

År 2010, den 14. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen JoJo på Metropolitanskolen, Struenseegade 50, i gymnastiksalen. Formanden Morten Pejter Nielsen bød velkommen herunder specielt til nye andelshavere og Birthe Sharabi.

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 4 og 5 ville blive behandlet de indkomne forslag, som andelshaverne var blevet gjort bekendt med ved opslag i opgangene.

Dirigenten oplyste, at ud af 380 andelshavere var 64 tilstede og 13 repræsenteret ved fuldmagt. Under punkt 2 kom yderligere 2 andelshavere til stede med 1 fuldmagt og efter punkt 4 c gik 2 andelshavere. Generalforsamlingen var således under alle punkter beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jfr. nærmere pkt. 5 a-d.

2. Bestyrelsens beretning.

På bestyrelsens vegne aflagde formand Morten Pejter Nielsen beretning fra formandsudvalget, Heidi Vikkelsø Nielsen beretning for salgsudvalget, Dean Bozinovski beretning for byggeudvalget og Martin Rosenquist beretning vedrørende beboerhenvendelser. Alle beretninger er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

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

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2009 herunder forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet.

Birgitte Grubbe oplyste, at ejendomsværdien efter regnskabet er trykt er steget ved årsmålvurderingen pr. 1. oktober 2009 med kr. 8.000.000 til kr. 616.000.000. Stigningen skyldes de i 2009 gennemførte 3 tagudvidelser, som der er modtaget ibrugtagningstilladelse på.

Birgitte Grubbe gjorde endvidere opmærksom på, at det må forventes at ejendomsværdien på de kr. 616.000.000 falder ved den almindelige offentlige vurdering pr. 1. oktober 2010, der offentliggøres ca. 1. marts 2011. Foreningen kan derfor risikere at skulle sætte andelspriserne ned næste år.

Med hensyn til arealopgørelsen i note 4 i regnskabet oplyste Birgitte Grubbe, at der ikke er noget andelserhverv, derimod er der 2 ikke-udlejede erhvervslejemål på i alt 140 m², blandt andet det lokale, der tidligere blev benyttet af Projekt Rabarberlandet.

Bestyrelsen oplyste, at man vil se om man kan få trappevasken bedre og billigere. Bestyrelsen oplyste, at man i øvrigt er ved at se på priserne i alle aftaler med de forskellige samarbejdspartnere.

Bestyrelsen lovede at undersøge, om det er muligt at spare på udgifterne til el ved at aftale fast elpris.

Med hensyn til ventelisterne blev det oplyst, at disse ikke er afskaffet.

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

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2010 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik selve drifts- og likviditetsbudgettet bortset fra de tilknyttede forslag.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2010 bortset fra de tilknyttede forslag var enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

- 4. a. Forslag om udskiftning af vaskemaskiner til nye maskiner fra Miele. Samlet udgift inkl. moms kr. 1.300.000. Udgiften foreslås finansieret af foreningens likviditetsoverskud. Det forventes at udskiftningen vil medføre en vis besparelse på driften, idet udgiften til serviceabonnement falder fra de nuværende kr. 91.000 årligt til kr. 34.000 årligt. Endvidere forventes reparationsudgifterne at falde fra de nuværende ca. kr. 81.000 årligt til ca. det halve. Derimod bortfalder udgifter til sæbe og salt på årligt udgør ca. kr. 182.000 samt udgifter til nøgler m.v. ca. kr. 8.000 årligt, ikke. Bestyrelsen foreslår at tørreprisen forhøjes fra kr. 1 pr. 5 min. til kr. 1 pr. 3 min.**
-

Morten Pejter Nielsen forelagde forslaget. Han oplyste, at han og Marie Staun har arbejdet med dette projekt.

Der er blevet indhentet 4 tilbud og bestyrelsen har ved vurdering af tilbuddene dels set på driftssikkerhed, økonomi, miljø, funktionalitet m.v. Efter en samlet bedømmelse har bestyrelsen valgt at stille forslag om udskiftning af maskinerne til nye Miele maskiner, idet disse er bedst på de fleste af punkterne, de er mest moderne, nemme at bruge, og har mange forskellige funktioner. Endvidere er kvaliteten af vasken også i top.

Den samlede udgift vil blive ca. kr. 1.300.000 incl. forskønnelser.

Det blev oplyst, at sæben er indregnet i vaskepriserne, men at der formentlig kommer en besparelse på sæbeudgiften i forhold til nu, idet maskinerne er mere økonomiske, og man også er ved at indhente tilbud fra forskellige sæbeleverandører.

Det er ikke tilladt at bruge egen sæbe, men foreningen har valgt svanemærket sæbe uden parfume, og det er muligt at fravælge skyllemiddel. Det er bedst for maskinerne, at der bruges den samme sæbe og at den dosseres af anlægget, idet der ellers er for meget spildsæbe.

Der er ikke budgetteret med indkøb af nye centrifuger, idet maskinerne er selvcentrifugerende, men hvis der bliver plads, vil man nok lade én af de gamle centrifuger stå. Der kommer både nye vaskemaskiner og nye tørretumblere. Tørretumblerne er gastørretumblere, der stopper af sig selv, når tøjet er tørt, således at man kun betaler for den faktiske tørretid.

Der bliver endvidere et bookingsystem, således at man kan bestille hjemmefra.

Vasketiderne vil blive som nu. Prisen for tørring foreslås forhøjet en smule. De øvrige vaskepriser vil gennemsnitligt blive som nu, men der bliver lidt mere differentierede priser end i dag.

Det blev oplyst, at de udgifter, der i dag er medtaget i regnskabet under vaskeriet, ikke medtager udgifter til rengøring, husleje, el, afskrivninger m.v. Tog man alle disse poster med i et vaskeriregnskab, ville der i dag være underskud. Dette er årsagen til at der ikke er et forslag om nedsættelse af vaskepriserne, selvom udgiften til service, vedligeholdelse og sæbe forventes at falde noget, når de nye maskiner er indkøbt.

Det blev oplyst, at tørretumblerne ikke bliver større, idet der ikke er plads til dette.

Det blev oplyst, at man i starten vil køre med 4 maskiner i hvert vaskeri, der kan bookes, og 4 der ikke kan. Man kan regulere dette efterhånden som der er behov.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

**4. b. Forslag om istandsættelse af underfacade for i alt anslået kr. 1.500.000.
Beløbet foreslås finansieret af foreningens likviditetsoverskud.**

Dean Bozinovski forelagde forslaget. Forslaget fremsættes, idet underfacaderne især mod Hans Tavsens Parken er meget medtagne af graffiti og graffiti afrensning. Murstenene smuldrer, fugerne mangler. Underfacaden skal repareres, idet der ellers vil komme fugtskader og større skader af murværket. Det afsatte beløb er kun et startbeløb til at få repareret underfacaderne de mest udsatte steder, det vil sige Hans Tavsens Gade og nogle enkelte andre steder. Det forventes, at der næste år stilles forslag om renovering af resten af underfacaderne. Med hensyn til farven blev det oplyst, at man vil bruge samme fugefarve som i dag og at stenene er de samme som de nuværende, men selvfølgelig vil være nye.

Det blev oplyst, at bygningen ikke er fredet.

Med hensyn til graffiti er der lagt voks på facaden, og det vil man også lægge på igen, når facaderne er renoveret, således at det er nemt at afrense. Der er indgået en aftale om at der foretages afrensning én gang om ugen.

Det blev oplyst, at i følge den udarbejdede tilstandsrapport må der ikke afrenses mere før murværket er repareret. Ellers vil murværket blive totalt ødelagt. Dette er årsagen til at man har lagt vokslaget på allerede nu.

Bestyrelsen blev opfordret til at gøre noget ved beklædningerne ved beboerlokalet. Bestyrelsen oplyste, at det vil den gøre via den ordinære drift.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

4. c. Forslag om at omprioritere halvdelen af foreningens lån der udløber i 2028 til nyt 30-årigt lån. En sådan omprioritering forventes at give en besparelse på ydelserne på ca. kr. 600.000 årligt, således at det budgettede underskud på driften dækkes og således at der også i fremtiden kan afsættes kr. 1.800.000 til løbende håndværkerudgifter. Eventuelle overskud på ordinær drift foreslås anvendt i 2011 og frem til andre større arbejder herunder istandsættelse af bagtrapper.

Birgitte Grubbe forelagde forslaget og gjorde opmærksom på, at forslaget er fremsat, idet foreningen betaler temmelig store afdrag på lånene. Renten på det lån der foreslås løbetidsforlænget, er en anelse højere end renten i øjeblikket er på et 30-årigt lån. Imidlertid vil hovedparten af besparelsen skyldes at man forlænger løbetiden, således at man sparer afdrag.

Der var nogen debat om forslaget, hvor det blev præciseret, at man jo selvfølgelig på lang sigt kommer til at betale mere i rente, men her og nu vil ydelsen blive bragt ned, således at man undgår den 3% forhøjelse, der ellers ville være nødvendig.

Forslaget blev vedtaget med 78 stemmer for, 1 stemme imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

4. d. Forslag fra gårdgruppen om renovering af gårdmiljøer. Det foreslåes, at der afsættes kr. 769.150 excl. moms til renovering af gårdmiljøer og at bestyrelsen pålægges at afsættes ressourcer i budgettet for 2011 til initiativer i de to andre gårde, der ikke bliver berørt af dette projekt.

Søren Bach forelagde gårdgruppens projekt, og viste plancher. Det blev oplyst, at grunden til at foreningen selv skal bekoste renovering af disse gårde, er at der er tale om lukkede gårde, hvor der ikke er flere forskellige ejere. Man kunne derfor i sin tid, da de to andre gårde blev renoveret, ikke få tilskud til gård 3 og 4. Forslaget er at man bevarer legearealet, får mindre græs men flere opholdsområder, både for store og små.

Det blev oplyst, at den samlede udgift til renovering af gårdene anslås at være kr. 1.500.000 + moms.

Martin Rosenquist fra bestyrelsen oplyste, at bestyrelsen finder, at det er flot arbejde gårdgruppen har fået lavet, og det er dejligt, når bestyrelsen får hjælp fra udvalgene.

Bestyrelsen har besluttet, at man med det samme afsætter kr. 1.000.000 til gårdgruppens arbejde i stedet for de kr. 875.000, der er indarbejdet i kloakprojektet. De resterende ca. kr. 700.000 vil også blive afsat, men bestyrelsen forbeholder sig at vente med at bevilge pengene endeligt til det er afklaret, om budgettet for kloakrenoveringen og renovering af underfacaden holder. Når dette er afklaret, formentlig i løbet af efteråret, vil de sidste kr. 700.000 til gårdgruppens arbejde blive bevilget. Efter bestyrelsens opfattelse medfører dette ikke nogen udsættelse af renovering af gårdene, idet disse under ingen omstændigheder kan renoveres før til næste forår, da kloakarbejdet først bliver færdigt til november.

Det blev i øvrigt oplyst, at der ikke længere vil være beton men forskellige slags belægninger, alt efter hvad arealerne skal benyttes til. Bestyrelsen oplyste endvidere, at det er muligt at gårdprojektet skal ændres, hvis et altanprojekt på et senere tidspunkt bliver vedtaget.

Gårdgruppen og bestyrelsen blev opfordret til at undersøge muligheder for regnvandsopsamling, om man kan få støtte hertil samt til at kontakte Agenda 21 for at forskellige muligheder.

Endvidere var der enighed om at arbejdet skal udbydes i licitation og at udformningen skal laves i fællesskab og dialog mellem bestyrelsen og gårdgruppen. Det blev præciseret, at det er bestyrelsen, der er budgetansvarlig og at enkelte dele derfor kan blive skubbet, hvis der ikke er penge nok. Gårdgruppen og bestyrelsen blev opfordret til at tænke på om belæggningerne støj, når der bliver hentet skrald.

Gårdgruppen opfordrede flere interesserede til at melde sig til gårdgruppen ved at skrive sig enten på en seddel, der var lagt frem på generalforsamlingen, eller ved at melde sig til Birthe på ejendomskontoret.

Bestyrelsen oplyste, at bagtrapperne først bliver lavet, når de andre projekter er færdige.

Gårdgruppens forslag som ændret af bestyrelsen blev vedtaget med 76 stemmer for og 2 der hverken stemte for eller imod.

5. Forslag.

5. a. Forslag om tilføjelse til vedtægterne af ny § 3 stk. 2, om panthavers mulighed for at overtage andelsbolig på tvangsauktion.

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen og vedhæftes dette referat som **bilag 2**.

Birgitte Grubbe redegjorde for forslaget, der er fremsat for at gøre det lettere for købere af andelslejligheder at få finansieret andelen. Forslaget giver mulighed for at pant- eller udlægshavere kan overtage en andel på tvangsauktion, selvom de ikke selv kan eller vil flytte ind i lejligheden. I så fald skal lejligheden sælges inden 6 måneder efter auktionen.

Forslaget blev vedtaget med 77 stemmer for og 1 blank. 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 om ændring af vedtægternes § 17 om fremgangsmåden ved salg.

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen og vedhæftes dette referat som **bilag 2**.

Birgitte Grubbe redegjorde for forslaget. Der er tale om en opstramning af fristerne i forbindelse med salg, og endvidere er det blevet præciseret, at såfremt en overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal der enten stilles garanti for købesummen, eller købesummen skal deponeres, således at man ikke risikerer, at man på overtagelsesdagen har en køber, der ikke betaler.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for. 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 tilføjelse til vedtægternes § 15 stk. 1 litra a om krav til eventuelle reguleringsklausuler.

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen og vedhæftes dette referat som **bilag 2**.

Birgitte Grubbe redegjorde for forslaget. Der er en række domme, der har fastslået, at det er lovligt at indsætte reguleringsklausuler i salgsaftalerne. Det foreslås derfor, at hvis der indsættes en reguleringsklausul i en salgsaftale, skal det fremgå med hvilket beløb salgsprisen maksimalt kan reguleres, både i op- og nedadgående retning, ligesom bestyrelsen kan forlange, at reguleringsklausulen skal oprettes på en standardformular.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for. 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. d. Forslag om tilføjelse af nyt § 23 stk. 3 i vedtægterne om salg efter eksklusion.

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen og vedhæftes dette referat som **bilag 2**.

Birgitte Grubbe redegjorde for forslaget. Forslaget blev vedtaget med 76 stemmer for, 1 stemme imod og 1 blank. 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.

Den ekstraordinære generalforsamling vil blive afholdt en sen eftermiddag på advokatkontoret.

5. e. Forslag om fjernelse af ting henstillet på trapperne uden varsel.

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen og vedhæftes dette referat som **bilag 3**.

Morten Pejter Nielsen forelagde forslaget. Forslaget fremsættes, idet tingene skal fjernes af brandhensyn. Da der har været pyromanbrande i området, har foreningen haft besøg af brandmyndighederne, der har påbudt, at alt fjernes fra trapperne inklusive sko fra måtterne. Bestyrelsen har i mange år forsøgt at få fjernet tingene af frivillighedens vej, hvilket ikke er lykkedes. Grunden til at man foreslår, at tingene fjernes uden varsel er, at tingene ellers bliver taget ind en dag eller to og sat ud igen.

Hvis foreningen ikke sørger for at få tingene fjernet, ender det med, at foreningen får en bøde.

Forslaget blev vedtaget med 60 stemmer for, 16 stemmer imod og 2 der hverken stemte for eller imod.

5. f. Forslag fra Charlotte Hjelm Jensen vedrørende vildkatte.

Forslaget bortfaldt, idet forslagsstilleren ikke var tilstede.

5. g. Forslag om altankasser udenpå altanerne.

Forslag fra Evan Hansen og Birgitte Olsen om at de andelshavere der ønsker det kan have altankasser hængende udenpå balkonen.

Evan Hansen forelagde forslaget. Forslaget er at der gives tilladelse til at opsættelse af standardaltankasser. Bestyrelsen oplyste at man, hvis forslaget bliver vedtaget, vil undersøge om det er lovligt at opsætte altankasser udenpå altanerne og derefter finde en lovlig og sikker standardløsning. Bestyrelsen lovede at finde løsningen hurtigt, hvis det er lovligt, således at altankasserne allerede kan bruges i denne sommer. Det blev foreslået, at altankasserne eventuelt kunne stå på sålbænkene.

Forslaget blev vedtaget med 74 stemmer for og 4 imod.

5. h. Forespørgsel fra Helle Due om betydningen for boligstøtten af tagudvidelserne.

Birgitte Grubbe oplyste, at boligydelsen beregnes efter den enkelte lejligheds areal. Lejlighedernes areal i etagerne er ikke ændret, og de beboere der får boligydelse, vil fortsat få denne (bortset fra selvfølgelig de der har fået udvidet deres lejlighed). De øvrige lejligheds areal påvirkes ikke af tagudvidelsen, hverken bruttoarealet eller nettoarealet.

5. i. Forslag fra Morten Thor Andresen om at gøre det muligt at købe den øverste repos på bagtrappen, hvor den ikke er udnyttet til andet formål. Formålet vil være at udnytte den til badeværelse. Pladsen skal købes til den fastsatte kvadratmeterpris.

Morten Thor Andresen forelagde forelagde forslaget. Bestyrelsen oplyste, at man vil undersøge mulighederne for at lave badeværelse eller andet og eventuelt komme med et forslag til næste generalforsamling, hvis det er muligt. Morten Thor Andresen var tilfreds med dette, og forslaget blev ikke sat til afstemning.

6. Orientering omkring altaner.

Martin Rosenquist orienterede om at der sidste år på generalforsamlingen blev stillet spørgsmål om muligheden for at lave altaner.

Bestyrelsen har undersøgt dette nærmere og har fået oplyst, at dette er muligt, i hvert fald til gårdsiden men formentlig også til gadesiden. Bestyrelsen vil derfor arbejde videre med mulighederne og komme med forslag til næste generalforsamling. Orienteringen blev taget til efterretning.

7. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgte Morten Pejter Nielsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Dean Bozinovski, Heidi Vikkelsø Nielsen og Claus Viberg.

Som bestyrelsesmedlem for 1 år nyvalgte Katrine Weber.

Som suppleanter for 1 år valgte Gry Thielst Eriksen og Bjarne Brændeskov.

Alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter præsenterede sig selv og alle blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Morten Pejter Nielsen (formand), Dean Bozinovski, Heidi Vikkelsø Nielsen, Martin Rosenquist Andersen, 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.

Det blev oplyst, at vedligeholdelse af vandhaner påhviler foreningen, jf. vedtægternes § 10.

Det blev oplyst, at der er generalforsamling i Gårdlavet Rantzausgård den 19 april 2010 og i Gårdlauget Brorson den 6. maj 2010.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.45.

Som dirigent og referent:

.....
Birgitte Grubbe

I bestyrelsen

.....
Morten Pejter Nielsen (formand)

.....
Dean Bozinovski

.....
Katrine Weber

.....
Heidi Vikkelsø Nielsen

.....
Martin Rosenquist Andersen

.....
Titte Kalsbøll

.....
Claus Viberg

Formands beretning

Året der gik 2009 til 2010 har både været turbulent, spændende, udfordrende og godt. Vi har i bestyrelsen skulle arbejde med mange og meget forskellige opgaver. Vi besluttede tidligt at den måde vi arbejder på skulle op til revision og det har vi gjort med succes, hvilket har skabt en fleksibel, arbejdsom og god atmosfære i bestyrelsen. Den sførste store opgave var Mads's opsigelse, iden sammenhæng gennemgik vi hele opbygningen af ejendomskontoret, de ansatte og deres jobs, det har udformet sig til en ny plan og en mand mindre ansat. I dag er Birthe daglig leder af kontoret, som både har gået godt, men store omvelning vil også kræve noget mere justering, som nu ligger foran os i det nye år. ((Men for jer som var til ekstraordinær general forsamling og fik alt dette forklaret, vil jeg ikke komme nærmere ind på det nu.) Kun til GF i til trykt tekst).

Af andre store projekter, kan nævnes igangsætningen af kloakprojektet, det vil Dean komme tilbage til, undersøgelse af og indhentning af tilbud på nye vaskerier, samt det fortsatte arbejde med vejlednings pjecer og velkomst bøger til nye købere. Vi har også i standsat ejendomskontoret med et nyt køkken og opholdsrum til personalet. I årets løb har også TV signal skiftet taget meget plads og vi arbejder videre på at forbedre det vi har. (Men det ved dem som var til EGF også alt om).

Det var det. Jeg vil afslutningsvis sige tak til Gry og Marie for deres store indsats i bestyrelsen, vi er kede af at måtte undvære jer, men håber på det bedste for jeres fremtid.

Venligst

Morten Pejter Nielsen

Beretning fra Salgsudvalget.

I det forgangne bestyrelsesår har vi i salgsudvalget fremvist ca. 53 lejligheder, som er blevet sat til salg af andelshavere eller af foreningen. Der er så godt som ingen interesse fra de interne og eksterne ventelister, så fremvisningerne har ikke båret præg af mange besøgende. Derfor har vi nedsat tiden på fremvisningerne fra 30 minutter til 20 minutter pr. lejlighed. Det er ikke fordi, at salgene går dårligt, det er bare nogle andre end dem på ventelisterne, som er interesserede i dem. Nu går salgene primært gennem ejendomsmæglere. Når vi så alligevel har mange lejligheder til salg, som endnu ikke er blevet solgt, så er det også et udtryk for, at sælgerne er afventende og ikke sætter salgspriserne ned. Såfremt man anvender ejendomsmægler og sætter til salg til en realistisk pris, så er det vores oplevelse, at alle lejligheder bliver solgt.

I den forbindelse kan vi pointere, at vi har en fordelagtig aftale med Annemette Lyngh, som er indehaver Nyboligbutikkerne på henholdsvis Frederikssundsvej og Fælledvej, og her betaler sælger 52.000 kr. for et salg. Vi har haft en del vanskeligheder med Nybolig på Jagtvej, som tager langt mere for deres salg, og som går ind og forsøger at overtage salgene i foreningen. De har været temmelig aggressive i deres salgstaktik, hvilket har givet mange problemer og dårlige oplevelser af forskellig art. Derfor anbefaler vi, at de som måtte ønske at sælge, først undersøger hvilke fordele, der er ved at anvende vores "egen" ejendomsmægler. Annemette Lynghs visitkort kan hentes på ejendomskontoret.

Fra 1/1 2009 og frem til nu, er der blevet solgt 28 lejligheder. På disse har nedslaget i gennemsnit ligget på 24 %. Det er tydeligt, at lejligheder som er i pæn stand kan sælges langt nemmere og til højere pris end eksempelvis foreningens tidligere udlejede lejligheder, der ofte fremstår meget slidte.

Vi har haft en del salg af tidligere udlejede lejligheder, hvilket har givet en del arbejde i samarbejde med vores ejendomsmægler, når disse har skullet vurderes og sælges. Det betyder selvfølgelig også, at vi har haft en stor indtægt på salget af disse førstegangs-andele.

Sidste forår opsigde Den Indre Sol lejemålet i Struenseegade 35, og vi har nu fået arkitektfirmaet ASYMMETRI-arkitektur & Planlægning ind i erhvervslejemålet i stedet.

Så har vi i løbet af året fået nogle henvendelser omkring vores vurderingsfirma, som var relativt dyrt og ret detaljerede i deres vurderinger. Vi har derfor haft samtaler med nogle forskellige firmaer, og vi har nu indgået et samarbejde med Lejlighedsvurdering.dk. Dette samarbejde er relativt ny, og vi er ved at finde vores leje for vurderingerne, men det ser ud til at være velfungerende.

Vi har ligeledes forsøgt at gøre de papirer, en andelshaver udfylder ved et salg, mere gennemskuelige. Derfor har vi gennemgået og forbedret vores salgspapirer.

Beretning for Byggeudvalget 2009-2010

Jeg vil gerne starte med at repræsentere byggeudvalget for dem som ikke kender os. Byggeudvalget består af Dean, Martin og Claus.

Vi i byggeudvalget har endnu engang haft et travlt år. Man har fra udvalgets side brugt tiden på at løfte de opgaver som blev vedtaget på generalforsamlingen 2009. Ud over disse opgaver varetager vi alle andre opgaver der kommer løbende ind og som hører under byggeudvalget.

Efter Byggeudvalget havde fremlagt budgettet for "projekt Postkasser" og fik godkendt dette, har vi iværksat og fået opsat postkasserne jf. de foreskrevne lovkrav.

Vi har også fået opsat fejlstrømsafbryder (HFI -relæ) i samtlige sikrings skabe i opgangene, hvorfra kælder arealerne bliver forsynet med strøm fra.

Det andet projekt som vi har iværksat er vores kloakreovering. Denne er påbegyndt på baggrund af beslutningen på sidste GF og forventes at være færdig i starten af oktober 2010.

(For nærmere information, tidsplan mv. kan i gå ind på foreningens hjemmeside www.abjojo.dk ,under projekter).

(her kommer input vedrørende gårdgrupperne efter vi har behandlet dette på vores næste bm-møde d. 6. april 2010).

I forbindelse med kloakprojektet har vi også fået udfærdiget en tilstandsrapport over vores bygninger. Denne rapport vil vi i byggeudvalget bruge til at danne os et overblik over hvilken tilstand foreningens bygninger er i og hvad der i fremtiden skal vedligeholdes/ repareres og inden for hvilken tidsramme. På denne måde vil vi kunne lave en fremad-rettet vedligeholdelses plan for vores bygninger. En plan som kommende bestyrelser kan have gavn af i fremtiden.

Vi har også i samarbejde med foreningens byggerådgiver Ove været med til at planlægge/opføre 5 stk. tag udvidelser i 2009. Tag udvalget er således en del af byggeudvalget nu.

Projektet "Automatiske port åbner" er også blevet klargjort. Vi har indhentet flere forskellige tilbud og projektet er indenfor det budgetterede og iværksættes jf. generalforsamlingsbeslutningen efter at kloakprojektet er afsluttet.

Da vi tog emnet op på sidste GF vedrørende graffiti på vores bygninger oplyste vi at vi ville undersøge mulighederne for en holdbar løsning. Og vi har brugt meget tid på dette uden at kunne finde den perfekte løsning. Vi må indse at vi ikke kan gardere os 100 % mod graffiti. I kan læse på vores hjemmeside www.abjojo.dk under projekter/graffiti, hvilket forebyggende tiltag vi har iværksat. Ydermere vil bestyrelsen fremlægge et overordnet budget for Facade-renoveringen på Generalforsamlingen.

MVH Dean

Byggeudvalget

bestyrelsen AB JoJo

Årsberetning fra beboerhenvendelser i A/BJOJO:

Beretningen tager udgangspunkt i at kontoret og bestyrelsen har haft vagter om onsdagen, i tidsrummet 17:00 til 18:00.

Der har over året været mange henvendelser på kontoret, beboerne i A/BJOJO har været gode til at komme med deres bekymringer, ideer som tanker, der kan være med til at gøre alles hverdag lettere i vores fælles *interesse*.

De indkomne henvendelser har fortrinsvis handlet om:

- *Ny ledelse på kontoret, en ny struktur og andre arbejdsformer – hvad betyder dette i hverdagen og hvem får man hjælp af.*
- *Vores vaskeri og dens problemer.*
- *Klager over støj og larm, barnevogne på fortrapperne og rygning på bag- og fortrapperne.*
- *Rengøring af trapperne.*
- *Kælderrum.*
- *Kloakkerne.*
- *Sne på fortovene. (snerydning)*
- *Nye postkasser og nøgler.*
- *Graffiti på husmurene og dørene.*

Dette er et udsnit af de mest adspurgte henvendelser.

Vi fra bestyrelsen, siger tak for den gode måde som personalet har håndteret alle indkomne henvendelser på, dette har betydet at mange arbejdsopgaver der før har ligget i bestyrelsen er ordnet og arkiveret som afsluttede indenfor en kort tidsramme.

Vi fra bestyrelsen, vil også gerne have muligheden for at sige tak til alle beboerne for deres interesse for deres og andres hverdag i A/BJOJO.

Vi glæder os fra personalet og bestyrelsen til et forsat givtigt og indholdsrigt samarbejde, hvor vi sammen kan forme en hverdag for alle beboere og brugere af kontoret i A/BJOJO's og de 4 karreer.

Personalet og beboerhenvendelser i A/BJOJO.

Forslag til vedtægtsændringer

Forslag til ny § 3 stk. 2, om panthavers mulighed for at overtage en andelsbolig på tvangsauktion.

”(3.2) Uanset kravet i stk. 1 om beboelse eller indflytning kan som andelshaver endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videregivet. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har ikke stemmeret på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.”

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 3-6.

Forslag til ændring af vedtægternes § 17.

(17.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(17.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

(17.3) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

(17.4) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til fraflyttende andelshaver.

(17.5) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(17.6) Erhververen kan komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(17.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Forslag til tilføjelse til § 15 stk. 1 litra a.

”En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.”

Forslag til nyt stk. 3 i vedtægternes § 23.

(23.3) En ekskluderet andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

- O -

Vedtaget 1. gang den 14. april 2010.

Forslag om fjernelse af ting henstillet på trapperne.

Der må ikke stå noget som helst på trapperne. Hvis der står noget på trapperne, uanset om det er affald, planter, sko, ting eller andet, vil det blive fjernet uden varsel.

Der vil blive sat dateret seddel på de ting, der bliver smidt ud. Gårdmanden tager foto af de ting der bliver smidt ud med sedlen på.

Der vil blive opkrævet et gebyr på minimum kr. 250,00.

Hvis det er nødvendigt at bruge flytteemand for at få fjernet tingene vil tingene blive fjernet med 1 uges varsel og hele udgiften til flyttefirmaet vil blive opkrævet hos den pågældende beboer, der har haft tingene stående.

Affald smides direkte ud. Andre effekter vil blive opbevaret i kælderrum i 2 måneder og derefter smidt ud. Tingene kan i de 2 måneder afhentes mod forevisning af kvittering for betaling af gebyret/udgiften til flyttefirmaet.