

År 2006, den 25. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen JoJo på Metropolitanskolen, Struenseegade 50, gymnastiksalen. Formanden Camilla Lundbye-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 pkt. 3 og pkt. 5 ville blive behandlet de forslag som andelshaverne var blevet gjort bekendt med ved cirkulæreskrivelse omdelt den 18. april. Forslag fra Steen M. Nielsen og Krestine M. Nielsen, der ikke var omdelt, ville blive behandlet som ændringsforslag til bestyrelsens forslag om andelspriser og forslag fra A. Levinsen vedrørende ansvarsforsikring for hund, kunne ikke behandles, da det ved en fejl ikke var omdelt.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 368 andelshavere var 109 til stede og 23 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Camilla Lundbye-Nielsen, Søren Bak, Pil Thielst, Thomas Chapelle og Laura Andersen aflagde på bestyrelsens vegne beretning. Beretningen er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

Der blev stillet spørgsmål ved, hvorfor der ikke var opsat røgalarmer. Det blev oplyst, at projektet gik lidt i stå efter kælderrenoveringen, men der er stadig penge i budgettet til røgalarmerne. Bestyrelsen har bare ikke fået tid til at få dem etableret. Hvis der er andelshavere, der har lyst, er de meget velkomne til at hjælpe bestyrelsen i denne sag.

Det blev kritiseret, at cykler parkeres op ad roserne.

Med hensyn til økonomien ved tagudskiftningen blev det oplyst, at økonomien, hvis man ser bort fra problemet med hanebåndene, på nuværende tidspunkt ser ud til at holde, således at udgifter til udbedring af rådskader m.v. kan dækkes af de beløb, der var budgetteret til ekstraordinære arbejder.

Med hensyn til økonomi vedrørende udbedring af fugt i kælder og udskiftning af kloakker er det derimod meget usikkert, hvor stor udgiften vil blive, og om denne kan dækkes af foreningens likviditetsreserve. Det er bestyrelsens tanke, at når tag-

udskiftning m.v. er færdig, vil man derefter se på muligheden for at gå videre med for eksempel kælder- og kloakprojekt.

Det blev oplyst, at omfanget af svampe- og rådskaderne i taget stort set er som forventet.

Det blev endvidere oplyst, at opskrivning til tagudvidelser er med på den interne venteliste.

Det blev oplyst, at overvågningskameraer er opsat i vaskekælder i karre 3, idet der har været mange tyverier. Der vil blive sat skilte op, således at man kan se, at der et overvågningskamera.

Der blev stillet spørgsmål om, hvorfor der ikke i regnskabet var nogen indgåede ventelistegebyrer i 2005. Birgitte Grubbe har efterfølgende undersøgt dette, og der har været indtægt fra ventelistegebyrer på kr. 25.900,-. Beløbet er ved en fejl fra revisors side medtaget i "øvrige indtægter" i note 1 til regnskabet. De øvrige indtægter udgør herefter alene kr. 9.260,-.

Det blev oplyst, at den nye andelspris ikke er meldt ud til de indtegnede på ventelisterne.

Andelshaverne blev opfordret til at passe på deres tøj og fjerne tøj, der er vasket, fra vaskekældrene.

Bestyrelsen blev opfordret til at skrive igen til forældrene i karre 3 om oprydning i gården efter deres børn.

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

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2005, herunder forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Bestyrelsens forslag i indkaldelsen om at foretage valuarvurdering var bortfaldet, da Skat har rettet vurderingen, således at ejendomsværdien ved årsvurderingen pr. 1. oktober 2005 nu er kr. 252.000.000,-.

Bestyrelsen stillede herefter forslag om, at andelspriserne pr. 30. april 2006 forhøjes til 15 x indskuddet eller kr. 3.000,- pr. m².

Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet, herunder beregningen af andelspriserne og redegjorde for de problemer, der har været med den forkerte årsregulering.

Der blev stillet spørgsmål til opfordringen på sidste års genrealforsamling, til at ansætte servicemedarbejdere til trappevask. Bestyrelsen svarede, at trappevasken fungerer fint, og at der ingen planer er om at ændre ordningen.

Det blev oplyst, at foreningen i øjeblikket har følgende ansatte:

- Vicevært Mads, der arbejder 37 timer om ugen
- Sekretær Birthe, der arbejder 30 timer om ugen
- 3 gårdmænd, der hver arbejder 37 timer om ugen

Med hensyn til honorering af bestyrelsesarbejde blev det oplyst, at honorar for det arbejde, som Pil Thielst Høyer og Thomas Chapelle har udført i forbindelse med byggeriet, medtages på bygge regnskabet.

I øvrigt honoreres bestyrelsen for administrative opgaver efter timesedler. Selve det almindelige bestyrelsesarbejde med bestyrelsesmøde m.v. honoreres ikke.

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

3.a. Forslag fra bestyrelsen om at andelspriserne pr. 30. april 2006 forhøjes til 15 x indskuddet eller kr. 3.000,- pr. m².

Forslag fra Steen M. Nielsen om at andelskronen forhøjes til kr. 6.000,- pr. m²

Forslag fra Krestine M. Nielsen om at andelskronen forhøjes til kr. 5.500,- pr. m²

Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at da foreningen ikke har vedtaget at få valuarvurderet ejendommen, kan andelspriserne maksimalt lovligt sættes til kr. 4.800,- pr. m².

Krestine M. Nielsen forelagde forslaget, som både for Steen M. Nielsen og Krestine M. Nielsen var ændret til at fastsætte andelsprisen til kr. 4.800,- pr. m². Begrundelsen var, at prisen på kr. 3.000,- er meget lav i forhold til andre andelsboligforeninger på Nørrebro og at det er bedre ved salg og belåning, at prisen er højere.

Efter en kort debat blev forslagene sat til afstemning.

Krestine M. Nielsen og Steen M. Nielsens forslag om at fastsætte andelskronen til kr. 4.800,- pr. m² blev forkastet, idet 33 stemte for, 5 hverken stemte for eller imod og resten stemte for bestyrelsens forslag om en andelspris på kr. 3.000,- pr. m².

Andelspriserne udgør herefter pr. 30. april 2006 15 x indskuddet eller kr. 3.000,- pr. m².

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2006 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Birgitte Grubbe gennemgik budgettet.

Bestyrelsen og administrator blev opfordret til fremover at udfærdige budget med sammenligningstal.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at selve budgettet for 2006 var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

4.a. Forslag om forhøjelse af bestyrelseshonorarerne til kr. 100.000,-.

Med hensyn til begrundelsen for forslaget blev henvist til beretningen.

Det blev præciseret, at honorarerne for deltagelse i byggesagen stadig hører under byggesagen, og ikke er med i det foreslåede beløb på kr. 100.000,-.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for bortset fra 3, der stemte imod, og 20 der hverken stemte for eller imod.

4.b. Forslag om forhøjelse af boligafgiften med 3 % pr. 1/7 2006.

Birgitte Grubbe forelagde forslaget, og gjorde opmærksom på, at forslaget ikke skyldes tagarbejderne, men at der har været store stigninger på de løbende driftsudgifter, bl.a. forsikringer, ejendomsskatter m.v.

Forslaget om forhøjelse af boligafgiften med 3 % pr. 1/7 2006 blev vedtaget med 85 stemmer for, 23 stemmer imod og 24 der hverken stemte for eller imod.

5. Forslag.

5.f. Forslag fra Claus Hastrup Knudsen om ændring af vurderingsprincipperne, således at andelskronen fremover fastsættes til markedsværdi.

Claus Hastrup Knudsen forelagde forslaget, og henviste til det skriftlige forslag. En valuarvurdering betyder, at ejendommens værdi vil blive højere og dette vil give bedre priser ved salg og bedre muligheder for låneoptagelse.

Birgitte Grubbe redegjorde kort for forskellen på valuarvurdering og den offentlige vurdering.

Der var en livlig debat om forslaget, hvor mange udtalte sig imod en valuarvurdering, idet det blev præciseret, at det er vigtigt at have billige andele og at mangfoldigheden i foreningen, kan gå tabt, hvis andelspriserne bliver for høje. Det blev endvidere præciseret, at hvis man optog alt for store lån, som man ikke havde råd til at tilbagebetale, kunne man risikere, at blive sat ud af lejligheden.

Forslaget blev forkastet, idet 23 stemte for, 99 stemte imod og 10 hverken stemte for eller imod.

5.a. Forslag fra bestyrelsen om nyt koncept for foreningsbade.

5.g. Forslag fra Line Rasborg vedrørende nyt badkoncept.

Bestyrelsesmedlem Søren Hansen forelagde bestyrelsens forslag. Det blev oplyst, at i øjeblikket bliver foreningsbade lavet i etaper på 10 og nu, hvor der ikke er så mange tilbage, tager det meget lang tid, inden badene bliver etableret.

Bestyrelsen var positiv overfor Lines forslag, men var ikke positiv overfor at få nogle faste tidsfrister. Bestyrelsen ville nødtigt love andet, end at gøre det hurtigst muligt. Til gengæld var bestyrelsen enig i de øvrige forslag.

Line Rasborg forelagde forslaget og gjorde opmærksom på, at baggrunden for hendes supplerende forslag til bestyrelsen var, at hun ønskede at få fremskyndet processen og sikre kvalitet og pris.

Der var en kort debat om forslagene, hvor det blev præciseret, at bestyrelsen lægger vægt på, at foreningsbadene fortsat laves i foreningens regi og at det ikke er andelshaverne selv, der laver badene.

Bestyrelsens forslag blev vedtaget med alle stemmer for, bortset fra 12 der hverken stemte for eller imod.

Line Rasborgs forslag blev vedtaget med 48 stemmer for, 30 stemmer imod og resten stemte hverken for eller imod. Line Rasborg tilbød sin hjælp i forbindelse med indhentelse af tilbud på badene.

5.b. Forslag fra Tine Raun og Morten Høyer om etablering af trykforøgere.

Morten Høyer forelagde forslaget, og henviste til det skriftlige forslag.

Det blev oplyst, at udgiften tænkes dækket af foreningens likviditetsreserve.

Bestyrelsen oplyste, at man var positiv overfor forslaget.

Der var en debat om forslaget, hvor det blev præciseret, at det inden arbejdet igangsættes skal undersøges, om rørene kan tåle en trykforøgelse. En trykforøgelse må ikke medføre, at der sprænger flere rør.

Enkelte andelshavere anførte, at det ikke var en udgift, som foreningen burde belastes med, da trykforøgelsen især kommer 5. salene til gode.

Efter nogen debat blev forslaget ændret til at bestyrelsen undersøger udgifterne til trykforøgere og får etableret trykforøgere, der hvor det er nødvendigt. Det er dog en forudsætning, at trykforøgelsen ikke ødelægger rørene. Dette forslag blev vedtaget med 50 stemmer for, 38 stemmer imod og 44 der hverken stemte for eller imod.

5.c. Forslag fra Bjarne Brændeskov om ændring af vaskemaskiner, således at det bliver muligt at vælge ekstra sæbe.

Bjarne Brændeskov forelagde forslaget.

Bestyrelsen oplyste, at det er muligt at ændre maskinerne. Det blev oplyst, at den sæbe, der anvendes nu, er meget miljørigtig og doseringen er meget lav.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for, bortset fra 4 der stemte imod, og 37 der hverken stemte for eller imod.

- 5.d. Forslag fra 8 andelshavere om at foreningen betaler udgiften for skorstensreparation på alle hjørner, kr. 121.115,- pr. 4. sals hjørnelejlighed.**
5.e. Såfremt forslag d forkastes stilles der forslag fra de 8 andelshavere om, at de 104 tagudvidede lejligheder finansierer udgiften gennem en forhøjelse af tagudvidelsesbudgettet.
-

De to forslag blev behandlet sammen. Helle Hygum Espersen forelagde forslaget og henviste til de to skriftlige forslag.

Bestyrelsen oplyste, at problemet er opstået, idet udgiften til at reparere alle hjørneskorstenene er så stor, at der ikke er plads i det beløb, der er afsat til ekstraarbejder. Foreningen søgte derfor dispensation fra kravet om 2,30 m fra gulv til hanebånd og fik denne dispensation. Derfor har andelshaverne i hjørnelejlighederne fået valget mellem enten at have de lave hanebånd eller selv betale forhøjelsen. Det blev nævnt, at hjørnelejlighederne skal være enige to og to om at forhøje hanebåndene, for at disse kan blive forhøjet.

Bestyrelsen oplyste, at man ikke har villet belaste de øvrige andelshavere med udgiften, da en tidligere generalforsamling har besluttet, at tagudvidelserne ikke måtte koste de øvrige andelshavere penge. Det blev oplyst, at der gøres alt hvad

der er muligt, for at gøre højden til hanebåndene så høj som mulig, men det øger kun højden fra 1,98 m til måske 2,03 m. Det blev nævnt, at såfremt hjørneandels-haverne selv skal betale, vil det blive betragtet som en forbedring, der ikke nedskrives.

Der var en meget livlig debat om det de to forslag, hvor flere gjorde opmærksom på, at det tidligere var vedtaget, at de øvrige andelshavere ikke skulle belastes med udgifter, der vedrører tagudvidelserne. Bestyrelsen oplyste, at årsagen til problemet er, at skorstenene er meget dårlige, og dårligere end man kunne se ved projekteringen. Da det er et ønske at bevare skorstenene af hensyn til de øvrige andelshavere i opgangens mulighed for at etablere brændeovne, har man valgt at genopmure skorstenene, der hvor hanebåndene forhøjes.

Birgitte Grubbe oplyste, at såfremt andelsboligforeningen skal betale den samlede udgift til forhøjelse af hanebåndene ca. kr. 2.665.000,-, vil boligafgiften skulle forhøjes med 1 % svarende til ca. 33,- kr. gennemsnitlig pr. måned pr. lejlighed udover de 3 %, der var vedtaget under budgettet.

Hvis de 104 lejligheder der tagudvider alene skulle betale, ville det blive en udgift på kr. 150,- pr. lejlighed pr. måned for disse lejligheder.

Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at den sidste konstruktion i forslaget, hvor det er alle tagudviderne, der betaler, er upraktisk, idet det pålægger de øvrige der tagudvider, en ekstraudgift, som de ikke kan få betalt som forbedring på samme måde, som hvis det kun er hjørnelejlighederne, der betaler.

Det blev oplyst, at foreningen på lang sigt er bedre tjent med at alle tagudvidelserne har hanebånd i den rigtige højde, i stedet for at få nogle lejligheder med lave hanebånd.

Forslaget om at foreningen betaler merudgiften til forhøjelse af hanebånd i alle hjørnelejligheder svarende til forhøjelse af boligafgiften på 1 % pr. 1/7 2006, blev vedtaget med 32 stemmer imod, 12 der hverken stemte for eller imod og resten for. På dette tidspunkt af generalforsamlingen var der gået ca. 10 andelshavere, således at ca. 78 stemte for.

Forslag 5.e. bortfaldt herefter.

5.h. Forslag fra Line Rasborg om individuel måling af varmemeforbrug.

Line Rasborg forelagde forslaget. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at foreningen på tidligere generalforsamlinger har besluttet ikke at foretage individuel måling af varmemeforbrug, idet dette er for dyrt, og idet foreningens varmeanlæg kører meget rationelt.

Line Rasborg trak herefter forslaget.

5. i. Forslag fra Line Rasborg om at etablere lys på alle etager på bagtrapperne.

Line Rasborg forelagde forslaget.

Bestyrelsen oplyste, at lys på bagtrapperne vil blive lavet, når bagtrapperne i øvrigt skal sættes i stand, hvilket først vil blive påbegyndt, når tagrenoveringen er afsluttet, og der er penge til det. Det blev foreslået, at de lamper der nedtages på lofterne, genbruges på bagtrapperne.

Herefter kom forslaget ikke til afstemning.

6. Valg til bestyrelsen.

Som ny formand for 2 år valgtes Pil Høyer Thielst.

Til de 5 bestyrelsespladser opstillede 7 kandidater. På grund af det fremskredne tidspunkt var der enighed om, at dirigenten efter generalforsamlingen optalte stemmerne, og at de 2 der fik flest stemmer var valgt for 2 år, de 3 der fik næst flest stemmer, var valgt for 1 år og de to, der fik færrest stemmer, var valgt som suppleanter.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Thomas Chapelle og Laura Andersen. Som bestyrelsesmedlemmer for 1 år genvalgtes Søren Hansen og nyvalgtes Helle Hygum Espersen og Tine Raun.

Som bestyrelsessuppleanter for 1 år valgtes Dean Bozinovski og Karl Erik Mansha Niclasen.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Pil Høyer Thielst, (formand), Jennie Rantzau Hansen, Thomas Chapelle, Laura Andersen, Søren Hansen, Helle Hygum Espersen, og Tine Raun.

7. Valg af administrator.

Som administrator genvalgtes Grubbe Ejendomsadministration ApS. Birgitte Grubbe takkede for valget.

8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgte Deloitte Revisionsaktieselskab v/statsautoriseret revisor Anders Kreiner.

9. Eventuelt.

Der blev takket og givet blomster til Camilla Lundbye-Nielsen, Rikke Wetten-dorff, Søren Bak og Mathias Hagstrøm for deres arbejde i bestyrelsen og til Peter og Maj for redaktørarbejde på Rabarberbladet og til Jonas for arbejdet med hjemmesiden.

Det blev oplyst, at Camilla Lundbye-Nielsen vil lægge valgresultatet ud på hjemmesiden den 26/4.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 23.00.

Som dirigent og referent:



Birgitte Grubbe

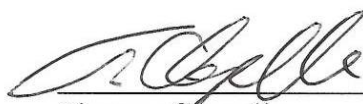
I bestyrelsen:



Pil Høyer Thielst



Jennie Rantzau Hansen



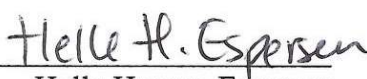
Thomas Chapelle



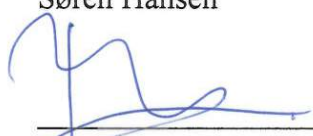
Laura Andersen



Søren Hansen



Helle Hygum Espersen



Tine Raun

Bestyrelsens beretning 2006 Bilag 1

Bestyrelsens beretning kommer til at foregå på den måde, at jeg som formand vil sige lidt generelt om, hvad vi går og laver i bestyrelsen. Søren Bak vil præsentere gårdgruppens arbejde. Dernæst vil Pil og Thomas fortælle om vores tagprojekt, og Laura vil også fremlægge Jennies beretning fra beboerhenvendelsesudvalget og foreningens aktivitetsudvalg samt fortælle om salgene af lejligheder og om vores venteliste.

To bestyrelsesmedlemmer, Mathias og Søren Bak, har i løbet af året valgt at træde ud af bestyrelsen. Det betyder, at vi kun har været syv personer i bestyrelsen, og dermed har der også været opgaver, som der ikke har været tid til at løse i løbet af sidste periode. Det betyder også, at der skal vælges nye medlemmer til bestyrelsen, så der igen er kræfter til at tage fat om de mange spændende initiativer og opgaver.

Generelt bruger bestyrelsen rigtig meget tid på tagprojektet. I sommers og efteråret gjaldt det kælder- og loftrydningen, og siden har der været mange byggetekniske ting, vi skulle tage stilling til. Derudover er der mange beboerhenvendelser i forbindelse med tagprojektet. Pil og Thomas vil fortælle mere om projektet om lidt.

I efteråret gennemførte vi 1. års gennemgang af bad etape 4, og her i det nye år er vi gået i gang med 5 års gennemgangen af de første to badetaper. Desuden har vi haft en rådgivende ingeniør fra A4 til at gennemgå vores kabling til bredbåndet. Dermed sikrer vi, at vi får fulgt op på de fejl og mangler, vi oplever i forbindelse med både vores bade og bredbånd. Udover dette og udskiftningen af taget har foreningen ikke gang i nogen byggeprojekter.

Ejendomskontoret

I forhold til ejendomskontoret har det været bestyrelsens mål at opnå stabilitet og fortsætte det gode samarbejde mellem bestyrelse og personale.

Vi har genoptaget overenskomstforhandlingerne med Gartneres fagforening, som nu hedder Bygge-, jord- og miljøarbejdernes fagforening i København. Det har mundet ud i, at vi per 1. januar 2006 er trådt ind i en ny overenskomstaftale. Vi har haft et godt forhandlingsforløb og er nået frem til et godt resultat, som både vi og medarbejderne er tilfredse med.

Bemandingen på ejendomskontoret kommer til at ændre sig, idet vores gårdmand Anne går på efterløn per 1. maj. I stedet har vi ansat Trudy, som pt. arbejder i karré 1 for Rantzausgård. Vi er glade for at få hende ind i flokken af dygtige gårdmænd, og vi ser med stor forventning frem til et godt samarbejde.

Bestyrelsens beretning 2006

Beboerudvalg

Vi har også nogle aktive beboerudvalg i foreningen. Vores beboerblad, **RabarberNyt** bliver snart omdelt for sidste gang, da der ikke er nye redaktører til at overtage tjansen efter, at Maj og Peter takker af efter flere års udgivelser. Dette skyldes primært manglende indlæg til bladet. Vi har derfor valgt at satse på en hjemmeside i stedet for. Hjemmesiden, som Jonas har hjulpet os med, har en masse fast information, og derudover vil vi jævnligt opdatere siden med nyheder, men der mangler stadig lidt, før siden er helt færdig. Bestyrelsen vil overveje, hvordan vi sikrer, at beboere uden internet også får adgang til informationerne.

Hvis nogen er interesseret i at være med til at forme foreningens informationskilde i form af vores hjemmeside (www.abjojo.dk), er I velkomne til at kontakte bestyrelsen.

På sidste års generalforsamling valgte vi et **antenneudvalg**, og de arbejder fortsat på ændringer i vores programpakker og generel forbedring af vores bredbåndsforhold.

Vores mest aktive beboerudvalg er **gårdgruppen**, som selv vil orientere om deres aktiviteter. Så med stor tak til de mange aktive beboere, vil jeg give ordret videre til Søren fra Gårdgruppen og bagefter til resten af bestyrelsens beretning.

Gårdgruppen

Gårdgruppen består af en række beboere fra gård 3 og 4. Pt. er vi 4 personer fra gård 4 og 4 fra gård 3. For at fremme koordineringen med Ejendomskontoret og bestyrelsen har hver af gårdene én repræsentant overfor Ejendomskontoret og gårdgruppen en fælles kontaktperson i bestyrelsen. De sidste par år har gårdgruppen arbejdet med eget budget.

Som sædvanligt har vi siden sidste Generelforsamling haft to gårddage i A/B JoJo; en i foråret og en i efteråret hvor vi arbejder på at forskønne gård3 og gård4. Vi var glade for at se så mange børn og voksne deltog og bidrog med god stemning og god arbejdsindsats. Til begge arbejdsdage havde gårdgruppen foruden diverse planter, løg, frø og organisk gødning sørget for kaffe, te, saftvand, kage og frokost. Derudover har gårdgruppen i det tidlige forår plantet krukker til med stedsmødreblomster og senere på sommeren med sommerblomster.

I gård3 har der været det været brug for ny energi, og det er der heldigvis kommet. Det betyder dog ikke, at det er en lukket klub, alle er velkommen til at deltage aktivt i gårdgruppens arbejde. Interesserede kan henvende sig ved arbejdsdagen, her til generalforsamlingen eller ved at

Bestyrelsens beretning 2006

kontakte ejendomskontoret som kan formidle kontakt.

Der har igennem årene været en del problemer, især i gård3, med rod og hærværk på legehus og planter og lignende. Vi vil godt benytte denne lejlighed til at opfordre forældre til at enten at lære deres børn at rydde op efter dem selv eller at rydde op efter deres børn samt sikre at børnene behandler gården godt. Alle udgifter til nyplantning og reparation samt øget tidsforbrug for gårdmændene øger de samlede udgifter for foreningen, og som bekendt skal de udgifter dækkes af boligafgiften.

Til slut vil jeg minde om, at der er arbejdsdag nu på lørdag i gård3 og 4 kl. 10. Gård 3 har manglet blomster og der er blandt andet købt en del blomstrende buske ind for at få noget mere liv i den gård. Det betyder dog ikke at der ikke er planlagt noget for gård 4, så vi håber at se mange børn og voksne i begge gårde.

Tagudvalget

Tømning og den nye kælder

Siden vi sidst mødtes er tagprojektet kommet rigtigt i gang. Ovenpå en lidt langsom start, som bl.a. skyldtes sommerferien, kører projektet nu efter planen. Og apropos opstarten i sommerferien: Thomas og Pil kan godt stadig huske vores meget travle sommerferie, der blev brugt på den omfattende kælder- og loftsrydning. Vi har måttet krybe til korset og erkende vores rungende naivitet, da det viste sig, at mange beboere havde en lidt anden opfattelse af ordet "rydning" end bestyrelsen havde. Lofter og kældre bugnede af efterladte møbler, flyttekasser gamle køleskabe, komfurer – sågar var der hele pulterrum proppet til randen med byggeaffald, der var vist også et enkelt klaver... Det korte af det lange, er det I kan læse i årsregnskabet – foreningen har brugt ca. 800.000,- på at rydde kældre og lofter.

Men det har været godt for foreningen at få ryddet grundigt op. Der har ikke været helt styr på pulterrummene i foreningens historie – mange af de efterladte ting har tilhørt for længst fraflyttede eller endda afdøde beboere. Vi har altså endelig fået bugt med en betydelig brandbombe under og over os alle, og med de nyindrettede kælderrum har vi nu chancen for en gang for alle at få styr på pulterrumssituationen. Til hvert lejlighedsnummer hører et pulterrum, og når en beboer flytter, vil pulterrummet fremover blive synet sammen med lejligheden. Derved undgår vi fremover at skulle lægge hus til fraflyttede beboeres efterladte arvestykker. Vi kæmper stadig med fugtproblemer en del steder i kælderen. Mange steder håber vi på, der bliver en bedring, da alt træet er blevet taget

Bestyrelsens beretning 2006

ud af kælderen, og de gamle træskillevægge har suget en del fugt. Andre steder skal der mere til – i takt med at tagprojektet skrider frem, og stilladset bliver taget ned, vil vi se problemerne an. Der bliver måske tale om at etablere en såkaldt "fugtspærre" langs fundamentet, der vender mod parken.

Byggeplads i gaden (stillads, elevator, vandskader)

Det er et kæmpe projekt vi er i gang med – både udskiftning af tag og indretning af nye lejligheder. Entreprenøren har et stort maskineri i gang, og det kan vi alle mærke i hverdagen. Struenseegade ligner ikke sig selv, og selvom det var dejligt at få fjernet alle opbevarings-containerne fra pladserne, lever vi stadig midt i byggerødet.

Vi var i efteråret plaget af en meget larmende byggepladselevator ved karre 1, der nu heldigvis er blevet skiftet ud med en mindre larmende. Men der vil selvfølgelig altid være store gener forbundet med et projekt af vores størrelse. Stillads foran vinduerne, rod og containere i gaden og der hvor man skulle parkere sin bil, larm – men heldigvis "kun" i dagtimerne og sjældent i weekenderne – det kræver stor tålmodighed fra os alle.

Noget der har været rigtigt besværligt for rigtig mange, er alle de vandskader, vi har døjet med. Mange af dem har skyldes, at regnvandet har samlet sig på stilladsets øverste repos og herfra er løbet ned af husmuren og ind af vinduesfugerne. Dette problem skulle nu være løst – MTH har sat en opkant på stilladserne, der skulle dæmme op for vandet. Andre skader sker pga. afdækning, der ikke fungerer. MTH har lovet at være ekstra påpasselige når de forlader byggepladsen ved fyraften. Men vandskader kan nok ikke helt undgås, når man skal skifte et tag, desværre. Det skal siges, at der også har været vandskader gennem vores eksisterende tag, simpelthen fordi det mange steder er direkte utæt. Det viser dog at det har været meget "udskiftningsmodent". MTH har ansvaret for udbedring af alle vandskader, dog ikke dem, der sker gennem vores "eget" tag.

Tak for alles store overbærenhed! Mens al besværet står på, kan vi kun glæde os ved resultatet, der ser ud til at blive rigtig godt – som de mange der mødte op til åbent-hus arrangementet forhåbentlig var enige i! Sådan et arrangement vil vi forsøge at stable på benene igen.

Generel status (råd/svamp, ekstraarbejder, færdige lejligheder)

Hvis vi skal give et nogenlunde billede af tagprojektets generelle status, er vi helt færdige med kælderen. Vi er ca. halvvejs ifølge tidsplanen – vi er knap halvvejs hvad angår arbejdet på tag og lejlighedsudvidelser. MTH skulle dog kunne nå at indhente tiden, da det bliver hentet ekstra

Bestyrelsens beretning 2006

arbejdskraft ind. Karre 1 er næsten færdig og indtil videre har 6 heldige beboere kunnet tage 5. salen i brug.

Svamp og råd har fyldt en god del af budgettet. Vi har nu et nogenlunde overblik over omfanget af den slags skader i karre 2 og 4, og omfanget lader til at være under kontrol. Vores forsikring dækker svampeskader, men ikke råds-kader.

I budgettet har der også været sat penge af til såkaldte ekstraarbejder. Det har indtil videre været brugt på bl.a.: indretning af ekstra kælderrum i arealer, der viste sig at være til overs (også for at undgå nye ophobninger af ting og sager), isætning af ekstra velux-vinduer for at sikre, at man i fremtiden kan lave skillevægge på 5. sal (brandhensyn),

Tilmeldinger og efterfølgende udvidelser

Vi er pt. i gang med at indhente pris/tilbud på færdiggørelse af de ikke udvidede lejligheder, der jo er gjort klar til udvidelse. MTH har ikke umiddelbart tid til at påtage sig opgaven under byggeriet; JoJo er desværre blevet ramt af håndværkermanglen. Som sagt afventer vi situationen.

Beboerhenvendelsesudvalg

Bestyrelsens træffetid er blevet ændret til at være den første onsdag i måneden fra kl. 19 – 20. Det var bestyrelsens vurdering, at dette var i overensstemmelse med beboernes behov, og det har vist sig at holde stik. Det er fortsat muligt at lave en aftale uden for den normale træffetid, hvis det er nødvendigt.

Udvalget har, i samarbejde med foreningens sekretær og vicevært, udarbejdet standardformularer og – procedurer for generelle henvendelser, som tager udgangspunkt i foreningens vedtægter, husorden og generalforsamlingsbeslutninger, for eksempel byggetilladelser, overdragelser, fremlejeansøgninger, udtrædelse af foreningen med mere, så vi kan svare hurtigere på jeres henvendelser. Klager, dispensationsansøgninger og lignende bliver behandlet på det første bestyrelsesmøde, efter vi har modtaget jeres brev. Heldigvis får vi ikke så mange klager over naboer, men det er vigtigt, at I skriver en skriftlig klage, hvis I vil klage, da vi ellers ikke kan gå videre med sagen.

Beboerhenvendelsesudvalget vil i den kommende periode fortsætte sit arbejde med at sikre en god kontakt mellem bestyrelse og beboere og vil løbende justere indsatsen efter beboernes behov.

Bestyrelsens beretning 2006

Aktivitetsudvalget

Aktivitetsudvalget har i det forløbne år fokuseret på, at Beboerbutikken kunne blive benyttet mere af foreningens beboere.

derfor har vi i en prøveperiode udvidet betingelserne for, hvad lokalet kan bruges til, og det betyder, at det er muligt at låne Beboerbutikken til mindre arrangementer som for eksempel børnefødselsdag.

Det har vist sig, at lejerforeningens mødelokaler i Hans Egedes Gade 7, kld., ikke lever op til Brandtilsynets regler for mødelokaler, og foreningen har derfor tilbudt lejerforeningen, at den kan bruge Beboerbutikken til sine månedlige beboerhenvendelser.

Ungdommens Røde Kors har desværre aflyst vores lektiecafe pga. mangel på frivillige. Det er ærgerligt, for udvalget oplevede faktisk, at antallet af skoleelever, der henvendte sig i Lektiecaféen, steg i den sidste del af perioden, hvor Caféen var åben.

Aktivitetsudvalget afholdt i december det årlige Julearrangement, hvor unge og gamle beboere deltog med deres medbragte julestemning. Desværre kunne vi i år ikke være traditionen tro og have et stort juletræ på Jesper Brochmands Plads, da pladsen var optaget af tagprojektets containere, men trods manglende juletræ var stemningen høj, og vores beboer fik en dejlig oplevelse.

Til sidst vil udvalget sige en stor tak til de beboere, der tog initiativet til Loppemarkedsdagen på Jesper Brochmands Plads sidste sommer. Vi har lyst til at gøre det igen!

Aktivitetsudvalget vil i den kommende periode arbejde på at genskabe Lektiecaféen, og vi opfordrer beboere, der skulle have en time eller to til overs, til at bidrage med lektiehjælp for vores skoleelever.

Derudover vil udvalget appellere til de beboere, som ligger inde med gode idéer til udviklingen af spændende projekter eller arrangementer, som kunne bidrage til vores fællesskab om at komme ud af busken.

Bestyrelsens beretning 2006

Salgsudvalget og ventelisten

Salgsudvalget står for fremvisninger og salg af andelsboliger i foreningen. Fra april 2005 og til april 2006 er der blevet solgt 56 lejligheder. Der er sket et lille fald i antallet af solgte lejligheder sammenlignet med de sidste to år, hvor det lå på henholdsvis 60 (2003-2004) og 61 lejligheder (2004-2005). Salgstallet skal ses i lyset af, at andelskronen steg betragteligt ved sidste generalforsamling. Man kunne måske derfor forvente, at flere ville vælge at sælge deres andel efter denne værdistigning. Men effekten har altså været modsat. Bestyrelsen ser det som en positiv udvikling og håber, at det forholdsvis lave salgstal skyldes, at foreningens beboere ønsker at blive boende i A/B JoJo. Udviklingen kan også skyldes, at der med tagudvidelsen er blevet bedre mulighed for at flytte til en større lejlighed internt i foreningen. Ligeledes er der flere, der vælger at sammenlægge lejligheder, og dermed bliver der løbende flere store lejligheder i foreningen.

Ventelisterne, både den interne og den eksterne, fungerer stadig uden problemer og bliver administreret af vores sekretær, Birthe. I øjeblikket står der 233 på den eksterne venteliste og 443 på den interne. Der er 126 opskrivninger til sammenlægning.