

År 2007, den 18. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen JoJo på Metropolitanskolen, Struenseegade 50 i gymnastikalen. Formanden Pil Thielst bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referant.

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

Som stemmetællere valgtes Tine Raun og Søren Hansen.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der under punkt 3 og punkt 5 ville blive behandlet de forslag, som andelshaverne var blevet gjort bekendt med ved cirkulæreskrivelse af 10. april 2007.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at det formentlig ville blive umuligt at nå alle forslagene på denne generalforsamling. Det ville derfor under punkt 5 blive således, at man først behandlede vedtægtsændringsforslaget punkt 5 j, derefter de fire forslag vedrørende badløsninger punkt 5 c, 5 d, 5 o og 5 q og derefter forslaget om skift af teleudbyder punkt 5 h.

Valg af bestyrelse ville under alle omstændigheder blive behandlet kl. 22.00 og man måtte herefter nå hvad man i øvrigt kunne nå af forslag. Kunne de øvrige forslag ikke nås, ville disse blive behandlet på en senere fortsat ordinær generalforsamling.

Ingen havde indvendinger mod denne fremgangsmåde.

Dirigenten oplyste, at ud af 371 andelshavere var 170 til stede og 24 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen aflagde i fællesskab beretning idet Pil Thielst Høyer indledte samt orienterede om ejendomskontor, beboerudvalg og antenneudvalg.

Thomas Chapelle redegjorde for tagprojektet.

Dean Bozinovski fremlagde byggeudvalgsberetning.

Laura Larvig Andersen fremlagde salgsudvalgets beretning samt Jennie Hansens beretninger fra beboerhenvendelsesudvalget og foreningens aktivitetsudvalg.

Bestyrelsens beretning vedhæftes dette referat som **bilag 1**.

Katrine fra gårdgruppen orienterede om gårdudvalgets arbejde. Gårdudvalget er stiftet for 5-6 år siden og i øjeblikket er der 3-4 aktive medlemmer i Gård 3 og et par aktive medlemmer i Gård 4. Gårdudvalget synes selv, at selve gården og arbejdet med gården fungerer godt, men at samarbejdet med bestyrelsen kunne være bedre, idet Gårdudvalget ikke finder, at der er tilstrækkelig opbakning fra bestyrelsen. Der var dog både hos bestyrelsen og Gårdudvalget en forventning om, at dette vil løse sig. Gårdudvalget opfordrede flere til at deltage i arbejdet i gårdgruppen.

Der blev stillet spørgsmål om hjemmesiden. Jonas oplyste, at hvis der er behov for hjælp til at få hjemmesiden til at fungere, vil han meget gerne hjælpe til.

Karl Erik Mancha Niclasen fra bestyrelsen oplyste, at man har haft hjemmesiden til at fungere, men derefter er den blevet hacket 2 gange. Bestyrelsen er nået frem til det resultat, at man nok er nødt til at få en professionel hjemmeside, således at den ikke hackes. Endvidere vil det fremover blive Birthe Sharabi fra ejendomskontoret, der opdaterer hjemmesiden.

Bestyrelsen oplyste, at man gerne vil samarbejde med gårdudvalget og at man er ked af den dårlige kommunikation, der har været. Det blev bekræftet, at der er penge til gårddagen i slutningen af april i karré 3. Gårddagen bliver derfor til noget.

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

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2006, herunder forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet herunder blev nærmere redegjort for udgifterne vedrørende tagprojektet samt ejendommens værdi. Spørgsmålet om værdiansættelsen blev udskilt til særskilt behandling.

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

- 3 a. Bestyrelsen foreslog andelsprisen fastsat til 50 x indskuddet svarende til kr. 10.000 pr. m² og ikke som angivet i regnskabet kr. 7.500 pr. m².**
 - 3 b. Forslag fra Claus Hastrup-Knudsen om at forhøje andelspriserne til kr. 9.000, kr. 10.000 eller kr. 11.000 pr. m².**
 - 3 c. Forslag fra Mathilde og Michael Nørgaard, Andreas N. Eriksen og Hans Jacob N. Rasmussen om forhøjelse af andelspriserne til kr. 15.000 pr. m².**
 - 3 d. Forslag fra Karin Nielsen om at overgå til valuarvurdering.**
-

Alle disse forslag blev behandlet samlet.

Birgitte Grubbe redegjorde kort for bestyrelsens forslag. Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at den offentlige vurdering er forholdsvis høj, idet der ikke er tale om en konkret vurdering af ejendommens værdi men en vurdering baseret på en statistik over priserne på de udlejningsejendomme, der har været handlet forud for den offentlige vurdering. Da en del af de ejendomme, der er blevet handlet forud for vurderingen, har været handlet tomme, ligger priserne ved den offentlige vurdering på udlejningsejendomme i overkanten af de korrekte priser.

Det er fuldt lovligt at handle til den fulde offentlige vurdering, men der bør holdes en margin (afstand) mellem det andelene handles til og foreningens formue, således at man ikke skal nedsætte andelspriserne, når tagrenovering og tagudvidelser er færdige. Dette skyldes, at hverken en valuarvurdering eller en ny offentlig vurdering formentlig vil blive højere end den nuværende offentlige vurdering, selvom der på ejendommen er lavet tagrenovering og tagudvidelser. Der skal endvidere i andelspriserne være plads til, at de tagudvidelser, der har underskrevet aftaler til en lavere andelspris, end den der måtte blive vedtaget på generalforsamlingen, kan indtræde i andelsboligforeningen og også få den høje andelspris. Endelig skal der være plads til almindelige større arbejder i fremtiden og kursregulering af gælden. Det er derfor Birgitte Grubbes opfattelse, at den absolut mindste margin, mellem det andelene handles til og foreningens formue, skal være kr. 100.000.000.

Birgitte Grubbe oplyste, at der pr. 31/12 2006 var 31.757 m² solgt til andelshavere inkl. de tagudvidelser, der var betalt på dette tidspunkt.

Herefter var der en livlig debat om forslagene, hvor forslagsstillerne nærmere begrundede deres forslag og de øvrige andelshavere i øvrigt udtalte sig om, hvor høje andelspriserne burde være.

Forslagsstillerne gjorde opmærksom på, at andelene selv med de foreslåede forhøjelser stadig var billige i forhold til ejerboliger, at det er en fordel ved fremtidige handler at have en høj pris, at man i øvrigt også har et bedre belåningsgrundlag og at foreningen får mere ind ved salg af hidtil udlejede lejligheder og ved salg af tagudvidelser med en højere pris.

Heroverfor blev anført, at det vil være sværere med en høj pris at lægge sammen og tagudvide for nuværende beboere og at dette kan bevirke, at det tager længere tid før tagudvidelserne bliver gennemført. Endvidere blev anført at en høj pris vil ændre beboersammensætningen og er i strid med den oprindelige tanke ved foreningens stiftelse om at have et relativt billigt sted at bo.

Karin Nielsen orienterede om, at hun havde ønsket en valuarvurdering for at få en bedre pris men at hun efter den nærmere redegørelse trak sit forslag i år, idet en valuarvurdering næppe vil føre til en højere pris end den offentlige vurdering.

Herefter meddelte Claus Hastrup-Knudsen at han trak sit forslag om en pris på kr. 9.000. Til gengæld blev der fra andelshavere i salen foreslået både en pris på kr. 11.900 pr. m² og en pris på kr. 7.500 pr. m².

Dirigenten oplyste, at der herefter var 5 forslag til andelspriser nemlig kr. 15.000 pr. m2, kr. 11.900 pr. m2, kr. 11.000 pr. m2, kr. 10.000 pr. m2 og kr. 7.500 pr. m2.

Dirigenten oplyste, at der ville blive stemt om hvert forslag for sig fra den højeste pris og nedefter og at alle andelshavere kunne stemme ved alle afstemninger og at man, når man havde fundet en pris der var flertal for, ville stoppe yderligere afstemninger.

Forslaget om at sætte andelspriserne til kr. 15.000 pr. m2 blev forkastet, idet 55 stemte for og resten stemte imod.

Forslaget om en andelspris på kr. 11.900 pr. m2 blev forkastet idet 85 stemte for og 102 stemte imod og 7 hverken stemte for eller imod.

Forslaget om en andelspris på kr. 11.000 pr. m2 blev vedtaget idet 99 stemte for og resten stemte imod eller hverken stemte for eller imod.

Herefter er andelsprisen pr. 18. april 2007 kr. 11.000 pr. m2 eller 55 x indskuddet, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 349.330.300. Herefter er der en margin mellem det andelene handles til og foreningens formue på kr. 129.394.412.

**4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2007 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
Bestyrelsen stillede forslag om forhøjelse af boligafgiften med 4% pr. 1/7 2007.**

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik budgettet og oplyste herunder, at det beløb, der i budgettet er afsat til de resterende udgifter vedrørende tagreparation og tagudvidelser, er inkl. de på nuværende tidspunkt kendte ekstraarbejder. At det er nødvendigt at optage yderligere lån på kr. 16.000.000 skyldes, dels at der endnu ikke er optaget lån til de vedtagne udgifter til hanebånd og til alle de yderligere udvidelser fra entreprisekontrakt blev underskrevet og til nu (p.t. 18 ekstra lejligheder) samt den forventede indeksregulering af entrepresesummen på kr. 3.700.000. Det ser imidlertid ud til, at der er en egentlig overskridelse af det oprindelige budgets afsætninger til ekstraarbejder på ca. kr. 6.000.000, hvilket skyldes flere rådskader, at der skal laves ventilation i hjørnelejligheder m.m. Det blev i den forbindelse oplyst, at det oprindelige budget for tagudskiftning og tagudvidelser var på ca. kr. 84.000.000. Overskridelsen er derfor reelt under 10%. Imidlertid kan det ikke garanteres, at der ikke kommer yderligere ekstraarbejder, inden byggeriet er færdigt formentlig 1. september 2007.

Bestyrelsen foreslår alene en forhøjelse af boligafgiften på 4% pr. 1/7 2007, dels fordi der muligvis kommer flere salg og flere tagudvidelser, dels fordi man håber på, at ekstraarbejderne bliver lidt mindre end budgetteret på nuværende tidspunkt. Imidlertid må det forventes, at det også næste år vil blive nødvendigt at forhøje boligafgiften med 4-5%.

Det blev oplyst, at der på nuværende tidspunkt er 40 tagudvidelser, der ikke er solgt.

Endvidere blev det oplyst, at ventilationsproblemet i hjørnerne skal løses hurtigst muligt. En andelshaver gjorde opmærksom på, at den ventilationsløsning, der er valgt i hjørnerne, er blevet lavet på et tidspunkt, hvor foreningen fik indlagt fjernvarme og at der dengang blev givet tilladelse hertil fra Københavns Kommune. Bestyrelsen vil undersøge dette nærmere.

I forbindelse med budgettet blev endvidere oplyst, at der i budgettet var indarbejdet et forslag om at omprioritere foreningens nuværende Nykredit-lån der udløber 2025 og Nordea-lånet til nyt 30-årigt lån.

Budgettet inkl. forslaget om forhøjelse af boligafgiften med 4% og forslaget om omprioritering samt optagelse af nyt lån stort kr. 16.000.000 blev vedtaget med alle stemmer for bortset fra 12 der stemte imod og 6, der hverken stemte for eller imod.

- 5 j. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 16 stk. 2 til:**
"Prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelse fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsarkitekt. Vurderingsarkitektens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen."
Samt at § 16 stk. 6 udgår.
-

Laura Larvig Andersen forelagde forslaget.

Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at forslaget reelt var et forslag om, at man fjerner muligheden for Voldgift, hvis bestyrelsen, køber og sælger ikke er enige med foreningens vurderingsmand.

Forslaget bør nok formuleres, således at der altid benyttes vurderingsmand, men at voldgiftsmuligheden bibeholdes.

Birgitte Grubbe beklagede, at hun og bestyrelsen ikke havde nået at få talt om forslaget inden generalforsamlingen.

Bestyrelsen trak herefter forslaget og vil genfremsætte det med en anden formulering.

- 5 c. Forslag fra bestyrelsen om at der i lejligheder, hvor der ikke forefindes godkendt foreningsbad eller født bad eller andet af foreningen godkendt bad, skal etableres bad i overensstemmelse med det tidligere foreningsbadkoncept og ud fra foreningens nærmere retningslinier vedrørende materialevalg m.v. samt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav. Ved køb af en lejlighed, hvor der ikke forefindes godkendt foreningsbad eller født bad eller andet af foreningen godkendt bad, skal køber inden 6 måneder efter overtagelsen etablere bad i overensstemmelse med ovenstående.**

5 o. Forslag fra Steven H. Jørgensen vedrørende bad i det såkaldte kosteskab.

5 q. Forslag fra Line Rasborg vedrørende bad.

Disse tre forslag blev behandlet samlet, idet det bemærkes, at formuleringen af punkt 5 c blev ændret på generalforsamlingen til det, der er anført ovenfor, hvilket er lidt ændret i forhold til indkaldelsen.

Dean Bozinovski oplyste, at foreningens ingeniør har lavet retningslinier for, hvorledes badene skal indrettes. Det er tanken, at andelshaverne herefter selv sørger for indretning i overensstemmelse med disse retningslinier. Alle kan herefter selv lave bad efter disse retningslinier. Retningslinierne er de retningslinier, der blev brugt i udbuddet af de badeværelser, som står og venter på at blive lavet. Grunden, til at bestyrelsen gerne vil præcisere, at badeværelserne skal laves i overensstemmelse med retningslinierne, er, at man har nogle krav, som er lidt strammere end kommunens.

Bestyrelsens retningslinier var fremlagt på generalforsamlingen og vedhæftes dette referat som **bilag 2**.

Pil Thielst Høyer gennemgik i korte træk retningslinierne.

Der blev spurgt, om det er tilladt at flytte vægge mellem "skabet" og køkkenet. Det blev oplyst, at dette må andelshaverne søge konkret om. For lejligheder fra 2. sal og op kan det under ingen omstændigheder lade sig gøre, men det kan lade sig gøre i stuen og måske på 1. sal. Under alle omstændigheder skal der konkret sendes ansøgning til bestyrelsen, der derefter vil undersøge spørgsmålet nærmere for den konkrete lejlighed.

Det blev kritiseret, at kommunikationen har været meget dårlig til dem, der stadig mangler bad.

Efter en kort debat meddelte Steven H. Jørgensen og Line Rasborg, at de gik ind for det af bestyrelsen stillede forslag og hvis det blev vedtaget trak deres egne forslag.

Bestyrelsens forslag blev herefter enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

5 d. Forslag om at opsætning af alternative badløsninger i sammenlagte og udvidede lejligheder skal udføres efter foreningens retningslinier vedrørende materiale m.v. og byggemyndighedernes krav.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

5 h. Forslag om skift af teleudbyder.

Thomas Chapelle oplyste, at forslaget er fremsat, idet der har været meget utilfredshed med Telelet. Det nye teleudvalg består nu alene af Sven Møller.

Sven Møller redegjorde for forslaget. Det blev oplyst, at der er mange måder at sætte bredbåndsløsningen op på. Andelsboligforeningen er generelt trætte af Telelet. Den nye løsning med Bolignet er ikke dyrere men er bedre på IT-siden med hensyn til hastighed og firmaet har, så vidt det kan bedømmes, en væsentlig bedre service. Sven Møller har undersøgt med mange udbydere, men har fundet at Bolignet var det bedste.

Bolignet vil straks lægge fiber ind, således at man får 100 mbit til deling i stedet for de nuværende 10. Bolignet vil portere telefonien gratis og priserne er de samme hos Telelet.

Med hensyn til tv-kanalerne er der lidt problem i valget. Sven Møller vil foreslå, at man beslutter, at man har et vist beløb til tv-pakkerne og derefter ved et rundspørge hos andelshaverne finder den løsning, der giver den bedste løsning for det givne beløb i de forskellige pakker.

Der blev spurgt, om Selectoren kan køre hos Bolignet. Dette vides ikke, men da tv'et bliver digitalt, er det formentlig muligt.

Det blev oplyst, at den nye løsning understøtter digitalt tv, som den enkelte selv skal betale.

Det blev oplyst, at man genbruger de kabler, som foreningen bekostede for et par år siden. Investeringen er derfor bestemt ikke tabt.

Bolignets kundeservice har ikke åbent til kl. 20.00 om aftenen, men lover til gengæld at svare inden 24 timer, hvis man lægger en besked hos dem. Det er standard og fin service i forhold til hvad der er normalt i branchen.

Bolignet betaler for anlægsarbejdet og lejen af fiberen de første 3 år. Derefter står det foreningen frit for om man vil finde en anden leverandør, som vil levere på fiberen og gå ind og leje den, eller om man vil fortsætte med Bolignet. Ca. 90% af alle danske udbydere kan levere på den fiber der lægges ind og det er derfor muligt at få tilbudt en fordelagtig aftale, når Bolignets aftale ophører efter 3 år.

Bolignet vil også klare kravene i terrorlovgivningen til logning m.v. Sven Møller vil sende nærmere information ud, hvis forslaget bliver vedtaget.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for bortset fra 2, der stemte imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 1 år valgtes Laura Larvig Andersen (Jennie Hansen opnåede ikke valg).

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Tine Raun, Jennie Hansen og Helle Hygum Espersen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 1 år nyvalgte Dean Bozinovski, Karl Erik Mancha Niclasen og Mads Peter Ankjær Jensen.

Som suppleanter for 1 år nyvalgte Tanja Schlander og Steven H. Jørgensen.

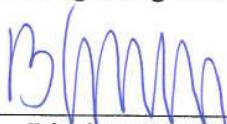
- O -

Dirigenten hævede herefter generalforsamlingen og oplyste, at der snarest vil blive indkaldt til fortsat ordinær generalforsamling til behandling til de resterende forslag, valg af administrator og revisor og eventuelt.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.50.

Som dirigent og referant:

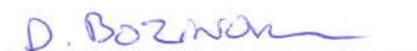


Birgitte Grubbe

Laura Larvig Andersen

Jennie Hansen

Mads Peter Ankjær Jensen

Tine Raun

Dean Bozinovski

Helle Hygum Espersen

Karl Erik Mancha Niclasen

Formandsudvalgets beretning

Bestyrelsens beretning kommer til at foregå på den måde, at jeg først vil sige lidt generelt om, bestyrelsens arbejde. Søren vil præsentere gårdgruppens arbejde. Dernæst vil Thomas fortælle om vores tagprojekt. Dean vil fremlægge byggeudvalgets beretning. Laura vil fortælle om salgsudvalgets arbejde og også fremlægge Jennies beretning fra beboerhenvendelsesudvalget og foreningens aktivitetsudvalg.

Sidste år forlod et par meget erfarne og dygtige bestyrelsesmedlemmer posten, så det har været en bestyrelse præget af nye ansigter, nye initiativer og en masse gåpåmod. Det har været en god oplevelse at få ny- og gentænkt hvordan rutinerne hænger sammen i bestyrelsen. Vi håber at der senere i aften vil være god kamp om pladserne i bestyrelsen, for der er masser af arbejde at tage fat på!

Generelt bruger bestyrelsen stadig en del tid og energi på tagprojektet. Selvom vi efterhånden kan se enden på projektet, og stilladset rykker længere og længere ned af Struenseegade, er der stadig mange løse ender, der skal samles op. Men der er nu masser af fysiske beviser på projektet – en perlerække af karnapper på det nye tag og nyrenoverede kældre, med mere luft - nu hvor de gamle træskillevægge er kommet ud. Vi glæder os meget til projektet står helt færdigt – der bliver noget at fejre. Thomas vil fortælle mere om projektet om lidt.

Apropos fejring er det i år foreningen runder de 10 år. Det var den 5. november for 10 år siden, den stiftende generalforsamling blev afholdt. Aktivitetsudvalget fortæller mere om lidt.

En stor opgave at løfte har været den kommende etape af foreningsbadene. Ved generalforsamlingen sidste år, blev det vedtaget at projektet skulle gennemføres, og der blev fra generalforsamlingens side lagt væk på at det blev indenfor en kort tidshorisont. Bestyrelsen har arbejdet så effektivt og hurtigt som muligt med at få projektet på benene, omend vi hele tiden har været bange for at det ikke kunne gøres så hurtigt som generalforsamlingen ønskede.

Byggeudvalget fortæller mere om projektet om lidt.

Ejendomskontoret

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

Bestyrelsens beretning 2007

Vi har fået lagt sidste hånd på en personalepolitik, der allerede var lagt meget arbejde i, fra den sidste bestyrelses side. Ud fra den kan såvel personale som bestyrelse se, hvad vi kan forvente af hinanden og det har været et godt værktøj.

Bemandingen på ejendomskontoret ændrede sig i foråret, da vores gårdmand Anne gik på efterløn d. 1. maj. Istedet blev Trudy ansat som mange af os i forvejen kendte fra hendes arbejde i Rantzausgård. Vi har været glade for at få hende ind i flokken af dygtige gårdmænd, og det ved vi at Gårdgruppen i karre 3 og 4 også er.

Beboerudvalg

Vi har også nogle aktive beboerudvalg i foreningen.

Vores **antenneudvalg** har desværre valgt at nedlægges sig selv. Bestyrelsen har dog været så heldige at få en stor hjælp fra Sven med at undersøge vores muligheder i forhold til at skifte teleudbyder og måske ovenikøbet forbedre vores forhold en del. Det vil Sven fortælle mere om senere under forslaget om at skifte teleudbyder.

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

Tagprojektet - beretning

Tagprojektet ventes afsluttet i september 2007. I tiden indtil da vil bestyrelsen være særligt opmærksomme på kvalitetssikring af tagprojektet. Der afholdes fortsat bygherremøder hver 3 uge med JOJO's tekniske og juridiske rådgiver.

Vi er glade for de meget flotte lejligheder og lettede over at kunne se en ende på det hele. Med en lejlighed på 5. sal kan man eksempelvis følge med i, hvorledes politiet og tv2 News dækker rydningen af ungdomshuset men også lyset og udsigten er fantastisk.

På foreningens venteliste til 5 sals lejlighederne er der rift om taglejlighederne og der er mange der bytter sig til en. Fra at have svært ved at finde opbakning til tagprojektet, er der nu rift om boligerne. På den eksterne venteliste står der 361 opskrivinger til 4. sal lejligheder.

Bestyrelsens beretning 2007

I alt har foreningen aftaler på 64 udvidede lejligheder svarende til 3.581 m² ud af det samlede areal på i alt 5.873,5 m². Pt. er der afleveret lejligheder til brug svarende til 1.940,4 m².

Taget var absolut modent til at blive skiftet. Vi har fundet en del råd og svamp i tagkonstruktionerne og få beboere har haft svamp i deres lejligheder som følge heraf. Ligeledes er vi støt på tidligere tiders manglende udbedringer efter brande. Foreningen eneste oprindelige 5 sal lejlighed, bliver lavet helt om, fordi bjælkelaget er for tyndt og højden i lejligheden for lav. Alt sammen overraskelser der løbende bliver løst. Også denne vinter har budt på regn der er løbet gennem det gamle utætte tag i karre 4, hvilket har forvoldt ejendomskontoret meget ekstra arbejde.

Når vi har kunnet gennemføre tagprojektet skyldes det et velfungerende samarbejde med Birgitte Grubbe og Mads og Birthe på Ejendomskontoret. Jeg vil derfor takke for det store arbejde de har gjort. Ligeledes vil jeg takke de andelshavere der har udvist stor tålmodighed med de gener, projektet har forvoldt i form af larm og vandskader.

Når man som beboer ser projektet, kan forløbene virke langstrakte og kaotiske. Men Pil og jeg har hver dag kontakt med jer, MTH, SBS og Birgitte, ejendomskontoret og bestyrelsen. Det betyder, at vi indtil videre har været i stand til at have kontrol over byggeriet. Samtidig tager bestyrelsen løbende stilling til alle henvendelser fra andelshaverne vedrørende den enkelte udvidelse, vandskader eller lign. Bestyrelsens prioritering af ressourcer og organisering af byggestyringen har betydet, at det er lykkedes fx at overholde tidsfristerne for rydningen af effekter fra kældere og taget samt at vi eksempelvis fik tophængte Velux vinduer.

Men ingen byggesag forløber gnidningsfrit. Da vi til sidste generalforsamling besluttede at hæve hanebåndene, overså de tekniske rådgiver at skorstene i hjørnerne bruges til ventilation til toiletterne. Vi er derfor i gang med at gennemføre en løsning på dette, ved at etablere mekanisk udsugning fra taget.

Særligt de mange vandskader har bestyrelsen været kede af. Imidlertid har vi gjort hvad vi kunne for at få MTH til at dække bedre af. Men det har ikke været muligt at dæmme op for vandskaderne. Vi håber derfor, at MTH snarest for lagt det nye tag på karre 4 også.

Endeligt vil jeg sige, at jeg synes, det er fantastisk, at vi som forening har været i stand at gennemføre et så stort og visionært tagprojekt.

Bestyrelsens beretning 2007

Salgsudvalget og ventelisten

Salgsudvalget har i det forgangne år stået for fremvisninger og salg af foreningens andelsboliger, samt haft ansvar for ventelisten i samarbejde med vores sekretær. Siden sidste generalforsamling er der solgt 28 lejligheder i foreningen, hvilket er en del færre end sidste år og til dels skyldes at salgene har været sat i bero siden februar på grund af den ny vurdering.

Når en andel skal sælges har vi tidligere inviteret de første 10 der er skrevet op til lejligheden til fremvisning. Da vi ofte oplever at alle ikke møder op og mange siger nej til en specifik lejligheder har vi nu udvidet invitationen til de første 15, så vi undgår at skulle ud i flere fremvisningsrunder. Det er desværre ofte folk på den interne venteliste, der ikke møder op til fremvisningerne. Vi vil derfor gerne opfordre andelshaverne til at få slettet de opskrivinger, som man ikke længere er interesseret i. Det kan fx. gøres ved at sende en mail til ejendomskontoret.

Vi startede det nye år med at tilrettelægge vilkårene for åbningen af den eksterne venteliste. Ventelisten var blevet så, forholdsvis, kort, at bestyrelsen besluttede at den skulle åbnes igen. Vi har normalt åbnet den eksterne venteliste hvert 3-4 år og sidst den blev åbnet var i 2003. Tidligere har det givet anledning til kødannelse og folk har fx. ligget hele natten foran ejendomskontoret for at få en god placering på ventelisten. Til generalforsamlingen i 2005 blev det så diskuteret om den tidligere procedure var hensigtsmæssig – bl.a. i forhold til at stille unge som gamle lige ved opskrivningen – og i den forbindelse opfordrede vi beboerne til at komme med forslag til hvordan vi i fremtiden skulle administrere åbningen af ventelisten. Bestyrelsen modtog imidlertid ingen konkrete forslag og besluttede derfor at holde fast i den hidtidige procedure, med den undtagelse, at vi i år har trukket lod om placeringen på ventelisten. Helt konkret betød det at der søndag d. 4 februar blev udleveret 350 girokort (ét stk. per person) til de første der var mødt op, og efterfølgende har vi så trukket lod om den præcise placering på ventelisten. Selve åbningen forløb rigtig godt og uden problemer. Køen startede søndag formiddag og strakte sig hele vejen ned ad Struenseegade og rundt om hjørnet til Rantzausgade da vi åbnede dørene kl. 14. Desværre var der en del der gik forgæves, men det vil være svært at undgå, så længe vi principielt ikke opskrifter flere på ventelisten end vi kan nå at "afvikle" inden for en overskuelig årrække. I øjeblikket ser det ud som om, at de der netop er blevet skrevet på ventelisten, vil få mulighed for at købe en lejlighed i foreningen om 4-6 år. I alt står der nu 499 på den eksterne venteliste, hvoraf 168 er fra den gamle liste.

Den interne venteliste fungerer også fint. Der er selvfølgelig lang ventetid på de store lejligheder og lejligheder med tagudvidelse, men der er eksempelvis ikke særlig lang ventetid på de 2,5 værelses

Bestyrelsens beretning 2007

lejligheder. Der er i øjeblikket 517 opskrivinger på den interne venteliste og 96 opskrivinger til sammenlægning.

Byggeudvalget

Byggeudvalget har haft en del ressourcekrævende opgaver i det forløbende år. På generalforsamlingen sidste år besluttede foreningen et nyt badekoncept, som skulle udarbejdes i det tidligere foreningsbadereg. Det nye badekoncept har været svært at gennemføre i et tilfredsstillende tidsrum, på grund af byggebranchens situation i disse år. Det har derfor været tidskrævende at finde en udbyder, som kunne opfylde og gennemføre foreningens behov i forhold til den lange venteliste for foreningsbad og de begrænsede ressourcer af arbejdskraft.

Byggeudvalget har fået en tilbagemelding fra SBS om at gavlen i Jesper Brochmands Gade 6, ud imod Rantzausgade, er i en sådan forfatning, at gavlen skal reetableres, da der på længere sigt vil være nedstyrtningfare. Renoveringen forventes påbegyndt i foråret.

I forbindelse med tagprojektet har Byggeudvalget erfaret, at foreningens udluftningskanaler ikke virker optimalt. Ud over de nedfaldne fragmenter fra tagprojektet, der blokerer kanalerne, har en statusrapport konstateret, at udluftningskanalerne er befængt med bl.a. fedt og sod på grund af manglende rensning og langvarig tilslutning af emhætter og tørretumblere.

År 2006 var et år hvor antallet af regnvejrsdage var mangfoldige, foreningens forældede kloaksystem måtte flere gange bukke under og dermed renses og enkelte steder punktrenoveres. Byggeudvalget tilsigter at indhente en statusrapport på foreningens kloakstikledninger og bestræber sig på at komme med et oplæg på næste generalforsamling for renovering af samme.

Visioner. Byggeudvalget vil fortsætte arbejdet med at gennemgå og vedligeholde foreningens bygninger for derved at sikre bygningernes værdi og funktioner.

Udvalget for Beboerhenvendelser

Udvalget for beboerhenvendelser har fået udarbejdet faste procedurer for almene henvendelser ud fra foreningens vedtægter og husorden, således at beboerne kan modtage hurtigere svar. På foreningens hjemmeside kan beboerne orientere sig om betingelser og retningslinier for ansøgninger m.m. og derved er behandlingstiden for både bestyrelsen og beboerne reduceret betydeligt i forhold til tidligere år.

Beboerhenvendelsesudvalget har desværre måtte erfare, at der har været en stigning af henvendelser hvor omstændighederne har udviklet sig til nabostrid. Bestyrelsen har i disse

Bestyrelsens beretning 2007

henvendelser forsøgmæssigt anvendt mægling og oplevet et positivt resultat af fremgangsmetoden i klagehenvendelser, hvor der er opstået en tilspidset situation. Udvalget har et tæt samarbejde med personalet på Ejendomskontoret som løbende orienterer bestyrelsen om beboernes behov, ud fra deres daglige erfaringer.

Visioner: Udvalget for beboerhenvendelser vil fortsætte arbejdet for udviklingen af en positiv behandlingsproces ud fra erfaringerne og beboernes behov.

Aktivitetsudvalget

Aktivitetsudvalget har ikke brugt midler til aktiviteter i det forgangne år.

Udvalget har måttet aflyse det årlige julearrangement på grund af manglende ressourcer, og under Jazzfestivalen, sidste år, valgte foreningens samarbejdsparter, Kapelvej 44, at afholde deres arrangementer på Byhøjskolen, i modsætning til tidligere år, hvor foreningen har været medarrangør til friluftsjazzen i Hans Tavsens Parken.

Foreningens Beboerbutik har haft mange brugere, som har anvendt lokalerne til afholdelse af mindre arrangementer som børnefødselsdage og klubaftener, en enkelt beboer har booket sig ind i Butikken en ugentlig dag, til et yogahold. Aktivitetsudvalget glæder sig over, at foreningens beboere benytter lokalerne, og håber på at tilgangen fortsætter. Retningslinierne for ansøgning om lån af beboerbutikken kan læses på foreningens hjemmeside eller oplyses på Ejendomskontoret.

Vision: Aktivitetsudvalget vil opfordre foreningens beboere til at komme med forslag til arrangementer, som bidrager til det sociale aspekt i foreningen, for derved at styrke sammenholdet på en festlig måde.

Andelsboligforeningen JoJo

Præciserende Materiale for opsætning af bad i standard celler

1.0 GENERELLE BETINGELSER

1.1 Arbejdets omfang.

Arbejdet omfatter blottæggelse af eksisterende konstruktion, afrensning og korrosionsbeskyttelse af eksisterende bærejern, pudslag, vådrumsmembran samt ny flisebelægning på gulv og vægge.

Eksisterende badeværelsesdæk er med I-profiler som bærejern og støbte kapper – muremesterbeton.

Arbejdet omfatter udførelsen af det i arbejdsbeskrivelsen beskrevne arbejde, inkl. levering af samtlige materialer i forbindelse med arbejdet.

Arbejdet omfatter alle ydelser, som er nødvendigt for håndværksmæssig korrekt udførelse, også selvom ydelsen ikke direkte er beskrevet under de enkelte arbejder.

Der foreligger ikke korrekte tegninger af de eksisterende forhold, og det forudsættes derfor, at entreprenøren selv lader foretage opmåling og optælling på stedet i.h.t. de faktiske forhold i det omfang det skønnes nødvendigt.

1.2 Udbudsmaterialets sammensætning.

Udbudsmaterialet består af følgende:

- Generelle betingelser
- Arbejdsbeskrivelse
- Tilbudsliste

Beskrivelserne supplerer hinanden. Dersom en ydelse blot er anført et af stederne, skal den medregnes.

1.3 Love, vedtægter, normer m.m.

AB92 samt alle gældende love, vedtægter, regulativer, cirkulærer, bekendtgørelser, forskrifter m.m. fra offentlige myndigheder, Dansk Standard(DS) er grundlag for tilbud og dermed for entrepriserne. Entreprenørerne er således ansvarlig for overholdelse af samtlige love m.m. som angivet ovenfor.

1.4 Arbejdets udførelse.

Alle arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt og forsvarligt af specialuddannet og kvalificeret personel.

Ved arbejder med materialer, hvor der forefindes leverandør-, monterings-, forarbejdnings- og opbevaringsforskrifter, er det entreprenørens ansvar at fremskaffe og følge disse.

Entreprenør skal under arbejdets udførelse foretage en omhyggelig rengøring efter eget arbejde, inkl. fjernelse og bortkøring af eget affald m.m.

I øvrigt skal tilsynets henstillinger angående rengøring følges.

1.5 Materialer.

Såfremt afretningslagets tykkelse ikke overstiger 30 mm, kan det udføres i en velgraderet cementmørtel C 100/400. Afretningslag op til 40 mm udføres i fiberbeton.

Nyt gulvafløb skal være VA-godkendt.

Ved etablering af vådrumsmembran, skal der anvendes et MK-godkendt vand-tætningssystem til vandtætning af gulv og vægge. Leverandørens anvisninger skal følges nøje.

Klinke- og flisetype iht. aftale.

1.6 Opbevaring af materialer.

Materialer skal opbevares således, at de sikres mod forurening og beskadigelser af fugtighed og snavs.

1.7 Aflevering.

Alle overflader afrenses for eventuelt mørtelspild –og slør inden afleveringen.

Aflevering kan først finde sted, når arbejdet er synet og godkendt af tilsynet samt andelsboligforeningens repræsentant.

2.0 ARBEJDSBESKRIVELSE

2.1 Byggeplads.

Bygherre kan kun stiller frokoststue, toilet og vaskefaciliteter til rådighed, til en begrænset håndværkerstab på 4-5 mand. Indeholdt i tilbudet skal derfor medregnes eventuelle udgifter til skurpenge.

Foreningens baggårde kan ikke påregnes at kunne benyttes til oplagring af materialer o.lign. Bygherren kan i et begrænset omfang stille depotlokaler til rådighed. Bygherren fralægger sig ethvert ansvar for eventuelle erstatning af forsvindende deponeret materialer.

Indeholdt i tilbudet er levering, opstilling, nedtagning samt drift af eventuelle materialer og affaldscontainere i hele byggeperioden. Alle installationer og tilslutninger skal ligeledes være indeholdt i tilbudet.

Under byggesagen skal det sikres, at beboere til enhver tid har fri og uhindret adgang til skunkasser, trapper, porten etc.

Alle kommunale afgifter til affaldssortering og evt. p. afgifter er indeholdt i entreprisen.

2.2 Etablering af baderum.

Arbejdet består i hovedtræk af:

- 2.2.1 Demontering af sanitet.
- 2.2.2 Ophugning af eksisterende terrazzo.
- 2.2.3 Afrensning og korrosionsbeskyttelse af bærejern.
- 2.2.4 Nyt gulvafløb
- 2.2.5 Nyt afretningslag
- 2.2.6 Klargøre eksisterende vægge for vådrumsbehandling
- 2.2.7 Vådrumsmembran
- 2.2.8 Flisebeklædning på vægge og gulv.
- 2.2.9 Sanitet og vandtilslutning.
- 2.2.10 Reetablering.

2.2.1 Demontering af sanitet.

Eksisterende toilet demonteres og sættes i depot.

Der leveres og opsættes tørkloset til brug for beboer. Dette arbejde inkluderer ligeledes tømning mandag, onsdag og fredag. Tørkloset skal være tilgængeligt for beboer indtil aflevering af baderum. Placering efter aftale med beboer.

2.2.2 Ophugning af eksisterende terrazzo.

Det er entreprenørens pligt ved selvsyn at danne sig et indtryk af bygningskonstruktioner. Terrazzoens besigtiges af godkendt terrazzoreparatør.

Kun i de eksisterende toiletrum hvor terrazzoen er beskadiget og skønnes uegnet til opsætning af bad, fjernes terrazzoen varsomt uden at skade tilbagestående bygningsdele.

Ved fjernelse af terrazzoen, skal der ophugges ned til overside af eksisterende bærejern, som blotlægges i deres fulde længde. Alle materialer fra ophugningen skal omgående fjernes og bortkøres.

Såfremt der ved ophugning af terrazzoen konstateres revner i betondækket, indstilles arbejdet øjeblikkeligt, og tilsynet tilkaldes.

Det påhviler entreprenøren i videst muligt omfang at træffe foranstaltninger til afværgelse af støv-, røg- og støjplager, som kan forulempe beboerne.

Afbrænding må ikke finde sted på pladsen.

Det påhviler entreprenøren at træffe aftale med kommunale myndigheder om bortkørsel.

Ved bortkørsel af materialer fra nedbrydningen er entreprenøren ansvarlig for enhver skade, der som følge heraf påføres den omkringliggende bebyggelse, fortove, vejbaner m.m. Ved arbejdets afslutning skal eventuelle skader på bygninger, fortove, overkørsler, kantsten og vejbane udbedres.

2.2.3 Afrensning og korrosionsbeskyttelse af bærejern.

Såfremt bærejern ikke viser tegn på korrosion af betydning, afrenses synlige flader for al synlig rust – f.eks. vha. roterende stålborste - og korrosionsbeskyttes til korrosionsklasse 4 med et anerkendt produkt – f.eks. Galvafrøid.

2.2.4 Nyt gulvafløb

Der etableres nyt gulvafløb. Entreprenøren skal udvise størst mulig forsigtighed ved ophugning for gulvafløb, således at der ikke sker unødvendige skader i terrazzogulvet eller betongulvet.

Nyt gulvafløb skal være VA-godkendt – som Blücher serie 300 til smøremembran - tilsluttes eksisterende faldstamme og faststøbes i gulv. Rør føres under loft.

Montering og tilslutning af afløb skal udføres af autoriserede VVS-installatører. Der må ikke udføres rørsamlinger i gulv.

Gulvafløb placeres under håndvask, og der udføres tilslutning for håndvask.

Arbejdet skal udføres med mindst mulig gener for underbo, og alle berørte samt impliceret beboer varsles efter byggherrens-forskrevne regler.

2.2.5 Nyt afretningslag.

Før udlægning af afretningslag svummes med cementvælling C 100/100 for at opnå en god vedhæftning.

Såfremt afretningslagets tykkelse ikke overstiger 30 mm, kan det udføres i en velgraderet cementmørtel C 100/400. Afretningslag op til 40 mm udføres i fiberbeton.

Afretningslag skal have en minimumstykkelse på 2,5 cm med lokalt fald omkring afløb. Færdig gulvoverflade skal have min. 10 ‰ fald mod afløb, og være uden lunger.

Der skal udføres opkant ved dørtrin. Højde min. 4 cm.

2.2.6 Klargøre eksisterende vægge for vådrumsbehandling.

Såfremt eksisterende overflade er fastsiddende og velegnet som underlag, afrenses denne og ru-slibes. Vægflader afrenses fuldstændigt for alt løstsiddende tapet, væv o.lign.

Ved tvivl om overfladens egnethed som underlag, kontaktes leverandøren af vådrumsmembranen

Inden vådrumsbehandlingen udføres skal ujævnheder op til 2 mm oprettes. Underlaget skal være bæredygtigt, rengjort for fedt, snavs og overfladerester. Vægge skal ikke rettes op i lod, men alle ujævnheder skal efter endt behandling være udjævnet, så fremtidig flisebeklædning ikke tander.

2.2.7 Vådrumsmembran.

Der anvendes et MK-godkendt vandtætningssystem til vandtætning af gulv og vægge. Leverandørens anvisninger skal følges nøje.

Der udføres vådrumsmembran på hele gulvet. Membranen skal føres ubrudt min. 100 mm op ad vægge, og samles med vådrumsmembran på vægge. Vandtætning af vægge føres til loft, og føres ca. 50 mm ned over gulvets membran.

Hele badeværelset er at betragte som vådzone, og der skal derfor udføres vådrumsmembran på gulv samt alle vægflader til loft.

Der monteres armeringsbånd:

- i væghjørner
- mellem gulv og vægge
- omkring rørgennemføringer

Porer, huller og revner i malerbehandlings færdige overflader må ikke forekomme.

Leverandørens krav til underlagets fugtighed skal overholdes. Der skal dog påregnes en udtørningstid på min. 2 døgn, før flisearbejdet kan påbegyndes.

2.2.8 Flisebeklædning.

Der opsættes 15x15 cm fliser til min. 2 – 2,2 m over færdigt gulv på alle vægge (skal flugte med overside dørindfatning). Vægfliser opsættes i kvadratmønster-symmetrisk på vægareal. Vinduesfuge beklædes ligeledes med fliser – selve vinduet berøres ikke.

Der udlægges 15x15 cm klinker på gulv. Gulvklinker udlægges i kvadratmønster-symmetrisk i rum, afpasset med fuger i vægfliser, således at lodrette fuger i vægfliser enten flugter fuger i gulv, eller er forskudt min. 4 cm i forhold til lodret fuge i sokkelklynke.

Flisebeklædning og klinker skal fremstå lige og plan.

Der accepteres generelt ikke fliser under ½ flisebredde. Fuger skal alle være ens i størrelse og udformning – knasfuger accepteres ikke.

Gulvflade udføres med fald mod afløb iht. By og Byg Anvisning 200.

Der benyttes fleksibel fliseklæb til klæbning af fliser og klinker. Fliser og klinker fuges med fugemørtel. Der udføres elastisk fuge i lodrette indvendige hjørner, samt ved gulvafløb og rørgennemføringer.

Elastiske fuger udføres med bundstop som modhold for fugemassen, der dog ikke må hæfte hertil – f.eks. vha. polyethylenskum med lukkede celler. Ved fugning mod fast bund i flisefuger, kan hæftning til fugebunden hindres ved at iklæbe en polyethylenstrimmel.

Såfremt eksisterende malerbehandling af karm hindrer en ordentlig vedhæftning, afrenses karm for maling i nødvendigt omfang.

Elastiske fuger skal fremstå glatte og jævne, uden tydelige overgange.

Denne entreprise omfatter desuden mørtelfuge ved toilet-kumme efter montering.

Der leveres 2 x 1 kasse reservefliser og – klinker til bygherre efter afleveringen.

2.2.9 Sanitet og vandtilslutning.

Eksisterende toilet genmonteres.

Der leveres og monteres ny håndvask inkl. færdigmet-afløbsrør. Der ønskes tilbudt 2-3 alternative håndvaskmodeller egnet til små forhold.

Der leveres og monteres nyt blandingsbatteri med omskifter til håndvask, med håndbruser med tilhørende vægbeslag. Der ønskes tilbudt 2-3 alternative blandingsbatterier egnet til små forhold.

Der etableres varmt vand i bad tilsluttet eksisterende stigstreng på bagtrappe. Dette arbejde inkluderer reetablering af eksisterende isolering, samt isolering af nye rørforinger på bagtrappe.

Nye koldt og varmtvandsledninger føres synligt på væg til håndvask. Der anvendes rustfri stålør, dimension $\varnothing 15$.

Toilet monteres samme sted som før renoveringen.

Afbrydelse af vandforsyning på hovedhane skal varsles til øvrige beboer efter forskrevet regler, og anmeldes til Ejendomskontoret.

2.2.10 Reetablering.

- 2.2.10.01 Der spartles, opsættes filt og malerbehandles på vægflader over flisekant samt i loft – farve efter aftale. Den færdige overflade skal opfylde myndighedernes krav til fugtbestandighed – jf. By og Byg Anvisning 200.
Vindue mod bitrappes males – farve efter aftale med beboer.
- 2.2.10.02 Loft hos underbo reetableres ved spartling, opsætning af filt samt malerbehandling – farve efter aftale med beboer. Den færdige overflade skal opfylde myndighedernes krav til fugtbestandighed – jf. By og Byg Anvisning 200.
- 2.2.10.03 Levering og montering af hvid-brusestang og hvidt-forhæng – placeres umiddelbart foran dør.
- 2.2.10.04 Levering og montering af spejl i beslag. 400 x 600 mm – placering over håndvask.
- 2.2.10.05 Der etableres forsænket loft i baderum iht. gældende regler. Loftet skal kunne demonteres ved eventuelle fremtidige reparationsarbejder over loft. Udføres som tilvalg efter aftale med de enkelte beboer.
- 2.2.10.06 Der etableres mekanisk fugtreguleret udsugning koblet til eksisterende aftrækskanal – eksisterende kanal forlænges i fornødent omfang. Den mekaniske udsugning skal kunne demonteres ved rensning af aftrækskanal.
- 2.2.10.07 Dør tilpasses, så der sikres min. 100 cm² ventilationsåbning over dørtrin. Der monteres indfarvet plexiglas-plade på hele den side af dørbladet som vender ind mod baderummet. Den øvrige del af dørbladet samt gerigter slibes og males.
Der leveres og monteres nyt håndtag.
- 2.2.10.08 Der udføres ny stænkstæt lys-installation tilsluttet eksisterende installation i gang. Dette arbejde inkluderer levering og montering af stænkstæt lampe som Solar Light armaturtype Neptun EAN 57 05 155 423807 med staldglas, sandblæst EAN 57 060155 421827. Endelig placering efter aftale.

Alle el-installationer udføres iht. Stærkstrømsbekendtgørelsen.

År 2007, den 7. juni kl. 19.00 afholdtes fortsat ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen JoJo i Døveforeningens lokaler, Brohusgade 17, 2200 København N.

Formanden Laura Larvig Andersen bød velkommen og konstaterede, at Birgitte Grubbe fortsatte som dirigent.

Birgitte Grubbe konstaterede, at den fortsatte ordinære generalforsamling var lovligt indvarslet og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen. Imidlertid var generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig, idet der ud af 371 andelshavere var 31 tilstede og 4 repræsenteret ved fuldmagt.

Der var enighed om at gennemføre generalforsamlingen, selvom der ikke var fremmødt tilstrækkeligt med forbehold for, at ingen af de ikke-tilstedeværende medlemmer senere gør indsigelse mod de på generalforsamlingen truffene beslutninger.

Det blev præciseret, at andelshavere der vil gøre indsigelse mod beslutningerne skal gøre det mod bestemte punkter, således at det, såfremt der er nogen der gør indsigelse, kun er de punkter, der gøres indsigelse mod, der eventuelt skal behandles på en ny generalforsamling.

Herefter fortsatte generalforsamlingen med de punkter, der ikke var blevet behandlet på den ordinære generalforsamling den 18. april 2007.

5. Forslag.

- 5 a. Forslag fra bestyrelsen om at rense alle foreningens aftrækskanaler fra køkken og bad/toiletter. Udgiften anslås til kr. 300.000 og foreslås dækket ved optagelse af realkreditlån sammen med lån til resterende tagarbejder.**
-

Nærmere vedrørende forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1.

Laura Larvig Andersen forelagde forslaget.

Ifølge tilstandsrapporten er aftrækskanalerne for dårlige, hvilket kan give fugt og skimmelsvamp. Ifølge bestyrelsens information fra det rådgivende ingeniørfirma Falkon er aftrækskanalerne i en sådan forfatning, at det skønnes, at disse ikke er rensede de sidste 20 år og ventilerne ikke de sidste 7 år. Bestyrelsen bemærker, at rensningen af aftrækkene ikke har noget med tagprojektet at gøre.

Der var en livlig debat, hvor mange udtalte sig.

Flere andelshavere var af den opfattelse, at problemet med aftrækskanalerne bestemt havde noget med tagprojektet at gøre. Heroverfor blev anført, at der i aftrækskanalerne ligger døde duer og mange andre ting.

Det blev oplyst, at problemet med de overskårne ventilationskanaler i hjørnerne i de to karréer ikke har noget med rensning af aftrækskanalerne at gøre.

Der blev spurgt, om det ikke ville være bedre med en mere effektiv udsugning og en ordentlig reparation i stedet for en rensning. Endvidere blev nævnt, at hver enkelt andelshaver selv burde rense deres eget aftræk.

Med hensyn til emhætte blev det nævnt, at man i stedet for at tilslutte emhætten til aftrækskanalen kan benytte en emhætte med kulfilter eller lave aftræk gennem mur.

Der var nogen uenighed om man måtte tilslutte emhætter til aftrækskanalerne eller ej.

Der blev stillet spørgsmål ved, hvordan vurderingsmanden kan godkende emhætte, hvis de er ulovligt opsat.

Det blev nævnt, at der ikke vil blive givet nogen garanti på at rensningen hjælper og at der kun er tale om en nødløsning.

Bestyrelsen blev opfordret til i stedet for at rense aftrækskanalerne så at få undersøgt, om der er andre og bedre muligheder for udsugning, herunder mekanisk udsugning, således at emhætter kan tilsluttes aftrækskanalerne.

Det blev oplyst, at der er mere end ét tilbud fra skorstensfejere, men mange har sagt nej til at rense dem, da de er så snavsede.

Efter debatten blev forslaget sat til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 13 stemte for, 19 stemte imod og 1 hverken stemte for eller imod. De to manglende stemmer var uden betydning for resultatet.

Herefter vil bestyrelsen eventuelt med hjælp fra andelshavere undersøge hvilke muligheder der er for mekanisk udsugning eller anden og bedre udsugning end blot en rensning.

5 b. Forslag fra bestyrelsen om rensning af foreningens brønde og højtryksspuling af tilgængelige kloakledninger samt tv-inspektion og udfærdigelse af tilstandsrapport. Anslået udgift kr. 300.000. Udgiften foreslås dækket ved optagelse af realkreditlån sammen med lån til resterende tagarbejder.

Nærmere begrundelse for forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1.

Laura Larvig Andersen forelagde forslaget.

Kloakledningerne er i dårlig stand og der er behov for at få foretaget en tv-inspektion med fuld rapport og derefter gå videre med de nødvendige kloakrenoveringer.

Ruth Hall oplyste, at det hele tiden har været planen, at man, når man var færdig med taget, skulle få kloakkerne tv-inspiceret og repareret og derefter til sidst lave gårdene.

Bestyrelsen lovede at se på, om det firma, som Bjarne Brændeskov henviste til som billigere, kan lave tv-inspektionen billigere, end det tilbud bestyrelsen allerede har fået.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

5 e. Forslag fra bestyrelsen om følgende tilføjelse til husordenen:
"Det er ikke tilladt at tilslutte emhætter eller tørretumblere til de eksisterende udluftningskanaler eller kanaler for naturlig ventilation."

Laura Larvig Andersen forelagde forslaget.

Bestyrelsen har stillet forslaget, fordi det efter deres opfattelse er ulovligt at tilslutte emhætterne til udluftningskanalerne.

Bestyrelsen præciserede, at ejendomskontoret ikke har mandat til at behandle byggeansøgninger, da det ifølge vedtægterne alene er bestyrelsen, der godkender byggeansøgningerne.

Imidlertid var der nogen usikkerhed om det nu var lovligt eller ulovligt at tilslutte emhætterne til udluftningskanalerne, idet de fleste emhætter ikke har samme kanal som badene.

Der var enighed om, at dette spørgsmål skal undersøges nærmere sammen med mulighederne for bedre udsugning, jf. punkt 5 a.

Herefter trak bestyrelsen forslaget med henblik på at undersøge spørgsmålet nærmere.

5 f. Forslag fra bestyrelsen om afholdelse af fest i anledning af foreningens 10 års fødselsdag og tagprojektets afslutning.

Laura Larvig Andersen forelagde forslaget.

Til september er tagarbejdet forhåbentlig færdigt og samtidig har foreningen 10-års jubilæum. Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes en festkomité, der bevilliges et beløb svarende til aktivitetsudvalgets bevilligede beløb for 2-3 år hvilket svarer til ca. kr. 20-30.000. Festen vil kunne holdes enten i sensommeren, hvis taget bliver færdigt til den tid, og ellers til foråret.

Forslaget blev vedtaget med 30 stemmer for, 2 stemmer imod og 3, der hverken stemte for eller imod.

Alle blev opfordret til at komme med ideer til aktivitetsudvalget og bestyrelsen vil sørge for at der sættes opslag op, så medlemmer kan melde sig til festkomitéen.

5 g. Forslag fra bestyrelsen om at andelshavere, der ikke har fjernet effekter fra hoved- og bagtrapper senest 14 dage efter skriftligt påkrav fra ejendomskontoret, vil få tingene fjernet af andelsboligforeningen for andelshaverens regning.

Det blev præciseret, at også lejere skal sørge for at fjerne tingene, selvom påkrav skal ske på en anden måde.

Det blev præciseret, at heller ikke barnevogne må stå på hoved- og bagtrapper.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

5 i. Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse til husorden vedrørende regler for de nye altaner på 5. sal.

Forslaget til tilføjelse var vedhæftet indkaldelsen som bilag 2.

Bestyrelsen gennemgik forslaget.

Der var nogen debat om forslaget.

Der var enighed om at slette den sidste sætning i punkt 1, idet der ikke er tale om, at andelshaveren mister værdien af forbedringen, hvis han borer i altaninddækningen, men at den pågældende bliver erstatningsansvarlig.

En andelshaver (Titte) blev opfordret til at finde ud af, om der kan opsættes fast-låste altankasser, der er lovlige, på ydersiden af altanerne. Såfremt dette er muligt, vil man kunne ændre husordenen næste år.

Det blev oplyst, at det er i orden for brandtilsynet at grille på altanerne. Såfremt grillning giver problemer, må spørgsmålet tages op igen.

Det blev præciseret, at de her fremsatte regler kun gælder altanerne på 5. salene.

Der var endvidere enighed om at til punkt 2 og 3 bruges formuleringen fra forslag K punkt 3.

Med den anførte ændring blev forslaget vedtaget med 30 stemmer for, 2 stemmer imod og 3 der hverken stemte for eller imod.

Et eksemplar af de således vedtagne ændringer til husordenen vedhæftes dette referat som **bilag 1**.

5 j. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 16.

Tine Raun forelagde forslaget. Det blev oplyst, at bestyrelsen har ændret forslaget, således at udgiften betales af køber og sælger med halvdelen hver.

Det blev oplyst, at udgifterne til vurdering ligger på ca. kr. 3.000,00 + moms.

Forslaget blev vedtaget med 33 stemmer for og 2 stemmer imod.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer meddelte dirigenten, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det vil kunne vedtages endeligt med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde. Generalforsamlingen vil blive afholdt en sen eftermiddag på ejendommens kontor.

Et eksemplar af det foreløbigt vedtagne vedhæftes dette referat som **bilag 2**.

5 k. Forslag fra bestyrelsen vedrørende husordenen.

Der var kun en kort debat om forslagene.

Forslag 1 om at slette afsnittet om tørrelofter under "ejendomsfaciliteter" blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2, om at der under "ejendommens områder" tilføjes vedrørende knallerter, at disse ikke må placeres i cykelkældre, kælderrum og kældergange, blev ligeledes enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 vedrørende altanerne i etagerne blev enstemmigt vedtaget.

Under behandlingen af disse forslag var der enighed om, at det bør undersøges, hvor knallerterne må stå. Endvidere blev det oplyst, at udover altaner på 5. sal er der nogle altaner i hjørnerne.

5 l. Forslag fra bestyrelsen om at opsætning af røgalarmer som blev vedtaget på generalforsamlingen den 12. april 2005 bortfalder eller stilles i bero, da der er andre steder pengene kan bruges nu.

5 s. Forslag fra Christina Skou vedrørende røgalarmer på bagtrapperne.

Jennie Hansen oplyste, at det ikke kun er af økonomiske grunde bestyrelsen stiller forslaget, men også fordi der ikke er kapacitet i bestyrelsen til at arbejde videre med dette spørgsmål.

I øvrigt blev nævnt, at der kan blive problemer med servicering og udskiftning af batterier og der var en livlig debat om, hvorvidt alarmerne giver en falsk sikkerhed. Under alle omstændigheder blev andelshaverne opfordret til selv at sætte en alarm op inde i lejligheden og i øvrigt sørge for at lukke og låse bagdørene.

Behovet for røgalarmer er nok heller ikke så stort længere, idet der ikke længere er brandfælder på lofter og i kældre.

Christina Skou forelagde sit forslag og nævnte i den forbindelse problemer med trappevask.

Her oplyste bestyrelsen at foreningen vil sørge for at få et nyt tilbud på trappevask, idet man er enig i, at trappevasken er for dårlig. Det blev nævnt, at røgalarmer, der er tilsluttet bynettet, virker men er meget dyre.

Forslaget om indtil videre ikke at arbejde videre med opsætning af røgalarmer blev vedtaget med 32 stemmer for, 1 stemme imod og 3 der hverken stemte for eller imod (på dette tidspunkt var kommet yderligere en andelshaver tilstede).

Det blev oplyst, at aktivitetsudvalget er ved at arrangere en brandsikkerhedsaften med deltagelse fra brandvæsenet, hvor alle andelshavere blev opfordret til at deltage.

Da bestyrelsens forslag var vedtaget bortfaldt Christine Skous forslag.

5 m. Forslag fra bestyrelsen om at bagtrappedørene indtil videre ved sammenlægning kun spartles og ikke males.

Bestyrelsens begrundelse herfor er, at bagtrapperne er i en sådan forfatning, at det vil være spild af ressourcer og penge. Planen er på langt sigt, at der skal afsættes penge til istandsættelse af bagtrapperne.

Jennie Hansen forelagde forslaget.

Det blev præciseret, at forslaget kun gælder indtil bitrapperne er renoveret.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

5 n. Forslag fra Steven H. Jørgensen vedrørende modernisering af vaskeriet.

Steven H. Jørgensen forelagde forslaget og gjorde opmærksom på, at maskinerne er gamle og dårlige. Endvidere præciserede Steven, at forslaget kun er et forslag om at undersøge priser, herunder hvor meget man kan spare i strøm- og vandforbrug.

Der var nogen uenighed om, hvorvidt vaskerierne var i orden og flere gjorde opmærksom på, at vaskerierne ikke er fuldt afskrevne endnu, idet de er fra ca. år 2000. Enkelte andelshavere gjorde opmærksom på, at det kun er tørretumblerne, der er problemer med.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, men Steven, der nu sidder i bestyrelsen, vil undersøge spørgsmålet nærmere med henblik på fremsættelse af egentligt forslag på en senere generalforsamling.

5 p. Forslag fra Steven H. Jørgensen vedrørende lys på bagtrapperne.

Steven H. Jørgensen forelagde forslaget.

Steven havde fået oplyst, at man blot kunne genopsætte lamper de steder, hvor de var fjernet. Imidlertid blev det oplyst af andre andelshavere, at der ikke er en sådan mulighed, idet bagtrapperne er født på denne måde med kun lys på hver anden etage.

Det blev oplyst, at det ikke har været muligt at genanvende lamperne fra loftet, idet det ville være for dyrt at passe på ved nedrivningen og derefter sætte dem op et andet sted.

Bestyrelsen blev opfordret til at lave en prioriteringsliste over opgaver, der skal laves i de kommende år.

Der var enighed om, at projektet med lys på bagtrapperne bør udskydes til bagtrapperne i øvrigt skal sættes i stand.

Steven H. Jørgensen ønskede herefter ikke forslaget sat til afstemning.

5 r. Forslag fra Katrine Jensen vedrørende kanal 4.

Forslaget udgik, idet det ikke er noget som generalforsamlingen kan beslutte.

7. Valg af administrator.

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

8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgtes Deloitte Revisionsaktieselskab, v/statsautoriseret revisor Anders Kreiner.

9. Eventuelt.

Det blev præciseret, at det kun er andelshavere, der ikke har været tilstede på generalforsamlingen der kan protestere og at der kun kan protesteres imod enkelte beslutninger ikke mod hele generalforsamlingen.

Birgitte Grubbe redegjorde for betydningen af den buffer, der er mellem det andelene handles til og foreningens formue. Det blev præciseret, at der i det kommende år handles til de priser, der blev vedtaget på første del af den ordinære generalforsamling. Andelshavere, der tror at andelspriserne vil stige næste år, kan ikke tage forbehold for at regulere prisen og må derfor enten sælge til den pris, der er vedtaget på generalforsamlingen i år eller vente med at sælge, hvis de forventer en stor prisstigning.

Bestyrelsen blev opfordret til i forbindelse med den undersøgelse, der er nævnt under punkt 5 a vedrørende ventilationen, at undersøge om ikke der kan laves mekanisk ventilation, uden at der føres nye rør op.

Det blev nævnt, at der er problemer med unge mennesker, der ræser på knallerter i Hans Tavsens Gade. Bestyrelsen vil undersøge, om man kan gøre noget ved det herunder ved henvendelse til politi m.v. Det blev nævnt, om man eventuelt kan lave bump, men dette er normalt ikke muligt på en cykelsti.

En andelshaver spurgte, om man burde entrere med et vagtværn ved den planlagte fest.

Bestyrelsen opfordrede alle der havde lyst til selv at nedsætte udvalg om forskellige ting til at gøre det, idet sådanne udvalg vil kunne hjælpe bestyrelsen med at få lavet et baggrundsmateriale for eventuelle forslag til generalforsamlingen.

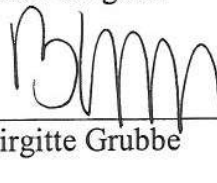
Det blev nævnt, at bestyrelsen bør kontakte kommunens Grønne Gårde for eventuelt at få dækket noget af kloakreparationen via Grønne Gårde.

Bestyrelsen blev takket for det store arbejde den udfører og for god information.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.10.

Som dirigent:

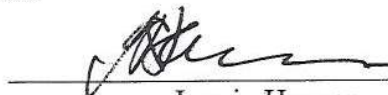


Birgitte Grubbe

I bestyrelsen:



Laura Larvig



Jennie Hansen

Helle Hygum Espersen



Mads Peter Ankjær Jensen

Dean Bozinovski



Karl Erik Mancha Niclasen

Tine Raun

Ændring af husorden vedtaget på generalforsamling den 7. juni 2007

Følgende regler gælder for de nye **altaner** på 5. sal:

1. Man må ikke skrue eller bore i altan eller altaninddækning, da utætheder vil give store problemer med vandindsivning i vores bygninger.
2. Der må ikke hænges genstande eller blomsterkummer på ydersiden af altanerne, kun på indersiden på grund af risiko for nedfald og af hensyn til det samlede æstetiske indtryk.
3. Der må ikke opstilles tørrestativer eller andre genstande, der rager op over altangitterets højde. Kun genstande og tørrestativer, der er lavere end altangitterets højde.
4. Det er ifølge brandtilsynet lovligt at grille på altanen. JoJo laver ikke regler på området. Det forventes dog at der udvises hensyn til naboer m.v.

Under punktet "**ejendomsfaciliteter**" slettes afsnittet vedrørende tørrelofter.

Under punktet "**ejendommens områder**" tilføjes under punkt vedrørende knallerter at disse ikke må placeres i cykelkældre, kælderrum og kældergange.

Under punktet "**altaner**" (i etagerne) tilføjes følgende:

"Der må ikke hænges genstande eller blomsterkummer på ydersiden af altanerne, kun på indersiden på grund af risiko for nedfald og af hensyn til det samlede æstetiske indtryk. Der må heller ikke opstilles tørrestativer eller andre genstande, der rager op over altangitterets højde. Kun genstande og tørrestativer, der er lavere end altangitterets højde."

Forslag om ændring af vedtægternes § 16 til:

”(16.1) Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar, løsøre og tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelse samt fraflytningssyn foretages af foreningens faste vurderingsmand efter principperne udstukket i ABF-håndbogen. Udgiften betales af køber og sælger med halvdelen hver.

(16.2) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne.

(16.3) Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.”

Foreløbigt vedtaget den 7/6 2007.