum.
- Beboerbladet kom aldrig op at køre, idet bestyrelsen ikke har hørt yderligere initiativtagerne.
- Med hensyn til vedligeholdelsesplanen er den ved at blive udarbejdet af byggeudvalget og Abildhauge A/S. Udgiften til vedligeholdelsesplanen vil blive afholdt af den løbende vedligeholdelse.
- Bagtrappedørene er blevet malet indvendigt, og bliver malet udvendigt nu, hvor vejret er til det.

Det blev henstillet, at håndværkerne ikke arbejder om lørdagen.

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

### **3. Forelæggelse af årsrapport for 2012 herunder forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen, herunder forslag om uændret andelspriser, svarende til kr. 11.000,00 pr. m<sup>2</sup>.**

---

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsrapporten for 2012, herunder noten vedrørende andelspriser.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten for 2012 samt forslaget til andelspriser var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

#### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der er ingen forslag om ændring af boligafgiften.**

---

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik selve drifts- og likviditetsbudgettet for 2013, og gjorde opmærksom på, at når man har kunnet undgå en forhøjelse af boligafgiften i 2013, skyldes dette det overskud på kr. 689.000, der er opnået ved omprioritering af foreningens lån.

Birgitte Grubbe oplyste, at boligafgiften alt andet lige må forventes at skulle forhøjes med ca. 1,5 % pr. år i takt med stigningerne i de almindelige driftsudgifter, idet den eneste post på foreningens budget, der ikke stiger, er ydelserne på lån.

Det blev oplyst, at der er afsat ca. kr. 40.000 til teknisk bistand til udarbejdelse af tilstandsrapport og langsigtet vedligeholdelsesplan for 10 år. Dette vil blive dækket af de løbende vedligeholdelsesudgifter. Det blev oplyst, at man altid benytter teknisk rådgivning i de større renoveringsprojekter.

Det blev kritiseret, at det tager så lang tid, før vedtagne projekter bliver udført. Bestyrelsen oplyste, at besluttede arbejder bliver udført, men først når der er indhentet tilstrækkeligt med tilbud, således at der er et godt grundlag.

En andelshaver spurgte, om det var muligt at lave et regnskab for vaskeriet, der viser alle udgifter til vaskeriet, også for vand, el, rengøring, afskrivninger m.v. Det er ikke umiddelbart muligt, men det er bestyrelsens og administrators opfattelse, at når disse udgifter tages med, giver vaskeriet ikke et væsentligt overskud.

Drifts- og likviditetsbudgettet for 2013 blev enstemmigt godkendt med alle stemmer.

#### **5. Forslag.**

- 5. a. Forslag fra bestyrelsen om ændring af foreningens vedtægter, dels således at der udover el-syn også skal gennemføres vvs-syn ved alle handler samt forslag om, at det er andelsboligforeningens faste elektriker og vvs-installatør, der foretager synene. Forslaget er et forslag om følgende ændringer af foreningens vedtægter:**

**Som nyt § 16 stk. 2 indføres ”Ved alle overdragelser udfærdiges el- og vvs-syn af foreningens faste elektriker og faste vvs-installatør. Udgiften betales af sælger”.**

**Som nyt i 3. punktum i § 17 stk. 3 indføres ”og vvs-syn”.**

**Endvidere tilføjes i § 17 stk. 2 som nyt 4. punktum ”Foreningen opkræver halvt vurderingshonorar hos overdrager og halvt vurderingshonorar hos erhverver.”**

---

Birgitte Grubbe og Mads Kolby forelagde forslaget. Forslaget fremsættes, idet der engang imellem konstateres utætheder i rør, afløb, manglende bakker under vaske-maskiner m.v. Det er derfor bestyrelsens opfattelse, at det vil være en god ide at få foretaget et VVS-syn af professionelle ved alle flytninger.

Der blev spurgt, hvorfor det skal være foreningens elektriker og VVS, der skal udføre synene. Bestyrelsen oplyste, at dette er for at sikre sig, at alle syn bliver udført på samme måde og efter samme standard. Det blev i øvrigt oplyst, at bestyrelsen benytter sig af flere forskellige, både elektrikere og VVS-folk, og at bestyrelsen vil holde kontrol med, at prisen for synene er rimelige. Det blev i den forbindelse præciseret, at det ikke bør være de håndværkere, der selv har lavet arbejdet, der skal udføre syn i forbindelse med fraflytning.

En enkelt andelshaver oplyste, at man var utilfreds med vurderingsmanden. Bestyrelsen lovede at se nærmere på pris og kvalitet hos foreningens vurderingsmand.

Bestyrelsen blev opfordret til på næste generalforsamling at give en status på, hvordan vurderingerne/synene er gået.

Forslaget blev vedtaget med 110 stemmer for, 8 stemme imod og 10 der hverken stemte for eller imod. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, oplyste dirigenten, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

**5. b. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 25 stk. 1 således at indkaldelse til generalforsamlingen kan ske digitalt til de andelshavere, der har tilmeldt sig denne mulighed. Som nyt 2. punktum i § 25 foreslås derfor indføjet "Såfremt andelshaveren har tilmeldt sig hos foreningen, kan indkaldelse med bilag med samme varsel sendes digitalt til andelshaveren."**

---

Jacob Christiansen forelagde forslaget. Det vil blive således, at man skal tilmelde sig via hjemmesiden.

Forslaget blev vedtaget med 123 stemmer for, 5 stemmer imod. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, oplyste dirigenten, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

**5. c. Forslag om reparation af flere indgangspartier udgift kr. 450.000, der foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud.**

---

Dean Bozinovski forelagde forslaget. Det blev præciseret, at der kun er tale om en merudgift på kr. 200.000, idet de 250.000 kr. allerede er indregnet i budgettet.

Forslaget fremsættes, idet bærejernene ruster. Byggeudvalget har foretaget en registrering af alle opgange, og delt op i kategorier efter hvad der trænger mest.

I denne forbindelse blev beboerne anmodet om at huske at lukke vinduerne på trapperne, så det ikke regner ind.

Forslaget blev vedtaget med 124 stemmer for, 1 stemme imod og 3 der hverken stemte for eller imod.

#### **5. d. Forslag fra bestyrelsen om istandsættelse af samtlige bagtrapper.**

Birgitte Grubbe, Morten Pejter Nielsen og Dean Bozinovski forelagde forslaget.

Birgitte Grubbe omdelte overslag over de samlede udgifter til istandsættelse af bagtrapperne efter indhentning af tilbud. Overslaget vedhæftes dette referat som **bilag 2**. Af overslaget fremgår det, at de samlede udgifter til istandsættelse af bagtrapperne, incl. uforudsete udgifter, teknikerhonorar og omkostninger vil blive kr. 11.682.210. Beløbet foreslås finansieret af foreningens likviditetsoverskud, hvilket vil medføre en mindre renteindtægt eller øget renteudgift på ca. kr. 120.000 årligt, der vil kunne dækkes af det budgetterede overskud.

Dean Bozinovski oplyste, at det arbejde, der skal udføres er, at man fjerner alt løst puds, opsætter filt, hvor det er nødvendigt, sliber og maler træværk, vægge og lofter, reparere slidte trin op til 2. sal, eventuelt med linoleum, mens resten af trappen opefter renses, og trinfor kanter udskiftes. Derudover laves der ny el-installation med LED-sparepærer og bevægelsesfølere samt opsættes røgalarmer. Endelig laves der samme belysning i kælderen. De revner der er på bagtrapperne, vil også blive repareret med isætning af nogle små jern. De løsninger der er valgt, er valgt på en måde, så fremtidig løbende vedligeholdelse bliver så beskedent som muligt. Endvidere er det tanken, at bevare de oprindelige farver.

Morten Pejter Nielsen gjorde opmærksom på, at priserne efter indhentning af tilbud er lidt højere end anført i indkaldelsen, hvilket blandt andet skyldes, at man udover det oprindelige projekterede, har medtaget linoleum.

Bestyrelsen foreslår derfor, at man ikke går i gang med hovedtrapperne, hverken helt eller delvist, før der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan, og man har oversigt over den samlede økonomi, og måske har sparet noget mere op, således at man ikke behøver at optage lån for at få lavet hovedtrapperne.

Bestyrelsen oplyste i øvrigt, at man vil indhente 2-4 tilbud, idet man havde anmodet 6 entreprenører om tilbud, men kun har fået tilbud fra 4. Endvidere vil man un-

dersøge, om det vil være billigere at sætte trapperne i stand, hvis arbejdet først udføres i vintermånederne.

Der var en livlig debat om forslagene. Der blev spurgt, hvornår foreningen vil have råd til at lave fortrapperne. Dette er lidt usikkert, men bestyrelsen vil vide mere, når vedligeholdelsesplanen er udarbejdet.

Med hensyn til farve var der enighed om, at der laves en beboerhøring om farverne inden der males. Det blev oplyst, at selvom man vælger de oprindelige farver, vil de slet ikke være så mørke, som bagtrapperne er i øjeblikket. Bestyrelsen blev anmodet om at orientere beboerne løbende om, hvad der sker med hensyn til maling af bagtrapperne.

Forslaget blev vedtaget med 121 stemmer for, 4 stemmer imod og 3, der hverken stemte for eller imod.

#### **5. l. Forslag fra Jens Kirkegaard og Ane Søegaard om at også reposer, gelændre og trappetrin på bagtrapperne renoveres fuldstændigt.**

Jens Kirkegaard og Ane Søegaard trak forslaget, idet den planlagte istandsættelse af bagtrapperne der er vedtaget under punkt d, var tilfredsstillende.

#### **5. e. Forslag fra bestyrelsen om fuldstændig istandsættelse af hovedtrapperne.**

Forslaget blev trukket, idet det afventer udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.

#### **5. f. Forslag fra bestyrelsen om, delvis istandsættelse af hovedtrapperne.**

Dette forslag blev også trukket jfr. ovenfor.

#### **5.g. Forslag fra bestyrelsen om udarbejdelse af forprojekt til at forbedre foreningens kommunikation og til styrkelse af foreningens identitet. Anslået udgift kr. 30.000, der foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud.**

Jacob Christiansen forelagde forslaget. Bestyrelsen har kontakt med firmaet Dear Brand, som vil hjælpe foreningen med at få en bedre kommunikation. Søren Ulrik Ralkov orienterede om projektet. Forprojektet vil bestå af en analyse af hvilke behov foreningen har for kommunikation og hvilke udfordringer, der er, både med at skabe en bedre dialog med beboere og en bedre information til banker, leverandører m.v. Man vil interviewe nogle andelshavere, og prøve at udarbejde nogle forskellige brugerprofiler. Herefter vil der blive udarbejdet et forslag til projekt, der kan forelægges på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Flere gav udtryk for, at det var en god ide at få en bedre kommunikation, selvom det måske kunne gøres på en anden måde. Under alle omstændigheder er der behov for en bedre kommunikation, f.eks. ved skift af gårdmand.

Det blev oplyst, at man ikke ved, hvad et hovedprojekt om kommunikation vil komme til at koste, da analysen jo netop skal afdække hvilke behov der er.

Forslaget blev vedtaget med 83 stemmer for, 32 stemmer imod og 10 der hverken stemte for eller imod.

#### **5.h. Forslag om ny mediepakke.**

Morten Pejter Nielsen forelagde forslaget, og henviste til bilag 1 til indkaldelsen. Det blev oplyst, at uanset om man vælger løsning 1 eller løsning 2, vil Internettet i alle tilfælde blive bedre end det nuværende. Med hensyn til TV-pakker er forskellen på den foreslåede løsning 1 og løsning 2, at i løsning 1 er der en tvungen udbyder, som vælges af andelsboligforeningen, mens der i løsning 2 vil være et frit TV valg, dog således at andelsboligforeningen finder en udbyder, der selv må stå for vedligeholdelse og kontakt til beboerne, og som beboerne selv kan vælge, om man ønsker at benytte sig af eller ej.

Det blev oplyst, at Bolignet er opsagt til 1/6 2013, og der kan blive en periode på 1-2 uger uden TV, Internet og telefoni.

Det blev oplyst, at det beløb der betales til etablering af netværk sammen med boligafgiften, er en del af boligafgiften, der blot skal vises særskilt af hensyn til reglerne i boligstøttelovgivningen. Beløbet dækker finansieringsudgifterne til den kabling, der er foretaget i ejendommen, og som fortsat er foreningens egen kabling. Når der er forløbet 20-år fra kablingen er gennemført, vil beløbet kunne medtages i boligafgiften igen.

Bestyrelsen foreslog løsning 2, idet driften af TV-stationen er forholdsvis dyr, da man skal betale kr. 12.500, hver gang en kanal skal omlægges, således at man ofte har en udgift på kr. 50.000 om året, hvortil kommer udgift til vedligeholdelse af TV-hovedstationen og muligvis, hvis man vælger mulighed 1, en udgift til ombygning på kr. 400.000 til kr. 500.000.

Forslag 3 om at man helt nedlægger TV og Internetstationen, således at hver finder sin egen helt individuelle løsning, blev forkastet, idet 8 stemte for denne løsning, og resten stemte imod.

Herefter blev løsning 1 og 2 sat til afstemning overfor hinanden. Løsning 2, hvor A/B JoJo's TV hovedstation nedlægges, således at der fremover kun udbydes Internet vedrørende foreningens udbyder med en markant hurtigere løsning, og andelshaverne selv finder et passende TV-tilbud, blev vedtaget med 113 stemmer for

denne løsning, 8 stemmer for løsning 1, hvor det fælles udbud af TV også bevares, og 7 stemte hverken for den ene eller den anden løsning.

#### **5.m. Forslag fra Steen Delager om skift af TV-udbyder.**

---

Da forslag h var vedtaget, bortfaldt forslaget fra Steen Delager.

#### **5.i. Forslag fra bestyrelsen om at foreningen projekterer trappenedgange fra stuelejlighederne, således at stuelejlighederne i forbindelse med altanprojektet eventuelt kan få denne mulighed. Anslået pris til projektering kr. 30.000, der foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud.**

---

Claus Viberg forelagde forslaget. Forslaget er fremsat idet stuelejlighederne i altanprojektet har følt sig lidt oversete, og gerne vil have et alternativ. Undersøgelsen skal se på, hvor det er muligt at lave sådanne nedgange. Det er klart, at det ikke er muligt, hvor der er kældertrapper nedenfor stuelejlighederne, men man vil i øvrigt se på, om plantekasser kan flyttes og om der bliver pladsproblemer for cykler m.v. især i de lukkede gårde.

Det blev nævnt, at det kan være godt for stuelejlighederne at få en sådan nedgang. Dette kan måske gøre lejlighederne nemmere at sælge, f.eks. til børnefamilier.

Forslaget blev vedtaget med 94 stemmer for, 15 stemmer imod og 17, der hverken stemte for eller imod.

#### **5.j. Forslag fra bestyrelsen om at Struenseegade 35, st. th., ikke forsøges udlejet, men sammenlægges med beboerlokalet på hjørnet. Samtidig foreslås lokalerne renoveret med køkken og toilet. Anslået udgift kr. 500.000, der foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud.**

---

Morten Pejter Nielsen forelagde forslaget.

Bestyrelsen har valgt at kalde forslaget for et forslag om etablering af en kulturlejlighed. Forslaget fremsættes, idet det er svært at leje erhvervslejemål ud på grund af beliggenheden, og idet foreningen har flere og flere fællesaktiviteter.

Foreningen har også undersøgt muligheden for ombygning af lejemålet til bolig, men her er udgifter og den indtægt, der kommer ved salg af andelen stort set identiske, og der vil kun indgå en boligafgift på ca. kr. 2.000 pr. måned.

Det er tanken, at lokalerne kan benyttes til fællesspisningen med bedre køkken end det der er i det nuværende beboerlokale. Derudover kan lokalerne bruges til kunst-udstillinger, vin- og æblemostsmagninger, noget for børn og meget mere.



Det arbejde der skal udføres i lejligheden er dels at lave en gennemgang fra det ene lejemål til det andet, dels reparere og udskifte nogle gulve og lave nyt køkken og toilet.

Det blev oplyst, at med hensyn til det andet beboerlokale i kælderen, har indretningen ikke kostet foreningen noget, idet indretningen blev betalt af forsikringen i forbindelse med skybruddet den 2/7 2011. Lokalerne er ikke særlige velegnede til kunststilling og lignende, og planen er, at bruge kælderen til noget andet.

Forslaget blev vedtaget med ca. 97 stemmer for, 10 stemmer imod, og 3 der hverken stemte for eller imod.

**5.k. Forslag om udarbejdelse af forprojekt til indretning af Jesper Brochmands Plads. Anslået udgift kr. 250.000, der foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud.**

---

Mads Kolby forelagde forslaget. Forslaget er fremsat for at have mulighed for at kunne søge penge, hvis der kommer penge til områdefornyelse, der giver foreningen mulighed for at inddrage pladsen. Bestyrelsen ønsker at være parat til at sætte projektering og ansøgningsprocedure i gang så snart, der kommer en sådan mulighed, således at man ikke som med LAR projektet risikerer, at en støttemulighed forsvinder.

Forslaget blev vedtaget med 93 stemmer for, 7 stemmer imod og 10 der hverken stemte for eller imod.

**5.n. Forslag fra Elin Frederikson, Caspar Samsø Clausen og Katrine Læssøe Agesen om isolering af gadedøre.**

---

Caspar Samsø Clausen forelagde forslaget. Bestyrelsen oplyste, at man vil medtage dette som en del af vedligeholdelsesplanen.

Dette var tilfredsstillende for forslagsstillerne, og forslaget kom ikke til afstemning.

**5.o. Forslag fra Elin Frederikson, Caspar Samsø Clausen og Katrine Læssøe Agesen om lys på fortrapper og kældre.**

---

Bestyrelsen oplyste, at lys i kældrene allerede er vedtaget i bagtrappeprojektet. Med hensyn til lys på fortrapper, vil dette blive medtaget i planen vedrørende fortrapper og dermed i vedligeholdelsesplanen.

Dette var tilfredsstillende for forslagsstillerne, og forslaget kom ikke til afstemning.

**5.p. Forslag fra Elin Frederikson, Caspar Samsø Clausen og Katrine Læssøe Agesen om isolering af kælderloft.**

---

Bestyrelsen oplyste, at dette også vil blive tænkt ind i vedligeholdelsesplanen. Det blev påtalt, at der står vinduer åbne i kældrene. Andelshaverne blev anmodet om at huske at lukke vinduerne, medmindre der er svampeproblemer i den pågældende kælder, der gør, at det er nødvendigt at have vinduerne stående åbne.

Bestyrelsens redegørelse var tilfredsstillende for forslagsstillerne, og forslaget kom ikke til afstemning.

#### **5.q. Forslag fra Brian og Camille Hillmann om nyt låsesystem.**

---

Camille Hillmann forelagde forslaget. Forslaget er fremsat især fordi der er problemer med nogle drenge, der huserer i kældrene og i gård 4. De ryger i kældrene, de chikanerer andre beboere m.v.

Bestyrelsen oplyste, at man synes, at det er en god ide at få et elektronisk nøglesystem, men man går ikke ind for, at der samtidig skal være overvågning. Man ønsker et nyt låsesystem for at få et billigere og mere funktionelt låsesystem. Bestyrelsen vil undersøge dette, og komme med forslag til næste generalforsamling.

Med hensyn til problemet med drengene blev beboerne opfordret til at kontakte politiet, hvis der er akutte problemer med drengene. Bortset herfra har bestyrelsen og politiet fat i problemet, og SSP er indover. Nogle andelshavere er nervøse ved at tale med drengene, mens andre har haft gode erfaringer med det. Bestyrelsen er opmærksom på problemet, og holder det under observation.

Forslaget om låsesystem kom ikke til afstemning, idet bestyrelsen vil fremsætte forslag på næste generalforsamling.

#### **5.r. Forslag fra Rikke Wettendorff om samarbejde med byggerådgiver og udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.**

---

Forslaget om vedligeholdelsesplan bortfaldt, idet denne allerede er under udarbejdelse.

Med hensyn til byggerådgiver oplyste bestyrelsen, at man ikke ønsker en fast aftale med en fast byggerådgiver, men at man bestemt bruger byggerådgivere til de enkelte projekter.

Bestyrelsen blev opfordret til at lægge vedligeholdelsesplanen på hjemmesiden, når den er udarbejdet.

#### **5.s. Forslag fra Rikke Wettendorff om undersøgelse af kældrenes sundhedstilstand.**

---

Bestyrelsen oplyste, at man ikke mener, at der er et generelt problem med, at kældrene er usunde. Er der imidlertid steder, hvor beboerne mener, at der er fugtproblemer eller sundhedsproblemer, skal dette meldes til ejendomskontoret eller bestyrelsen, og ejendomskontoret/bestyrelsen vil se på problemet. Bestyrelsen ser nu på problemet, der hvor Rikke Wetteendorff har påpeget det.

Dette var tilfredsstillende for forslagsstilleren, og forslaget kom ikke til afstemning.

**5.t. Forslag fra Rikke Wetteendorff om undersøgelse af varmeanlæggets kapacitet/funktionsmåde specielt med henblik på hjørneværelserne.**

---

Bestyrelsen oplyste, at man har talt med foreningens energirådgiver Mylliin om problemet med hjørnelejlighederne. Der skal foretages nogle justeringer af gennemstrømningen i de pågældende strenge, og bestyrelsen har sat arbejdet i værk i det hjørne, hvor Rikke Wetteendorff bor, og vil fortsætte med de øvrige hjørnelejligheder.

Dette var tilfredsstillende for forslagsstilleren, og forslaget kom ikke til afstemning.

**5.u. Forslag fra Laura Larvig Andersen om pligt for bestyrelsen til 4 gange i 2013 at informere beboerne om status på de projekter, der er vedtaget på årets generalforsamling.**

---

Laura Larvig Andersen forelagde forslaget.

Bestyrelsen vil gerne kommunikere, men mener, det er en dårlig ide at være tvunget til at udsende 4 informationsbreve om året. Bestyrelsen vil prøve at orientere mere, men vil ikke være bundet. I øvrigt vil bestyrelsen tage det med i forprojektet vedrørende foreningens kommunikation. Bestyrelsen blev opfordret til at lægge bestyrelsesmødereferaterne på hjemmesiden.

Forslaget blev forkastet, idet 31 stemte for, 39 stemte imod og 22 hverken stemte for eller imod.

**5.v. Forslag fra Laura Larvig Andersen om at bestyrelsens beretning distribueres til beboerne inden generalforsamlingen.**

---

Laura ændrede sit forslag til en henstilling til bestyrelsen. Dette noterede bestyrelsen.

**5.x. Forslag fra Brian og Camille Hillmann om ændring af husordenens punkt vedrørende fester.**

---

Camille Hillmann forelagde forslaget. Bestyrelsen oplyste, at der ikke har været klager i lang tid over fester, men mange klager om anden form for støj. Bestyrelsen

er af den opfattelse, at den nuværende husorden om at der skal være ro mellem kl. 23.00 og kl. 8.00 er tilstrækkelig, også i situationen med fester.

Forslaget blev forkastet, idet 1 stemte for, 11 hverken stemte for eller imod, og resten stemte imod.

#### **5.y. Forslag fra Maja Rønne om at gøre det muligt for tagudvidelser at købe den øverste repos på 5. sals bagtrappe.**

---

Maja Rønne forelagde forslaget.

Bestyrelsen oplyste, at det allerede er en mulighed. Flere har søgt, men ingen har gennemført det, idet det håndværksmæssigt er meget dyrt at inddrage reposen. Det blev præciseret, at reposen kun kan inddrages, der hvor det er muligt, og kan opnå godkendelse fra kommunen og ikke genere andre. Derudover skal naboen være indforstået, hvis reposen benyttes af mere end en lejlighed.

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

#### **6. Valg til bestyrelsen.**

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Jacob Christiansen og Titte Kalsbøll og nyvalgte Mikkel Jørgen-Jensen. (Mads Kolby, Dean Bozinovski og Camille Hillmann opnåede ikke valg).

Som suppleanter for 1 år genvalgte Dean Bozinovsky og Mads Kolby (Camille Hillmann opnåede ikke valg)

Bestyrelsen består herefter af følgende: Sune Vinfeldt Svendsen (formand), Morten Pejter Nielsen, Titte Kalsbøll, Claus Viberg, Ditte Bjarnild, Jacob Christiansen og Mikkel Jørgen-Jensen.

#### **7. Valg af administrator.**

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

#### **8. Valg af revisor.**

Som revisor genvalgte GLB, Statsautoriserede revisorer A/S.

## 9. Eventuelt.

Bestyrelsen blev opfordret til at overveje at opsætte røgalarmer på hovedtrapperne, inden man går i gang med selve hovedtrappeprojektet.

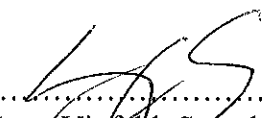
Intet yderligere at protokollere.

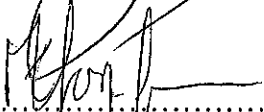
Generalforsamlingen hævet kl. 23.15.

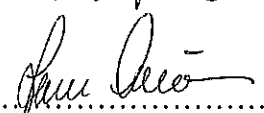
Som dirigent og referent:

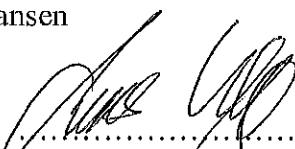
  
.....  
Birgitte Grubbe

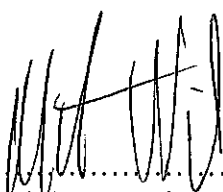
I bestyrelsen

  
.....  
Sune Vinfeldt Svendsen (formand)

  
.....  
Mikkel Jørgen-Jensen

  
.....  
Jacob Schandorff Christiansen

  
.....  
Claus Viberg

  
.....  
Morten Pejter Nielsen

.....  
Ditte Bjarnild

  
.....  
Titte Kalsbøll

# Bestyrelsens beretning 2012/2013

Formandsberetning	2
Salgsudvalgets beretning	4
Byggeudvalgets beretning	5
Beboerudvalgets beretning	6
Beretning; HEG 7	7

# Formandsberetning

Igen i år har det været spændende, udfordrende og travlt.

Vi har arbejdet målrettet med at effektivisere bestyrelsens arbejde. Blandt andet kan nævnes vores nye præcedens system, som fungerer ved at bestyrelsen giver fuldmagt til udvalg, administrator og ejendomskontoret til at behandle standardsager forud for bestyrelsesmøderne. Det er tydeligt at der er kommet mere plads til kreativ tænkning og mulighed for nye ideer, frem for det mindre spændende og lidt tunge administrative arbejde.

## Kommunikation

Vi har i stigende grad oplevet hvordan der i JoJo er en vilje til at komme hinanden mere ved på tværs af lejlighederne, på tværs af opgangene og på tværs af vores bygninger. Ved foreningens fællesspisninger, grøntsagsudleveringer, julefester, gårdage, er en unik stemning hvor nye venskaber blive til og hvor Nørrebro bliver en smule mere hjemligt.

Dette har ført til, at vi i det forløbende år har evalueret vores nuværende kommunikationssystemer, som har mundet ud i to forslag til denne generalforsamling. Når vi således skal til at arbejde med kommunikation er det således opgaven at få skabt nogle gode rammer som kan styrke og udvide det eksisterende fællesskab i JoJo.

## Omlægning af lån

Der skal lyde et stort tak til alle jer som havde tid og mulighed for at møde op til vores ekstraordinære generalforsamling i oktober. Her besluttede vi at gribe muligheden for at omlægge seks af foreningens lån til ét, under de meget fordelagtige renteforhold som vi dengang og i dag oplever. Det betyder at vi udover at have fået et mere gennemskueligt regnskab også fremover kommer til at spare ca. 680.000,00 kr. årligt i rente udgifter.

## Økonomisk overblik

Som byggeudvalget kommer nærmere ind på, har vi igangsat arbejdet med at få udarbejdet en omfattende vedligeholdelsesplan.

Det er et godt værktøj, der giver os et klart overblik over, hvilke vedligeholdelsesopgaver, vi har planlagt og hvilke vi kan forvente i fremtiden. Det giver os også et økonomisk overblik over fremtidige udgifter, så vi bedre kan budgettere og planlægge, hvilke opgaver, der skal løses hvornår.

## Voldgiftsagen

Der har i det forgangne år været et tæt samarbejde med vores administrator omkring den verserende voldgiftsag vedrørende kvistene på vores 5. sale. Vi har løbende diskuteret sagens forløb på vores månedlige administratormøder. Under voldgiftsnævnet har en syns- og skønsmand været udpeget til at undersøge årsagerne for vandindtrængen. Hans arbejde herom ser endeligt ud til at være ved vejs ende og vi forventer således hans færdige konklusioner i starten af maj. Vi har været meget kede af de konsekvenser dette har medført, særligt for beboerne i de lejligheder

hvor syns og skønsmanden har udført sine undersøgelser, men også for de beboere som har haft stilladser stående foran deres vinduer i alt for lang tid.

### **Ejendoms kontor**

Vi har i det forgangne år arbejdet med at redefinere opgaver og forbedre arbejdsmiljøet på ejendoms kontoret. Det har været et meget interessant arbejde og vi oplever at vores medarbejder trives godt under disse nye forhold.

Vi har desværre også måtte sige farvel til vores gårdmand Jens som er gået på Pension. Jens har været ansat under os siden vi blev stiftet som andelsforeningen og vi ønsker ham held og lykke i hans nye tilværelse. I Jens' sted, har vi derfor ansat en ny gårdmand, Rudy. Han er fuld energi og vi håber i tager godt imod ham.

Vores sekretær Birthe har ligeledes hendes sidste år i A/B JoJo. Hun vil ligeledes blive savnet og vi håber det bedste for hende. Vi er i fuld gang med at finde hendes afløser, det bliver svært at erstatte hendes store indsigt og fantastiske engagement.

### **Bestyrelsen**

Katrine har valgt ikke at genopstille til bestyrelsen i år og der skal lyde en stor tak for hendes indsats i både salgsudvalget såvel om beboerudvalget. Du vil blive savnet for dit gode engagement og gode inputs ved vores bestyrelsesmøder.

Samtidig ønsker jeg også at takke den samlede bestyrelsen for et unikt samarbejde. I er alle med til at skabe de gode rammer for en ærlig og åben diskussion med mulighed for uenigheder og kompromiser. I er alle sammen nogle fantastiske mennesker og jeg er privilegeret for netop at være jeres formand. Jeg er sikker på at vi kan videreføre det gode samarbejde i det kommende bestyrelsesår.

Sune V. Svendsen



# Salgsudvalgets beretning

## Status

Ligesom de sidste år går salget af lejlighederne i vores andelsforening godt.

Siden generalforsamlingen i 2012 er der solgt 35 lejligheder, hvoraf 9 tidligere var lejelejligheder.

Langt de fleste solgte lejligheder er blevet fritstillet, mens en enkelt er solgt via foreningens venteliste.

Det er salgsudvalgets vurdering, at der fortsat er godt gang i salget, og at der generelt er god efterspørgsel på foreningens lejligheder. Vores ejendomsmægler, Nybolig på Jagtvej, påpeger desuden at liggetiden fortsat bliver kortere.

## Salgsudvalgets arbejde

Siden sidste år har vi holdt 11 fremvisninger, hvor der særligt de seneste måneder har været et stort fremmøde af interesserede og nysgerrige.

Vi har fortsat vores samarbejde med ejendomsmægler Henrik Mune fra Nybolig, Jagtvej. Et samarbejde, der bærer præg af at han kender vores forening rigtig godt, og derfor kan yde god støtte og rådgivning for både køber og sælger. Vi mødes ca. hver anden måned og sparrer og opdaterer hinanden om salgene i foreningen og lokalområdet. Vi er i løbende dialog om bud og salg af foreningens lejligheder.

Vi har i salgsudvalget afholdt to åbent-hus arrangementer i samarbejde med Nybolig (sommer/efterår). Vi fremviste lejligheder, der var til salg i foreningen, og tilbød beboere med fritstillede lejligheder, at de kunne fremvise disse. Til arrangementerne har vi foruden beliggenhed og økonomiske aspekter, lagt vægt på tiltag som fællesspisning og grøntsagsordningen, ligesom produkter fra nærområdet er blevet tilbudt.

Til første åbent-hus var der sparsomt fremmøde, men til arrangementet i efteråret kom en del gæster. Vi planlægger at holde åbent-husarrangementer igen i 2013.

## Generel vurdering

Vores ejendomsmægler beretter at salgspriserne på andelsboliger i området generelt har været stigende det seneste år. Salgspriserne i Ab JoJo ligger fortsat en del over gennemsnittet.

Vi oplever i salgsudvalget at AB JoJo er en populær forening, som ofte bliver anbefalet af beboere til venner og bekendte. Både fordi økonomien er god og beliggenheden attraktiv, men i stadig stigende grad også fordi vi har tiltag som fællesspisning, grøntsagsordningen og mulighed for at låne Christianiacykler. Til fremvisningerne oplever vi ofte at der kommer besøgende, der ikke selv bor i foreningen, men som holder sig opdateret om fremvisningerne via foreningens hjemmeside eller via venner/familie, der bor i foreningen.

Fra vores købere hører vi fortsat at bankerne er positive overfor køb i foreningen. Der er heller ikke i år givet afslag med baggrund i foreningens økonomi.

# Byggeudvalgets beretning

Igen i år har byggeudvalget haft meget travlt. Byggeudvalget har beskæftiget sig med de opgaver som vi blev pålagt ved sidste GF. Vi har iværksat og udført følgende:

1. Vi har fået malet hoveddørene samt cykelkældernedgangene.
2. Vi har fået malet hoveddørene på bagtrapperne.
3. Vi har løbende fjernet graffiti fra vores bygninger og døre.
4. Vi har iværksat renovering af underfacaderne.
5. Vi arbejder på at få et antigraffiti abonnement på vores døre og facader når facadeprojektet er færdigt.
6. Vi har fået udskiftet bærejern og belægning i flere indgangspartier.
7. Vi har fået lukket lyskasserne og sikret mod oversvømmelse.
8. Vi har projekteret og indhentet tilbud på bagtrapper/kælder/delvis fortrappe-renovering.
9. Vi har også haft kigget på vores procedure for byggeansøgninger. Vi har optimeret ansøgningsprocessen for de mest almindelige ansøgningstyper så vi kan behandle dem hurtigere.

Vi har også påbegyndt arbejdet med at lave en langsigtet vedligeholdelsesplan.

For at nævne vores ventilationskanaler har vi tidlige undersøgt dem for asbest og er i gang med nu at undersøge i hvilken stand de er i så vi kan få udarbejdet retningslinjer for brug af emhætter.

# Beboerudvalgets beretning

Velkommen til. Det har været et fint år for beboerhenvendelser. Generelt har vi kunne assistere alle henvendelser på tilfredsstillende vis og størstedelen af sagerne har været af praktisk karakter.

Vi må dog konstatere at vi bor i en lydt ejendom. Vi får rigtig mange og gentagende henvendelser angående støj fra andre beboere.

Så den største opfordring herfra er, at alle forsøger at hæve deres tolerancetærskel og samtidig må vi selvfølgelig appellere til at, vi alle gør vores bedste, for at tage hensyn i alle henseender og generelt at overholde husordenen. Vi bor tæt sammen og der skal være plads til alle.

Vi mærker generelt færre henvendelser fordi rigtig mange bruger vores hjemmeside til at orientere sig.

For at forkorte visse behandlingstider har vi taget de sager som ikke kræver fællesbeslutninger og gjort dem til præcedenssager. Disse kan for eksempel være fremlejeansøgninger eller værelsesudlejninger.

Vi opfordrer til at støtte op om gårdgruppens forskellige arrangementer med f. eks. beplantninger.

Det oprindelige aktivitetsudvalg er ikke kommet op at køre i år. Det har derfor været bestyrelsen, der har påtaget sig at holde årets juletræstændingsarrangement. Men vi forsøger igen i år og håber; sammen med de 2 der henvendte sig hertil sidste år; til at melde sig på banen.

Hvis der er nogle, der synes de sidder inde med nogle kompetencer eller sidder inde med viden til fremme af beboertilfredshed, så kom glad ned til os hver den første onsdag i måneden fra 18 – 19. Og så beklager vi, hvis der var nogle der gik forgæves d. 6. februar, hvor det fejlede i koordineringen af vagten.

# Beretning; HEG 7

Det blev på sidste GF besluttet, at bestyrelsen skulle undersøge muligheden for at lave et festlokale i det på det tidspunkt nyligt istandsatte fælleslokale i HEG 7. Der blev nedsat et ad hoc udvalg som har taget sig af opgave. Arbejdet har fra begyndelsen haft det udgangspunkt, at rammerne for et eventuelt festlokale skulle være til at leve med for de beboere, som bor i nærheden af lokalet. Udvalget var tidligt i dialog med de berørte naboer til lokalet og har løbende haft en dialog med dem i forbindelse med de testfester, som er blevet afholdt i lokalet.

Det har vist sig, at lokalet ikke egner sig til egentligt festlokale. Det skyldes ikke mindst lokalets placering med kun én udgang op til gård 2, som har betydet en del generende støj for de omkringliggende lejligheder.

Lokalet kan imidlertid udmærket bruges som almindeligt beboerlokale på linje med beboerbutikken i Struenseegade 35.