

År 2015, den 30. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen JoJo på Blågård Skole, i Eat-loungen, Hans Tavsens Gade 4, 2200 København N. Formanden Sune Vinfeldt Svendsen bød velkommen.

### **1. Valg af dirigent og referent.**

Som dirigent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig og som referent valgtes advokat Birgitte Grubbe

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der under punkt 5 ville blive behandlet de forslag, som andelshaverne var blevet gjort bekendt ved skrivelse af 21. april 2015.

Dirigenten oplyste, at ud af 403 andelshavere var 91 tilstede og 8 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jfr. nærmere pkt. 5 a og 5 b.

### **2. Bestyrelsens beretning.**

Bestyrelsens beretninger var omdelt sammen med forslagene den 21. april 2015. Beretningerne blev ikke læst op, men til hver enkel beretning var der mulighed for at komme med kommentarer. Beretningerne vedhæftes dette referat som **bilag 1**.

Fra debatten om beretningerne kan nævnes følgende:

#### **Formandens beretning.**

Det blev oplyst, at det ved de nærmere undersøgelser har vist sig, at problemerne med de store Velux-vinduer, ikke ser ud til at være et generelt problem, men det præcise omfang kendes endnu ikke.

Det blev bekræftet, at der forventes at være følgeskader i form af skimmelsvamp og eventuelt råd og svampeskader på grund af de utætte kviste. Dette er begrundelsen for, at kvistene skal skiftes nu, således at man kan forhindre følgeskaderne i at udvikle sig yderligere. Det blev endvidere bekræftet, at foreningen har været afskåret fra at påbegynde udbedring på grund af voldgiftssagen og det verserende syn og skøn, men at foreningen har afdækket de kviste, hvor der har været store utætheder med presenninger.

Det blev oplyst, at kvalitetssikring vedrørende de nye kviste vil blive lavet af entreprenøren efter anvisning fra Svendborg Architects og Grontmij.

#### **Ejendomskontorets beretning.**

Ingen kommentarer.

#### **Salgsudvalgets beretning.**

Det blev oplyst, at i salgsudvalget sidder Ditte og Titte som tovholdere, og derudover Mette, Mikkel og Anne.

Det blev i øvrigt oplyst helt generelt, at hvem der er medlemmer af udvalgene, vil fremgå af hjemmesiden, når denne er etableret. I øvrigt er det således, at udvalgene bliver konstitueret på det første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen.

#### **Beboerudvalgets beretning.**

Ingen kommentarer.

#### **Beboer- og kommunikationsudvalgets beretning.**

Ingen kommentarer.

#### **Byggeudvalgets beretning.**

Det blev oplyst, at med hensyn til bagtrapperne er der udbedret de mangler, det har været muligt at udbedre. I øvrigt vil bagtrapperne blive gennemgået endnu engang i forbindelse med den 1-års gennemgang, der skal gennemføres nu.

Med hensyn til sikkerhedsdørene fra Pro-lock har tilmeldingsblanketter været slået op, og burde også være omdelt. I øvrigt er det således, at man stadig kan henvende sig til firmaet og bestille en sikkerhedsdør. Foreningen har indgået en rammeaftale med Pro-lock, som er gældende i 3 år. Det er således, at firmaet samler bestillinger sammen, idet de ønsker at bestille minimum 5 døre ad gangen. Det blev bekræftet, at sikkerhedsdørene er en forbedring. Det blev kritiseret, at bestyrelsen ikke har orienteret bedre om dørenes udseende. Bestyrelsen oplyste, at der har været en høring, også om håndtagene, og at der er opsat en prøvedør, hvilket der også er blevet informeret om.

#### **Beretning om kulturlejligheden.**

Det blev oplyst, at kulturlejligheden ligger på hjørnet af Struenseegade og Pladsen, lige ved siden af kiosken. Det blev endvidere oplyst, at der kommer et kulturudvalg, som vil blive nedsat, når kulturlejligheden er færdig.

#### **Beretning om altanprojektet.**

Ingen kommentarer.

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

### **3. Forelæggelse af årsrapport for 2014 samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen, herunder forslag om uændrede andelspriser, svarende til kr. 11.000,00 pr. m<sup>2</sup>.**

---

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsrapporten for 2014.

Der blev redegjort for ejendommens værdikonto og at altanerne er en forbedring af ejendommens værdi, som er udført siden sidste offentlige vurdering, og derfor er tilskrevet ejendommens værdikonto.

Noten vedrørende andelspriser blev ligeledes gennemgået, og der blev orienteret om de lovpligtige nøgleoplysninger.

Det blev oplyst, at advokat Claus Berg har været partner hos Viltøft Advokater, da foreningen indgik aftale med ham, men nu er flyttet til advokatfirmaet Bech Bruun.

Med hensyn til altanerne er det således, at det endelige altanregnskab ikke må påvirke foreningens drift i øvrigt. Dette betyder, at der, når de sidste regninger er modtaget, vil blive udarbejdet et regnskab, hvor de samlede udgifter skal svare til det der betales af kontantbetalerne og de optagne realkreditlån. Såfremt der enten er optaget for stort eller for lille realkreditlån, vil der ske regulering. Derudover vil der blive foretaget regulering for de ydelser, der er betalt i den periode, hvor der ikke er blevet betalt tillæg til boligafgiften. Endvidere vil det være således, at de der betaler boligafgiftsforhøjelse, skal betale i 30 år fra det tidspunkt, hvor boligafgiftsforhøjelsen sættes i værk. Den endelige boligafgift vil ligeledes blive beregnet i forbindelse med endeligt regnskab vedrørende altanerne. Altanregnskabet forventes udsendt i løbet af nogle måneder.

Det blev nævnt, at der er nogle nedrevne ledninger i forbindelse med opsætning af altanerne. Disse skal Altan.dk sørge for at genopsætte.

Med hensyn til kvistene blev det oplyst, at man har opsat presenninger, hvor det var nødvendigt, men at det er en balancegang mellem at begrænse omkostningerne og få afdækket forsvarligt. Foreningen har afdækket der hvor teknikkerne har anbefalet, at det var nødvendigt.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten for 2014 samt forslaget til andelspriser var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

#### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2015 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der var ingen forslag om ændring af boligafgiften.**

---

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik forslaget til drifts- og likviditetsbudget for 2015.

Der var ingen kommentarer til budgettet.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2015, bortset fra de tilknyttede forslag var enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

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

##### **5.a. Forslag fra bestyrelsen om ændring af "4 måneder" til "5 måneder" i vedtægternes § 24, således at generalforsamlingen blot skal være afholdt med udgangen af maj måned.**

---

Morten Pejter Nielsen forelagde forslaget. Det blev oplyst, at forslaget fremsættes, idet april måned er en besværlig måned for bestyrelsen at afholde generalforsamling i, idet det kan være vanskeligt at få behandlet regnskabsudkastet på en seriøs måde, alt afhængig af hvorledes helligdagene ligger. Bestyrelsen vil derfor gerne have mulighed for at skubbe generalforsamlingen ind i maj måned. Birgitte Grubbe oplyste, at regnskabsudkastet kommer i midten af marts måned, og at det næppe kan fremskyndes meget.

Herefter skal både administrator og bestyrelse behandle regnskabsudkastet, og da der er 3 ugers indkaldelsesvarsel til generalforsamlingen, kunne Birgitte Grubbe bekræfte, at det er vanskeligt at nå at afholde generalforsamling inden udgangen af april.

Enkelte andelshavere gjorde opmærksom på, at de fandt, at generalforsamlingen burde holdes inden 4 måneder, for at man ikke kom for langt hen i budgetåret, før generalforsamlingen var afholdt og referat udsendt.

Forslaget blev vedtaget med 81 stemmer for, 7 stemmer imod og 11, der hverken stemte for eller imod. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, oplyste dirigenten, at der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget vil kunne vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

#### **5. b. Forslag fra bestyrelsen diverse vedtægtsændringer.**

---

Vedtægtsændringerne var udsendt sammen med forslagene som bilag 1.

Birgitte Grubbe forelagde forslagene, og gjorde opmærksom på, at der i det store og hele er tale om sproglige rettelser og mindre præciseringer.

Der var enighed om i §27, 2. punktum at ændre "administrator" til "den af generalforsamlingen valgte referent".

Med denne rettelse blev forslaget vedtaget med 98 stemmer for og 1, der hverken stemte for eller imod. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, oplyste dirigenten, at der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget vil kunne vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Et eksemplar af de under punkt 5 a og 5 b vedtagne vedtægtsændringer, vedhæftes dette referat som **bilag 2**.

#### **5. c. Forslag fra Tina Borum om egenrådlig valg af køber til personlig andel, så eksternt lejlighedsbytte gøres muligt.**

---

Tina Borum forelagde forslaget.

Birgitte Grubbe oplyste, at det allerede i dag er muligt at bytte eksternt. En andelshaver kan bytte med både en lejer, en andelshaver, en ejerlejlighedsejer og en villaejer. Det er muligt at en lejer ikke kan få lov at bytte med andelshaveren, men der er intet til hinder for, at andelshaveren der bor i JoJo, kan bytte med en lejer. Det eneste krav er, at byttet er reelt, det vil sige, at de der bytter reelt flytter ind i hinandens boliger.

Herefter trak Tina Borum forslaget.

#### **5. d. Forslag fra Tina Borum om, at en vurdering af lejligheden holder i et halvt år.**

---

Tina Borum forelagde forslaget. Bestyrelsen oplyste, at der kan ske meget på et halvt år, og at man derfor mener, at forslaget burde forkastes. I øvrigt handles lejlighederne i øjeblikket hurtigere end 3 måneder. Tina Borum gjorde opmærksom på, at det måske var rart at få vurderingen i god tid inden man satte lejligheden til salg. Det blev i øvrigt nævnt, at vurderingsmanden måske kan forny en vurdering for et lavere beløb end den første vurdering. Dette kunne man eventuelt undersøge. Det blev i øvrigt oplyst, at vurderingerne koster kr. 2.300 kr.

Forslaget blev vedtaget med 42 stemmer for, 19 stemmer imod og 22 stemte hverken for eller imod.

På dette tidspunkt og resten af generalforsamlingen var alene repræsenteret 83 andelshavere, idet 16 andelshavere på dette tidspunkt havde forladt generalforsamlingen.

#### **5. e. Forslag fra bestyrelsen om opsætning af røgalarm.**

---

Forslaget blev forelagt af Anne Lundsmark.

Bestyrelsen blev spurgt, hvordan man vil kontrollere, at beboerne opsætter røgalarmer. Bestyrelsen oplyste, at man ikke vil tjekke generelt, men hvis man konstaterer, at der mangler røgalarm i en lejlighed, vil man kræve, at de opsættes. Det blev oplyst, at på bagtrapperne er der opsat røgalarmer, og når fortrapperne engang skal renoveres, vil der også blive opsat røgalarmer på fortrapperne, men i øvrigt er det vigtigst, at røgalarmerne findes i lejlighederne, idet de fleste brande opstår i lejlighederne.

Forslaget blev vedtaget med 70 stemmer for, 3 stemmer imod og 10 der hverken stemte for eller imod.

#### **5. f. Forslag fra bestyrelsen om beregning af bæreevne for hems.**

---

Ditte Bjarnild forelagde forslaget.

Det blev præciseret, at forslaget vedrører alle hemse, og ikke kun hemse under 4,5 m<sup>2</sup>. Det blev oplyst, at der skal foretages en individuel beregning hver gang, og at den koster ca. 5.000 kr.

Bestyrelsen oplyste, at man mener, at langt de fleste der har fået etableret hems, har fået lavet de nødvendige beregninger. Det fremsatte forslag gælder kun hemse, der opsættes efter 30. april 2015.

Bestyrelsen vil undersøge, om der er behov for at stille forslag til næste generalforsamling om, at alle ved salg skal dokumentere, at der er foretaget beregninger både på små og store hemse og uanset hvornår de er opsat.

Forslaget blev vedtaget med 76 stemmer for og 7 der hverken stemte for eller imod.



**5.g. Forslag fra bestyrelsen om fortsat at have automatiske portåbnere.**

**5.n. Forslag fra Karsten Specht om udskiftning af automatisk dørlås/pumpe til store port til gård.**

---

Karsten Specht oplyste, at han trak sit forslag, da bestyrelsens forslag dækkede hans.

Titte Kalsbøl forelagde forslaget. Det blev oplyst, at foreningen vil bibeholde portene og udskifte til nye og bedre pumper. Der er lavet et forsøg i en port (Jesper Brochmandsgade 6) hvor automatikken har holdt uden reparationer i et år. Endvidere larmer denne pumpe mindre, der er færre reparationer på den, og den er sværere at sparke ind.

Det blev i øvrigt oplyst, at der i 2014 er ofret kr. 100.000 på reparationer af portautomatik, et beløb på kr. 130.000 er således beskedent.

Bestyrelsen blev opfordret til opfordret til også at sørge for, at der opsættes nogle gode kontakter. Dette lovede bestyrelsen.

Forslaget blev vedtaget med 77 stemmer for, 1 stemme imod og 5 der hverken stemte for eller imod.

**5.h. Forslag fra Kirsten Hybschmann om ajourføring af hjemmesiden.**

Bestyrelsen oplyste, at der kommer en ny hjemmeside den 15. maj 2015. Det blev oplyst, at selvom denne tidsfrist ikke skulle holde, vil den gamle hjemmeside ikke blive opdateret.

Efter nogen debat blev bestyrelsens oplysning taget til efterretning, og forslaget blev ikke sat til afstemning.

**5.i. Forslag fra Kirsten Hybschmann om bedre beslutningsgrundlag til generalforsamlinger.**

---

Kirsten Hybschmann redegjorde for forslaget, og henviste her til det forslag, hun havde fremsendt. Kirsten Hybschmann gjorde opmærksom på, at hun ikke synes, at materialet til de 2 ekstraordinære generalforsamlinger, har været fyldestgørende nok.

Bestyrelsen oplyste, at man er enig i, at andelshaverne skal have et så godt beslutningsgrundlag som muligt, men man er ikke enig i, at beslutningsgrundlaget ikke har været godt nok på de to ekstraordinære generalforsamlinger.

Bestyrelsen har på generalforsamlingerne givet alle de ønskede oplysninger, og har besvaret alle stillede spørgsmål. Med hensyn til eventuelle fremtidige omprioriteringer oplyste Birgitte Grubbe, at andelshaverne er velkomne til at rekvirere lånetilbuddene hos administrator, hvis man ønsker at se dem.

Bestyrelsen oplyste, at man vil prøve at gøre materialet endnu mere oplysende.

Bestyrelsens svar blev taget til efterretning, og forslaget blev ikke sat til afstemning.

#### **5.j. Forslag fra Kirsten Hybschmann om bedre og tidstro generel information fra bestyrelsen.**

---

Der var nogen debat om dette forslag, hvor det blev nævnt, at der er huller i informationsniveauet, og at bestyrelsen bør notere, at der ønskes bedre oplysninger og at andels-haverne får bedre tid til at træffe beslutninger.

Det blev oplyst, at en mailingliste til 4. sals-beboerne, der blev omtalt på den ekstraordi-nære generalforsamling den 26. marts, ikke er mulig at håndtere på nuværende tids-punkt. Dette kan først ske, når den nye hjemmeside kommer.

Bestyrelsen er enig i, at informationsniveauet kunne være bedre, og bestyrelsen er foku-seret på dette problem, og arbejder med det.

Oplysningerne fra bestyrelsen blev taget til efterretning, og forslaget blev ikke sat til af-stemning.

#### **5.k. Forslag fra Mette Bonde om at generalforsamlingen godkender mulighed for at isætte yderligere et ovenlysvindue vendt mod gården i lejligheden Hans Tavsens Gade 17, 4.**

#### **5.l. Forslag fra Sara Bartels og Tom Weber vedrørende etablering af nye vin-duer på Hans Tavsens Gade 31 i taget over bagtrappen.**

---

De to forslag blev behandlet samlet, og bestyrelsen oplyste, at man kan støtte forslaget på den måde, at alle der ønsker det, kan få lov at isætte vinduer i taget på følgende be-tingelser:

1. At der kun gøres brug af vinduer, som er af samme type som de eksisterende Velux-vinduer
2. At der i forbindelse med etablering kun gøres brug af foreningsgodkendte entreprenører
3. At placeringen passer ind i bygningens overordnede arkitektur og bidrager væsentligt til lysindfaldet i den pågældende lejlighed
4. At der søges og opnås byggetilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Forslagsstillerne var enige i denne ændring af deres forslag. Bestyrelsens forslag blev vedtaget med 71 stemmer for, 3 stemmer imod og 9 der hverken stemte for eller imod.

#### **5.m. Forslag fra Lars Ekkelund vedrørende udskydelse af låneoptagelse i for-bindelse med kvistsagen.**

---

Lars Ekkelund var ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget blev opretholdt af Kirsten Hybschmann.

Bestyrelsen oplyste, at det som der var redegjort for på den ekstraordinære generalfor-samling, ikke er realistisk, at forvente at kunne opnå fuld dækning på det nye kvistpro-jekt via voldgiftssagen, hverken gennem forligsforhandlinger eller ved gennemførelse af

voldgiftssagen i Voldgiftsnævnet. Bestyrelsen mener derfor, at foreningen bør finansiere kvistprojektet, som foreningen ville gøre det i forbindelse med ethvert andet byggeprojekt. Såfremt foreningen opnår yderligere forligsaftaler med de tekniske og juridiske rådgiveres forsikringsselskaber, eller såfremt der vindes penge via en retssag, vil disse kunne bruges på at afbetale den optagede finansiering af projektet.

Forslaget blev forkastet, idet ingen stemte for, 2 hverken stemte for eller i mod og resten stemte imod.

#### **5.o. Forslag fra Niels Gerther Nielsen om isolering af stuelejligheder over cykelkældre, det vil sige isolering i cykelkældrenes loft.**

---

Niels Gether Nielsen forelagde forslaget, og gjorde opmærksom på, at hans lejlighed og andre lejligheder over især cykelkældrene er meget kolde.

Bestyrelsen oplyste, at isolering af kældrene og isolering over porte samt gavlisolering er med i foreningens vedligeholdelsesplan. Imidlertid kender man endnu ikke økonomien, og man vil først arbejde videre, når kvistsagen er afsluttet. Det vil således ikke være muligt at gennemføre isoleringen inden næste vinter.

Niels Gether Nielsen accepterede denne redegørelse, og forslaget kom ikke til afstemning.

#### **5.p. Forslag fra Niels Gether Nielsen om, at ingen større håndværksarbejder udføres i perioden 1. juni - 31. august.**

---

Niels Gether Nielsen redegjorde for forslaget, og oplyste, at baggrunden er, at det er meget generende med de mange håndværkere, skurby m.v. Det giver manglende livskvalitet.

Mikkel Jørgen-Jensen oplyste, at bestyrelsen er enig i, at byggeprojekterne er belastende, men det er nødvendigt at bygge i sommermånederne, for at undgå at komme over i vinterperioden, hvor der er risiko for fordyrende vinterforanstaltninger. Endvidere vil en pause i byggeprojekter henover sommeren give ekstra byggepladskomkostninger. Endelig mener bestyrelsen, at det er vigtigt, at bruge sommerperioden for at kunne blive færdige med projekterne så hurtigt som muligt.

Forslaget blev forkastet, idet 3 stemte for, 9 hverken stemte for eller imod og resten stemte imod.

#### **5.q. Forslag fra Gabriel Sørensen om at stille låsen i alle cykelkældrene således, at det kun er den pågældende gårds beboere, der har adgang til den.**

---

Gabriel Sørensen forelagde forslaget.

Bestyrelsen oplyste, at man vil undersøge omkostningerne til omstilling af låse og eventuel udføre denne omstilling via den løbende vedligeholdelse.



Det blev i den forbindelse oplyst, at det ikke vil være muligt at omstille nøglerne til portene. En andelshaver nævnte, at man eventuelt kunne have en særlig nøgle til cykelkældrene ligesom til barnevognsrummene.

Det blev nævnt, at der bliver handlet med stoffer på pladsen. Bestyrelsen kender problemet, og har talt med SSP og nærpolitiet. Alle bør anmelde til politiet, hvis de ser, at der handles.

Forslagsstilleren var tilfreds med bestyrelsens svar, og forslaget blev ikke sat til afstemning.

---

**5.r. Forslag fra Andreas G. Nielsen, Ditte Hartington og Heidi Vikkelsø Nielsen om at blænde vinduer i gadedør med film.**

---

Andreas G. Nielsen forelagde forslaget.

Bestyrelsen oplyste, at de ikke mener, at det vil forebygge indbrud at blænde vinduerne i gadedøre med film.

Forslaget blev sat til afstemning, og blev forkastet, idet 9 stemte for, 9 hverken stemte for eller imod og resten imod.

---

**5.s. Forslag fra Andreas G. Nielsen, Ditte Hartington og Heidi Vikkelsø Nielsen om at forstærke låse i gadedøre, så de ikke kan sparkes op.**

---

Med hensyn til låsene kommer disse med på vedligeholdelsesplanen, men som tidligere nævnt, skal man først være færdig med kvistene. Hvis der er et specielt problem med en enkelt gadedør, vil ejendomskontoret se på det.

Forslagsstillerne var tilfredse med bestyrelsens svar, og forslaget blev ikke sat til afstemning.

---

**5.t. Forslag fra Andreas G. Nielsen, Ditte Hartington og Heidi Vikkelsø Nielsen om at etablere lovlige barnevognsrum under hovedtrappe.**

---

Med hensyn til barnevognsrum vil bestyrelsen undersøge mulighederne og de dertil hørende omkostninger. Bestyrelsen foreslår derfor, at der først træffes endelig beslutning om forslaget, når omkostningerne er undersøgt.

Forslagsstillerne var tilfredse med bestyrelsens svar, og forslaget blev ikke sat til afstemning.

---

**5.u. Forslag fra Mads Koldby om at bestyrelsen pålægges at indhente tilbud på alternativer til Grubbe Advokater til at administrere og repræsentere foreningen.**

---

Morten Pejter Nielsen oplyste, at bestyrelsen er enig i, at det er relevant at få efterprøvet vores nuværende administrationsaftale ved et udbud hos andre udvalgte administrationsvirksomheder, men ønsker dog stadig at lade Grubbe Advokater byde ind på opgaven. Samtidig ønsker bestyrelsen, at der afsættes en budgetramme på maksimum kr. 100.000 til rådgivning af 3. part vedrørende et sådan udbud.

Mads Koldby var ikke til stede på generalforsamlingen, men bestyrelsen oplyste, at Mads Koldby støttede bestyrelsens forslag.

Bestyrelsen vil få udarbejdet et udbudsmateriale, og få professionelle til at hjælpe med at bedømme dette.

En andelshaver nævnte, at man skal holde sig for øje, at der også bør være stabilitet og kvalitet i administrationen, og ikke kun gå efter prisen.

Det blev i øvrigt oplyst, at administrator kan opsiges med 3 måneders varsel. Endeligt blev det oplyst, at det er generalforsamlingen, der vælger administrator efter indstilling fra bestyrelsen.

Forslaget blev vedtaget med 75 stemmer for, 3 stemmer imod og 5 der hverken stemte for eller imod.

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

Det blev oplyst, at Dean Bozinowsky er udtrådt af bestyrelsen, og der skal derfor, udover de der var nævnt i indkaldelsen, vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Titte Kalsbøll og Mikkel Jørgen-Jensen og nyvalgtes Anne Lundsmark.

Som bestyrelsesmedlem for 1 år nyvalgtes Mette Nielsen.

Som suppleanter for 1 år nyvalgtes Bjarne Brændeskov og Anders Brammer.

Alle blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Sune Vinfeldt Svendsen (formand), Morten Pejter Nielsen, Titte Kalsbøll, Ditte Bjarnild, Mikkel Jørgen-Jensen, Anne Lundsmark og Mette Nielsen.

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

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

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

Som revisor genvalgtes GLB, Statsautoriserede revisorer A/S.

## 9. Eventuelt.

Der blev spurgt, om det var muligt at få lavet et gårdtoilet i gårdlauget Brorson. Bestyrelsen vil undersøge dette nærmere.

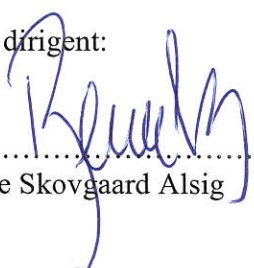
Det blev oplyst, at der ikke er noget områdefornyelsesudvalg via bestyrelsen, men at det er muligt at deltage i områdefornyelsen. Man kan se nærmere om, hvordan det er muligt på Områdefornyelsens hjemmeside.

Gårdgrupperne i gård 3 og 4 vil gerne have flere med til gårddagene. Det blev også oplyst, at der søges hjælpere til gårddagene i Rantzausgård. Der vil komme nærmere opslag op om gårddagene.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.50.

Som dirigent:

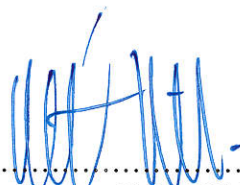
  
.....  
Bente Skovgaard Alsig

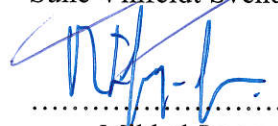
Som referent:

  
.....  
Birgitte Grubbe

I bestyrelsen

  
.....  
Sune Vinfeldt Svendsen (formand)

  
.....  
Morten Pejter Nielsen

  
.....  
Mikkel Jørgen-Jensen

  
.....  
Ditte Bjarnild

  
.....  
Anne Lundsmark

  
.....  
Titte Kalsbøll

  
.....  
Mette Nielsen

## Formandsberetning

Det forgangene bestyrelsesår, har været et år med stor mødeaktivitet, særligt voldgiftsagen har fyldt meget. Jeg har oplevet at vi har været underlagt mange deadlines og har til tider måtte være ekstra effektive.

Jeg er derfor glad for, at vi netop er blevet så gode til, at arbejde så effektivt som vi er. Vi har gennem en længere årrække været gode til, at bygge oven på tidligere erfaringer, og jeg oplever i dag, at vores bestyrelsesmøder afvikles målrettet og effektivt. Det giver mulighed for at bruge tid på de emner og projekter som vi synes er spændende og vigtigst for foreningen.

### Voldgiftsagen

Det skal være ingen hemmelighed, at det har været udfordrende at sørge for en løbende information om voldgiftsagens forløb. Voldgiftsagen er meget kompleks og teknisk, enormt omfangsrig og har et meget langt forløb. Det er netop også derfor at vi har sørget for at bevæbne os med dygtige rådgivere omkring alle beslutninger i sagen.

Som vi kunne redegøre for, på den seneste ekstraordinære generalforsamling, har vi været i stand til, at forhandle et forligstilbud på plads med hovedentreprenøren (MT Højgaard). Vi kan på nuværende tidspunkt orientere om, at vi er lykkedes med at acceptere tilbuddet på i alt 10.750.000 kr. Det betyder at vi endeligt kan afslutte sagen med MTH og nu udelukket koncentrere os om at finde en løsning med de projekterende parter (SBS) og derigennem også Grubbe advokater.

### Omprioritering

- Igen i år, havde vi mulighed for med fordel, at omprioritere nogle af vores lån. Denne gang nogle af foreningens største lån. Det betød og betyder, at vi er i stand til at reducere vores årlige finansielle omkostninger betydeligt. Vi skylder hermed en tak til alle jer som havde tiden og mulighed for at deltage og støtte op om bestyrelsens forslag på den ekstraordinære generalforsamling.

Foruden at foreningen helt grundlæggende er økonomiske robust, gør denne omprioritering at, vi til trods for lånefinansiering af det nye kvistprojekt, ikke kommer til at opleve boligafgiftsforhøjelse.

### Det gode naboskab med skolerne omkring os

Som mange efterhånden har bemærket, har vi fået nye naboer. For enden af Struenseegade, er Det frie gymnasium flyttet ind i den helt nyrenoverede bygning som før husede Metropolitan skolen. Vi har flere gange haft mulighed for at mødes med gymnasiets rektor og vi har en meget god dialog med ledelsen på gymnasiet.

Ligeledes har vi også haft mulighed for, at mødes med skoleledelsen på Blågårdskolen flere gange i det forgående bestyrelsesår. Vi har bl.a. oplevet at nogle af skolens ældste elever har opholdt sig meget i nogle af vores gårde og desværre ikke været gode til at opføre sig ordenligt. Vi oplever

dog, at vi også her, har en god dialog med skolens ledelse og håber meget på, at vi ikke oplever problemerne i samme grad som sidste sommer.

### **Ejendomskontoret**

Jeg oplever at vi på nuværende tidspunkt har fået opbygget et særdels godt team på ejendomskontoret, som under ledelse af Annette, i særdelshed, formår at løfte opgaven.

Vi har i det forgangene bestyrelsesår været i dialog med de to bestyrelser i gårdlaugene i gård 1 og 2, om at skulle overtage driften af gårdene. Med de nye kræfter og det gode samarbejde, har vi derfor besluttet at tilbyde at overtage driften, og forventer at kunne løfte opgaven meget professionelt og mere effektivt end man før har oplevet.

Som man har kunne læse i det seneste nyhedsbrev, har vi valgt at tilmelde os DHL stafetten. Dette sker i høj grad på foranledning af Trudy, som i den grad er begyndt at snøre løbeskoene. Vi er flere i bestyrelsen som har valgt at tage udfordringen op og glæder, os til en dejlig dag i godt selskab. Vi sørger selvfølgelig for at informere mere om dette når vi kommer nærmere på arrangementet.

### **Bestyrelsen**

Jacob har valgt ikke at genopstille til bestyrelsen i år. Jacob har de sidste to år siddet som næstformand og været en særdels god støtte og samarbejdspartner. En stor del af arbejdet omkring den nye hjemmesiden og nyhedsbrevene kan tilskrives Jacob. Der skal lyde et stor tak for din indsats i såvel beboerudvalget, formandsudvalget, men i det hele taget bestyrelsesarbejdet. Du vil blive savnet af os alle.

Herudover, ønsker jeg igen i år at takke alle i bestyrelsen for deres store arbejde. På trods af komplekse og til tider følelsesladet diskussioner, formår vi altid at kunne holde en god tone, en åben og ærlig dialog, respekten for hinanden og ikke mindst, en konstruktiv og kompromisøgende tilgang til opgaven. Jeg oplever at alle har samme mål, at gøre AB JoJo til et bedre sted at bo. Jeg mener oprigtigt, at jeg nyder vores tid sammen og er glad for netop, at være jeres formand.

/Sune V. Svendsen

Bestyrelsesformand i A/B JoJo



# Ejendomskontorets beretning

Som mange af jer sikkert har opdaget, har der været en del udskiftning af vores personale. Vi mener dog nu, at vi har fået en stabil styrke. Sidst ankomne er Preben Pedersen, han er 47 år og kommer fra Ølsted. Jeg håber I alle vil tage godt imod ham. Derudover er der Trudy og Richard som I alle kender.

Vi har på kontoret en hel del opgaver, nogle mere tidskrævende end andre. Det nu overståede bagtrappeprojekt har fyldt en del og lige nu kræver altan-etableringen en god portion af vores kræfter.

Bagtrappeprojektet havde en del opstartsudfordringer, og kom derfor bagud ifølge tidsplanen. Dette indebar at nogle af bagtrapperne var spærret i længere tid end varslet. Vi var dog heldige med vejret, og kunne derfor arbejde igennem hele vinteren. Dette gjorde at vi nåede i mål inden for tidsplanen.

Som mange ved har der været en del udfordringer med at få varmen rundt i alle radiatorer. Dette skyldes to ting:

Vores varmeanlæg trænger til at blive justeret. Vi har fået nye veksler, men mangler at få indstillet (og delvis udskiftet) samtlige ventiler i vores kældre. Dette kræver meget nøjagtige beregninger og som alt i A/B JoJo er der også her tale om et større projekt. (Vi ER meget store).

Rørarbejde i forbindelse med altanprojektet, er den anden grund til, at varmen ikke har fungeret som den skulle. Man har fjernet en hel del radiatorer uden at afproppe rørene. Det gjorde, at vi ikke kunne tænde for varmen, før alle disse rør var lokaliseret og afproppet.

På den mere muntre side, så har vi fået drivhuse i gård 3 & 4. Det gav en gevaldig mængde tomater og skoleagurker. Vi opfordrer alle til at være med, når de skal plantes til igen, og også gerne når der skal høstes (Spis gerne det der er i drivhusene, eller står i højbedene... det er økologisk, naturligvis!). Der kommer opslag i opgangene til "drivhusdag", og til den almindelige gårddag.

Vores grøntsagsordning er kommet godt i gang igen. Tilmelding og betaling via Mobile Pay på telefonnummer 25 94 86 06, (der er kommet nyt telefonnummer). Grøntsagerne kan hentes på ejendomskontoret mellem 17.30 og 18.00.

Vi har endvidere fået Mobile Pay på ejendomskontoret, så ved nøgle- og vaskekortbestillinger behøver du ikke længere huske at hæve kontanter.

Der er kommet rigtig mange henvendelser fra folk der gerne vil på den eksterne venteliste. Lige nu er vi oppe på ca. 450 personer, og der kommer stadig flere henvendelser. Det betyder også at langt de fleste lejligheder bliver solgt til prisen via den interne eller eksterne venteliste. Det betyder en masse ekstra administration, så husk gerne at vi har åbningstider. Al henvendelse til ejendomskontoret skal ske inden for disse, eller på mail.

En sidste opfordring, fra gårdmændene: Husk at sortere jeres affald, (vi bruger en del tid på eftersortering). Og husk at byggeaffald skal afleveres på et af kommunens genbrugspladser! Hvis man er i tvivl om noget, spørg én af os!

/Annette Hein

Sekretariatsleder i A/B JoJo

## Salgsudvalgets beretning

Vi har igen i år oplevet stor interesse for foreningens lejligheder. Det er fortsat foreningens gode økonomi, den attraktive beliggenhed, de gode faciliteter, mulighed for at låne foreningens Christianiacykler, grøntsagsordningen samt de nye eller kommende altaner folk fremhæver som særligt attraktivt ved AB JoJo.

Siden sidste GF er der solgt 38 lejligheder, heraf 3 lejelejligheder. Langt de fleste af lejlighederne er solgt via ventelisterne; 6 solgt på den interne liste, 26 solgt på den eksterne liste. De resterende 6 blev fritstillet og solgt kort tid efter.

Lejlighederne sælges stort set til andelsprisen, og vi får fortsat meldinger fra købere om, at bankerne er positive over for køb i foreningen.

Til fremvisningerne har der været så mange interesserede fremmødte, at vi har valgt at forlænge hver fremvisning fra 20 til 30 minutter. De interesserede er både beboere og folk fra den eksterne venteliste, ligesom der kommer en del interesserede, der er blevet anbefalet foreningen af venner og bekendte, som allerede bor her.

Siden sidste GF er vi gået i gang med at optimere vores ventelistesystem. Det har medført lidt usikkerhed vedrørende folks placering på listen, idet man ikke altid har kunnet se sit navn på de udskrevne lister ved fremvisningerne. Ingen har dog mistet deres plads på listen. Optimeringen er ved at være afsluttet og listerne køreklare.

Ved sidste GF blev det besluttet at oprette en venteliste som tilgodeser beboere der flytter fra hinanden, men begge ønsker at blive i foreningen. Denne liste har dog ingen opskrivninger pt.

Den eksterne venteliste vokser med lynets hast for tiden, lige nu er der ca. 450 opskrivninger.

/Salgsudvalget

# Beboer- og kommunikationsudvalget beretning

Efter sidste generalforsamling valgte bestyrelsen at slå beboerudvalget og kommunikationsudvalget sammen. Det skete blandt andet for at sikre en bedre sammenhæng mellem bestyrelsens kommunikation og de områder, der optager foreningens andelshavere.

Udvalget har som sædvanligt holdt åbent for henvendelser den første onsdag hver måned. De fleste henvendelser har handlet om voldgiftsagen, altanprojektet og den manglende varme i foreningens radiatorer, som desværre har været et tilbagevendende problem i mange lejligheder. En del af foreningens beboere har gennem året tilbudt deres assistance i forbindelse med foreningens forskellige projekter og henvendt sig med ideer til forskellige tiltag i foreningen. Vi er meget glade for at få henvendelser og opfordrer til, at foreningens andelshavere kontakter os, hvis de har viden eller ideer der kan forbedre vores forening.

På kommunikationssiden har udvalget i løbet af året udgivet nyhedsbreve om bestyrelsens arbejde. De tilbagemeldinger vi har fået, giver os indtryk af at nyhedsbrevene er en god måde at kommunikere på og vi vil derfor også fremadrettet udgive nyhedsbreve med jævne mellemrum.

Det er desværre ikke lykkedes os at nå så langt med AB JOJO's hjemmeside, som vi gerne vil. Hjemmesiden er derfor fortsat ikke opdateret og mange funktioner mangler. Vi beklager dette, da vi mener at en god og informativ hjemmeside er vigtig for at kunne skabe en god dialog og et godt fællesskab i vores forening. Den væsentligste grund til, at vi ikke er nået længere med hjemmesiden er, at ABF's underleverandør af medlemshjemmesider, gik konkurs 2 uger efter denne ordning. Vi valgte derfor i stedet at prøve at etablere en ny hjemmeside selv, hvilket desværre viste sig mere tidskrævende end først forventet. Det har vi nu taget konsekvensen af og vi har derfor indgået en aftale med en ekstern leverandør, som vil stå for den tekniske del af en ny hjemmeside. Vi regner med at hjemmesiden vil være klar i løbet af ganske få uger.

Endelig har udvalget i løbet af året endnu engang fået sat gang i AB JOJO's grøntsagsordning, hvor foreningen beboere kan købe billige økologiske grøntsager direkte fra den sjællandske gård Kieselgården. Der er mange frivillige grøntsagsuddelere, der har meldt sig på banen og vi har de sidste fire måneder delt mellem 10 og 20 poser grøntsager ud hver anden uge. Vi opfordrer alle, der har lyst, til at være med. Det er en uforpligtende ordning, hvor man kan bestille grøntsagerne de uger, hvor man har lyst. Udvalget stod også for at arrangere årets juletræstænding, hvor mange mødte frem til en hyggelig eftermiddag med juleklip, juledekorationer, gløgg og æbleskiver.

/Beboer- og kommunikationsudvalget

# Byggeudvalgets beretning

Bortset fra det nye kvist projekt, har vi i år ikke sat andre store byggeprojekter i gang. Udvalget har derfor primært arbejdet med at få afsluttet igangværende projekter, samt behandlet byggeansøgninger fra foreningens beboere.

Der har i løbet af året været mange byggeansøgninger både fra foreningens nye og gamle beboere. Det er særligt ansøgninger om ombygning af bad og køkken der fylder og vi har indtryk af, at lysten til at forbedre og forskønne foreningens lejligheder er stor. Det sætter vi pris på.

Der er blevet lavet en aftale med en dørproducent om at lave sikkerhedsdøre til JOJO. En model til både Hoveddøren og køkkendøren. Producenten hedder PRO-LOCK og går snart i gang med at skulle montere de første døre.

Præcedens systemet er indkørt og virker. Byggesansøgninger bliver behandlet hurtigere og der bliver tid til ansøgninger der kræver mere opmærksomhed.

Vi har indhentet prisoverslag på maling/farveskift i samtlige gårde. Dette beløber sig på 8.500.000 kr. hvilket vi ikke umiddelbart anbefaler at går i gang med for nuværende.

Vores Varmekonsulent har udarbejdet en arbejdsplan for at genoprette/optimere varme forsyningen i vores karreer. Noget af arbejdet med indreguleringen af varmtvands strengene kan startes i år, mens noget må vente til efter Tag/kvist voldgiftsagen er afsluttet.

Grundet voldgiftsagen er de arbejder der ikke er daglig/almindelig vedligehold blevet sat på pause. De renoveringsprojekter der er blevet beskrevet i vores vedligeholdelsesplan er derfor ikke påbegyndt og vi venter til vi ved hvad resultatet omkring voldgiftsagen er, og vi ved hvilke midler vi på dette tidspunkt råder over.

Status på afsluttede byggeprojekter fra sidste GF,

Lyskasser; afsluttet

Bagtrapper, afsluttet

Sikkerhedsdøre; Iværksat og klar til brug i løbet af foråret

Varmeindreguleringen; Iværksat men afslutning afhængig af det nye kvistprojekt

Ansøgning om dispensation for individuelle varmemåler; Er sendt af sted, afventer svar.

/Byggeudvalget

## Beretning om kulturlejligheden

Det har været en lang, men spændende udfordring at få lejligheden etableret.

Som der blev sagt på GF 2014, havde vi det meste klar, allerede der. Men som vi har oplevet tit, gik der grus i maskineriet, da vores ansøgning ramte Københavns kommune. Først krævede de flere redningsåbninger, sidenhen stillede de krav om lydisolering, mekanisk sug gennem skorstenen til køkkenet, på grund af det valgte komfur.

Efter noget tovtrækkeri, lykkes det dog at få alt på plads. Det endte med et andet komfur og ingen mekanisk udsug. Selvfølgelig nye redningsåbninger og i sidste instans måtte vi, til trods for det aftalte på GF også installere lydisolering i loftet.

Vi besluttede at godkende disse tiltag i bestyrelsen, for ikke yderligere udskyde byggeriet, men det pressede meget økonomien og tidsplanen i projektet.

Lejligheden er nu snart så godt som færdig og vi glæder os meget til de mange hyggelige dage og aftener vi skal have fællesskab i den nye kulturlejlighed.

Når lejligheden er endeligt færdig, er det tanken, som vi har skrevet ud om før, at der bliver oprettet et kulturlejlighedsudvalg, som får tildelt midler til at kunne afholde div. kulturelle arrangementer. Vi synes det lyder som spændende, så skriv gerne til mail til sekretariat.

## Beretning om altanprojektet

Som man kan se, har altanprojektet nu nået sin afslutning for denne gang. Altan.dk mangler stort set kun at rette op på evt. fejl og mangler. Det er et projekt som har været undervejs i mange år og det er rart, at opleve hvordan naboer pludseligt mødes på nye måder og danner fællesskaber som ikke før var mulige.

Som mange har bemærket, har samarbejdet med altan.dk, ikke altid, fungeret lige godt. Særligt i starten af projektet, havde de store problemer med at producere en meningsfuld tidsplan, til stor frustration for mange. Ligeledes har der i den grad været problemer med vvs arbejdet og særligt i vinters måtte mange, beklagelig vis, stå uden varme i alt for lang tid.

Selve om at byggepladsen stort set er pakket ned, er der dog stadig et par hængepartier. Først og fremmest har vi kæmpet en hård kamp med Københavns kommune, om at få lov at etablere altaner på 1. sal til gaden. Vi har indtil nu, fået to afslag, men afventer pt. svar på vores klage over samme. Kommunen står meget hårdt på, at de ikke ønsker at vi gennembryder gesimsbåndet som ved 1. salen gør sig gældende, og begrundet dette med at gesimsbåndet har en afgørende arkitektonisk betydning for forløbet igennem gaderne, i særdeleshed Struenseegade.

Yderligere har vi stadig en tvist med altan.dk. Vi mener at der på de altaner vi har bestilt, burde være en medløber umiddelbart 10 cm. under håndlisten. Vi arbejder benhårdt på at finde en løsning og orientere selvfølgelig om dette så snart vi fundet denne.



A/B JoJo

**Forslag til vedtægtsændringer til generalforsamlingen 30. april 2015**

**§ 22.**

Henvisningen til § 19 skal ændres til § 21.

Begrundelse:

Rettelse af fejlskrift.

**§ 23**

Det foreslås, at 3 hverdage ændres til 14 dage.

Begrundelse:

Fristen er ændret i lejeloven, og den bør ændres tilsvarende i foreningens vedtægter jfr. også den foreslåede tilføjelse til § 8.

**I § 24 stk. 1, 1. punktum**

Det foreslås, at "4 måneder" ændres til "5 måneder" således at generalforsamlingen blot skal være afholdt med udgangen af maj måned.

Begrundelse:

Det er vanskeligt at nå at holde generalforsamlingen inden udgangen af april.

**I § 24 stk. 1, 2. punktum** ændres ordene årsregnskab og årsregnskabet til årsrapport og årsrapporten.

Begrundelse:

Dette er sproglige rettelser, da årsregnskab har ændret navn til årsrapport.

**I § 27, 2. punktum** ændres til

"Den af generalforsamlingen valgte referent."

**I § 27, 3. punktum** ændres 1 måned til 2 måneder.

Begrundelse:

Det er rent faktisk administratoren og ikke sekretæren, der skriver referatet, og det er umuligt at nå at få referaterne omdelt inden 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

**§ 30, stk. 2, 2. punktum ændres til**

”Referatet indføres i en protokol, der underskrives af alle bestyrelsesmedlemmer.

Begrundelse:

Et er ikke tilstrækkeligt, at de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i et møde underskriver. Det er væsentligt, at alle skriver under som bekræftelse på, at de har læst referatet. Det er klart, at ikke tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ikke har noget ansvar for, om referatet er korrekt, men de har et ansvar for, at de har fulgt med, og ved, hvad der er besluttet.

**§ 34, stk. 1.**

2. punktum bør ændres til ”Regnskabsåret er kalenderåret”.

Begrundelse:

Bestyrelsen bør ikke sammen med revisor kunne ændre regnskabsåret, og jeres regnskabsår er rent faktisk kalenderåret.

**§ 34, stk. 1 ”årsregnskab” ændres til ”årsrapport”.**

**§ 34, stk. 2** foreslås ændret til:

”I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling jfr. § 15. Forslaget anføres som note til årsrapporten.”

Begrundelse:

Dette er standardvedtægtens formulering, og passer med det I gør.

**I § 36 stk. 2** foreslås de sidste ord

”andels størrelse” ændret til ”andel i foreningens formue”

Begrundelse:

Dette er alene en sproglig rettelser.

Vedtaget 1. gang 30. april 2015.