

År 2012, den 12. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen JoJo på Blågård Skole, i Eat-loungen, Hans Tavsens Gade 4, 2200 København N. Formanden Morten Pejter Nielsen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Birgitte Grubbe og som hjælpeordstyrer valgtes Titte Kalsbøll.

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

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der under punkt 4 og 5 ville blive behandlet de forslag, som andelshaverne var blevet gjort bekendt ved cirkulæreskrivelse af 4. april 2012.

Dirigenten oplyste, at ud af 393 andelshavere var 111 tilstede og 15 repræsenteret ved fuldmagt. Under punkt 2 kom yderligere 2 andelshavere til stede. Generalforsamlingen var således under alle punkter beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jfr. nærmere pkt. 5 a.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden Morten Pejter Nielsen aflagde beretning på formandsudvalgets vegne.

Sune Vinfeldt Svendsen aflagde byggeudvalgets beretning.

Heidi Vikkelsø Nielsen aflagde salgsudvalgets beretning.

Katrine Weber aflagde beboerudvalgets og altanudvalgets beretning.

Beretningerne er vedhæftet dette referat som bilag 1.

Birgitte Grubbe redegjorde for voldsgiftssagen om vandindtrængning ved kvistene. Orienteringsskrivelse af 20. februar 2012 vedhæftes dette referat som bilag 2. Birgitte Grubbe gennemgik skrivelsen af 20. februar 2012 med redegørelse for det forløb, der har været omkring vandindtrængningerne ved kvistene i det nye tag.

Birgitte Grubbe orienterede om forløbet efter 20. februar 2012. Der har været besigtigelse med skønsmanden 3 gange med vandpåsprøjtning. Skønsmandens rapport foreligger endnu ikke, men umiddelbart ser det ud til, at der er tale om flere forskellige fejl. Skønsmanden er sammen med en blikkenslager valgt af ham ved at lave en forsøgsløsning på den ene af kvistene i nr. 23. Det er håbet, at dette forsøg fører til en løsning, som kan gøre kvistene tætte. Indtil syns- og skønsmandens rap-

port foreligger, kan kvistudvidelserne i nr. 23 ikke færdiggøres. Derimod vil foreningen færdiggøre kvistene i de 3 andre lejligheder, der i løbet af vinteren 2011/12 er blevet solgt til udvidelse. Det vil blive gjort på den måde, at kvistene vil blive midlertidig tætnet eller afdækket, således at der forhåbentlig ikke kommer vand ind. Herefter udbedres vandskaderne i forbindelse med bygning af tagudvidelsen i øvrigt. Det er håbet, at kvistene kan renoveres udefra. Hvis dette viser sig ikke at være tilfældet, skal der foretages reparation i disse 3 lejligheder på samme måde som i alle de øvrige lejligheder.

Det er på nuværende tidspunkt umiddelbart opfattelsen, at der er tale om generelle fejl, men dette vides ikke med sikkerhed, før skønsrapporten foreligger.

Med hensyn til yderligere tagudvidelser vil lejligheder, der sælges fra nu af og indtil udbedringsmetode m.v. er afklaret, blive solgt med det forbehold, at udvidelserne først kan ske, når syn og skønnet og måske også voldgiftssagen er endelig afgjort.

Der kan ikke oplyses noget om tidshorizonten, idet syns- og skønsmanden skal være færdig med alle undersøgelser, og derefter skal alle de involverede parter have mulighed for at stille supplerende spørgsmål. Man vil, når syns- og skønsrapporten foreligger, forsøge, om sagen kan forliges, men såfremt dette ikke er muligt, skal voldgiftssagen derefter gennemføres med procedure. Det er håbet, at syns- og skønsrapporten foreligger inden sommerferien, men det vides ikke med sikkerhed, og såfremt der skal være procedure i voldgiftssagen tager det formentlig i hvert fald et år endnu.

Det er bestyrelsens håb, at andelsboligforeningen for medhold i sin klage, således at det enten er entreprenøren eller den tekniske rådgiver, der skal betale for udbedringen af kvistene, men der er altid en usikkerhed ved en voldgiftssag. Dertil kommer at foreningen af hensyn til andelshaverne i de taglejligheder, der har været mest skadet, har foretaget udbedring og nu udvider 3 lejligheder. Dette kan medføre, at foreningen må bære disse udbedringsudgifter selv, ligesom det ikke er sikkert, at alle udgifter til foreningens tekniske og juridiske rådgivere vil blive dækket, selvom man vinder sagen. Dette er årsagen, at de udgifter, der har været sidste år er udgiftsført, og at vi igen i 2012 har budgetteret et beløb på kr. 500.000 til sagen.

Søren Bak aflagde gårdgruppernes beretning. 2011 har været et travlt år, hvor der har været et godt samarbejde med bestyrelsen og ejendomskontoret. Der er på 2 arbejdsweekender lavet rigtig meget arbejde. Det blev oplyst, at i de tomme højbede skal der laves køkkenhaver med frugter, krydderurter m.v.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

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

3. Forelæggelse af årsrapport for 2011 herunder forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen, herunder forslag om uændret andelspriser, svarende til kr. 11.000,00 pr. m².

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsrapporten for 2011, herunder oplyste Birgitte Grubbe, at der netop er modtaget en ny årsomvurdering pr. 1. oktober 2011, hvor foreningens ejendom er vurderet kr. 615.000.000, hvor værdien pr. 1. oktober 2010 var kr. 614.000.000.

Birgitte Grubbe redegjorde endvidere for det beløb, der er reserveret til at imødegå fald i egenkapitalen. Dette beløb er på kr. 49.503.463, hvilket forventes at være tilstrækkeligt til at opsuge et eventuelt fald i ejendomsværdien ved den ordinære vurdering pr. 1. oktober 2012 (denne bliver offentliggjort ca. 1. marts 2013 og kendes således til næste generalforsamling) samt fald i egenkapitalen på grund af større renoveringsprojekter.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

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

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2012 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik selve drifts- og likviditetsbudgettet for 2012.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2012 bortset fra de særskilte forslag var enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

4. a. Forslag fra bestyrelsen om lokal afledning og genanvendelse af regnvand LAR, samlet udgift anslået kr. 13.000.000, der foreslås dækket af tilskud fra det offentlige på kr. 9.500.000 til kr. 10.600.000. Resten kr. 2.400.000 til kr. 3.500.000 foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud. Forslaget er samtidig en bemyndigelse til bestyrelsen til at optage byggelån stort kr. 10.600.000 til midlertidig finansiering indtil tilskud udbetales.

Titte Kalsbøll forelagde forslaget. Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at opsamle regnvand og har fået rådgivning fra arkitekt- og byggeøkonom Martin Dietz fra Solar Lightning og Erik H. Jørgensen fra Miljøpunkt Nørrebro. Der blev henvist til bilag 1 til indkaldelsen.

Martin Dietz var til stede og redegjorde nærmere for LAR forslaget. Bilag 1 blev gennemgået, ligesom der blev vist powerpoint-plancher. Baggrunden for forslaget er de 30 % større regnmængder i forbindelse med klimaforandringer og mulighed for lokal anvendelse af regnvandet. Ved at opsamle regnvand til toilet-skyl og tøjvask fra tagfladerne til regnvandstanke i gårde eller kældre vil man kunne forsyne halvdelen af foreningens lejligheder og vaskerierne med vand fra taget i stedet for at bruge vand af drikkevandskvalitet. Rådgiver anbefaler tanke i gårdrum på grund af økonomi, vanskelig tilgængelighed ad kældertrapper og temperatur i jorden, som kan modvirke algedannelse i tanke. Det vand, der rammer belægningerne skal ledes til jordbede, hvor det renses og nedsives via faskiner, det må desværre ikke genanvendes til toiletskyld, idet der kan være hundeeskrementer, pesticider, salt og andet i dette vand. Kloakledninger på matriklen afkobles fra Københavns Energis hovedkloak, hvorved denne aflastes, så der gradvist kan komme yderligere kapacitet for hele byen.

For at gennemføre forslaget vil det være nødvendigt at få tilladelse til lokal nedsivning fra kommunen. Ansøgning herom er indgivet for alle 4 karréer efter bestyrelsesbeslutning. Nedsivning via faskine kan være et problem i karré 1, hvor børnehaven ligger, idet der muligvis er forurenede jord på denne matrikel. Det blev oplyst, at man tillige har søgt Københavns Energi om at få andel i kloakrefusionsmidlerne, og det blev oplyst, at der allerede nu er 186 ansøgninger inde, og mens Københavns Energi tidligere oplyste, at alle ville få andel i kloakrefusionsmidlerne, er det nu lidt mere usikkert, om dette er tilfældet, da Københavns Energi i marts har meldt ud, at 4 nye kriterier skal være opfyldt for at få midlerne udbetalt.

Som reglerne er i dag kan man få andel i kloakrefusionsmidlerne blot man dokumenterer, at man afkobler så meget regnvand som muligt. Foreningen har søgt om, at vi får del i midlerne, men vi har endnu ikke fået svar, da nedsivningstilladelser skal gives inden Københavns Energis stillingtagen. Efter 1. januar 2013 forventes der at komme nye lovregler med nye krav, der ikke kende endnu.

Det blev oplyst, at der forventes en besparelse på vandafgiften på ca. kr. 106.000 årligt. Sker der stigninger i vandaflednings/regnvands/vandbidrag på grund af nye statslig klimalovgivning fra 2013, vil besparelsen være tilsvarende større.

Det blev præciseret, at det er en forudsætning for gennemførelse af forslaget, at foreningen får refusion på mellem kr. 9.500.000 til kr. 10.600.000, og at den samlede udgift maksimalt bliver kr. 13.000.000. Der var enighed om, at hvis nettoudgiften bliver mere end kr. 3.500.000 skal spørgsmålet forelægges på en generalforsamling igen, inden det gennemføres. Såfremt der ikke gives tilladelse til hele projektet, reduceres tallene forholdsmæssigt.

Det blev oplyst, at nye stålrør vil blive trukket vandret under kælderloft og op på bagtrapperne og ført ind til toiletterne med et T-rør. Der er i budgettet lagt 15 % ind til uforudsete udgifter.

Det blev oplyst, at der er gode erfaringer med genindvinding af regnvand. Dette er blandt andet lavet på en ejendom på Kapelvej BO 90 for 18 år siden, hvor det stadig virker rigtig godt.

Det blev endvidere oplyst, at Nørrebro er et godt sted at nedsive. Nedsivningen af vandet skulle således ikke give problemer, hverken for bygningerne eller på anden måde.

Med hensyn til driftsudgifter blev det oplyst, at der er nogle serviceudgifter på pumperne, men det er ikke de store udgifter, der er, idet vandfilter er selvrensende.

Det oplystes, at besluttes forslaget gennemført, er det ikke alene tilstrækkeligt til at modvirke alle konsekvenser af skybrud, men kan bidrage til at håndtere de 30 % mere nedbør.

Administrator oplyste, at hun fandt det hensigtsmæssigt, at der blev indgået sædvanlige rådgiver- og entreprisetrakter på LAR sagen.

Forslaget blev vedtaget med 122 for, 5 stemmer imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

4. b. Forslag om lukning af lyskasser samt udførelse af kloaksikring, anslået beløb kr. 1.300.000, der foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud.

Heidi Vikkelsø Nielsen forelagde forslaget. Forslaget fremsættes for at begrænse vandskaderne i kældrene ved skybrud mest muligt.

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

4. c. Forslag fra bestyrelsen om at udbetale et særskilt formandshonorar i 2012, budgetteret til kr. 96.000.

Ændrings forslag fra Katrine og Morten Uhrskov Christensen til bestyrelsens forslag, hvorefter beløbet på kr. 96.000 fordeles ligeligt til alle bestyrelsesmedlemmer.

Morten Pejter Nielsen forelagde forslaget. Forslaget er et forsøg på at få gjort bestyrelsen mere professionel. Foreningen er en lille virksomhed, og både formanden og andre bruger megen tid på opgaver, der er af administrativ art, men som ikke kan overlades til hverken ejendomskontoret eller administrator. Ved at lade formanden udføre disse opgaver mod honorar, giver det resten af bestyrelsen bedre tid

til at lave det egentlige bestyrelsesarbejde og udvikle foreningen. Det blev oplyst, at formanden typisk bruger 15 – 20 timer pr. uge.

Det blev oplyst, at honorarforslaget er fastsat ud fra et skøn. Det blev endvidere oplyst, at der vil være tale om en 2-årig prøveperiode.

Morten Uhrskov Christensen forelagde ændringsforslaget og begrundede det med, at han fandt det uheldigt, at formanden var særskilt lønnet, og at bestyrelsesarbejdet burde fordeles mere ligeligt og dermed også bestyrelseshonoraret.

Ændringsforslaget blev i første omgang sat til afstemning overfor bestyrelsens forslag. Ændringsforslaget blev forkastet, idet 27 stemte for, 12 hverken stemte for eller imod og 89 stemte imod.

Herefter blev bestyrelsens forslag om et særskilt formandshonorar i en 2 årig prøveperiode sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 100 stemmer for, 15 stemme imod og 13 der hverken stemte for eller imod.

4. d. Forslag fra bestyrelsen om samtidig med renovering af facaden op til 2 meter over jord, også at renovere facaden op til og med gesimsbåndet. Anslået yderligere udgift kr. 1.500.000, der foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud.

Morten Pejter Nielsen forelagde forslaget. Sidste år blev vedtaget at påbegynde facaderenovering op til 2 meter over jord. Det, der skal renoveres, er mursten og fuger. Imidlertid vil dette give en farveforskel, og derfor er forslaget, at man laver murværket helt op til gesimsen. Det blev oplyst, at der også er behov for at gå fugerne efter, også over de 2 meter, men forslaget er primært æstetisk begrundet.

Det blev oplyst, at det ikke vil have nogen betydning for altanprojektet, idet der under ingen omstændigheder kan laves altaner i stueetagen mod gaden. Forslaget blev vedtaget med 116 stemmer for, 6 stemmer imod og 6 stemmer der hverken stemte for eller imod.

4. e. Forslag om renovering/maling af bagtrappedøre, anslået udgift kr. 200.000, der foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud.

Sune Vinfeldt Svendsen forelagde forslaget. Forslaget er fremsat, idet der er virkelig mange af dørene, der mangler maling. Hvis de ikke bliver malet nu, vil de blive ødelagt og skal i stedet udskiftes. Det er derfor ikke muligt at vente til efter en eventuel renovering af bagtrapperne.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

4. f og l. Forslag fra bestyrelsen om projektering af renovering af bagtrapper med henblik på et færdigt projekt til generalforsamlingen i 2013, anslået udgift kr. 200.000, der foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud

Forslag fra Tina Borum vedrørende istandsættelse af hovedtrapper og forslag fra Tina Borum om styring/besparelser af lys på for- og bagtrapper.

Thomas forelagde Tina Borums forslag og henviste til det skriftlige forslag.

Sune Vinfeldt Svendsen forelagde bestyrelsens forslag. Forslaget er et forslag om at få lavet et helhedsprojekt primært vedrørende istandsættelse af bagtrapperne, men efter at have modtaget forslagene fra Tina Borum har bestyrelsen ændret forslaget, således at man laver et samlet projekt vedrørende istandsættelse af bagtrapper og hovedtrapper, herunder renovering af el på både hoved- og bagtrapper med henblik på forelæggelse/vedtagelse på generalforsamlingen 2013. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at oplyse, hvad udgifterne vil være. Det er netop derfor, der skal laves et projekt.

Bestyrelsen er opmærksom på, at der er problemer med sætningsrevner øverst på nogen af bagtrapperne. Problemet er delvist undersøgt, idet det er konstateret, at der ikke er noget i vejen med ejendommens fundering, således at der formentlig blot er tale om almindelig sætningsrevner på en ejendom af denne alder.

Det blev i den forbindelse nævnt, at lyset brænder på hovedtrapperne for at forhindre indbrud. I øvrigt blev andelshaverne under dette punkt opfordret til at passe på trapperne, indtil disse kan istandsættes. Man bør lade være med at klistre alt muligt op, og lade være med at stille ting, der ikke må stå i opgangene, idet det gør vanskeligt at rengøre og er forbudt ifølge brandmyndighederne.

Bestyrelsens udvidede forslag blev enstemmig vedtaget med alle stemmer. Tina Borum var tilfreds med, at bestyrelsens forslag var udvidet til at medtage undersøgelse vedrørende de 2 forhold, hun havde stillet forslag om.

4. g. Forslag fra bestyrelsen om renovering af indgangspartier i en række opgange (udskifte bærejern og fliser i indgangspartiet), anslået udgift kr. 250.000, der foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud.
-

Claus Viberg forelagde forslaget. Forslaget er fremsat, idet det er nødvendigt at få dette arbejde udført. Der blev spurgt, om det var nødvendigt at have disse forholdsvis mindre forslag med på generalforsamlingen, og om ikke bestyrelsen blot kunne igangsætte disse arbejder inden for det almindelige budget. Bestyrelsen oplyste, at det kunne man muligvis godt, men på den anden side er udgifterne i et vist omfang

så store, at de ikke kan dækkes af løbende drift. Bestyrelsen vil imidlertid næste år overveje ikke at stille forslag om mindre arbejder, som kan medtages på løbende vedligeholdelse.

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

4. h. Forslag fra grøntsagsudvalget om at få bevilget et beløb på kr. 7.000 årligt.

Andreas fra grøntsagsudvalget forelagde forslaget. Formålet er at lave lidt hygge hver anden onsdag, når grøntsagerne udleveres. Udvalget skal som andre udvalg lave et budget, som skal godkendes af bestyrelsen. Forslaget fremsættes for at fremme det sociale fællesskab.

Forslaget blev vedtaget med 113 stemmer for, 6 stemmer imod og 9 der hverken stemte for eller imod.

4. i. Forslag fra grøntsagsudvalget om køb af 2 ladebiler. Pris kr. 30.000.

Andreas fra grøntsagsudvalget forelagde forslaget. Forslaget indebærer også, at ladebilerne kan udlånes til beboerne og til de ansatte. Det blev nævnt, at samarbejdet med Fødevarerfællesskabet ikke nødvendigvis kun er for en midlertidig periode.

Forslaget blev vedtaget med 113 stemmer for, 7 stemmer imod og 8 der hverken stemte for eller imod.

4. j. Forslag fra bestyrelsen om, at der bevilges kr. 50.000 til at undersøge muligheden for etablering af individuel aktiv udsugning.

Bjarne Brændskov forelagde forslaget.

Der er i dag en aftrækskanal fra køkken og en fra bad i hver lejlighed, men de ender i et fællesrum, således at lugten kan blive suget ned i de andres aftrækskanaler. Bestyrelsen vil gerne lave et projekt og et forsøg i en opgang på, hvordan man kan lave afslutningen på loftet, således at alle kan få emhætter med motor. Det blev oplyst, at der ikke vil komme nogen motor i selve aftrækskanalerne, således at der ikke vil være anden støj, end den støj som emhætten giver. Der skulle heller ikke blive problem med, at lugt trænger op nedefra. Indtil det er løst med en adskillelse af kanalerne i toppen, må der ifølge byggelovgivningen ikke være aktiv udsugning. Det blev oplyst, at forsøgsopgangen bliver nr. 23 eller en anden opgang, hvor stilsat er opsat.

Forslaget blev vedtaget med 117 stemmer for, 2 stemmer imod og 9 der hverken stemte for eller imod.

4. k. Forslag fra Tina Borum om hovedrengøring.

Bestyrelsen oplyste, at hovedrengøring vil blive foretaget i maj 2012, og i øvrigt er medtaget på foreningens budget.

4. m. Forslag fra Ditte Krøyer og Hannah Anbert om at udgive et beboerblad. Årlig udgift anslået kr. 19.500.

Ditte Krøyer og Hannah Anbert forelagde forslaget. Forslaget vil give en bedre kommunikation, et bedre fællesskab og mere sammenhold og gejst. Det ansøgte beløb er til tryk m.v.

Forslaget blev vedtaget med 113 stemmer for, 1 stemme imod og 14 der hverken stemte for eller imod.

4. n. Forslag fra Maj Klindt og Peter Bro om isolering af kælderloftet.

Maj Klindt og Peter Bro var ikke til stede. Sune Vinfeldt Svendsen forelagde på Maj og Peters vegne forslaget. Bestyrelsen oplyste, at man vil undersøge spørgsmålet og forelægge en løsning det på næste generalforsamling. Det blev nævnt, at man også bør undersøge isolering af portene, idet lejlighederne over portene er meget kolde.

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

5. Forslag.

5. a. Forslag om at der ved alle handler skal foretages el-syn af installationerne. Forslaget er samtidig et forslag om, at der i vedtægternes § 17, stk. 2 som nyt 3. punktum tilføjes "Foreningen opkræver hos overdrager udgift til el-syn". Det kan oplyses, at el-syn i dag koster mellem kr. 700,00 – 1.000,00.

Bjarne Brændeskov forelagde forslaget. Forslaget fremsættes, da der er mange ulovlige installationer, og da det muligvis bliver lovpligtigt ved hushandler. Forslaget fremsættes også for at skabe sikkerhed i ejendommen.

Forslaget blev vedtaget med 124 stemmer for, 1 stemme imod og 4 der hverken stemte for eller imod. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, oplyste dirigenten, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

5. b. Forslag om brug af lokalet Hans Egedes Gade 7, kælderen.

Heidi Vikkelsø Nielsen forelagde forslaget. Rummet er blevet istandsat efter vand-skade, og istandsættelsen er betalt af forsikringsselskabet.

Der er blevet lavet en spørgeskemaundersøgelse om, hvad man kunne benytte rummet til. 30 har svaret tilbage, og af dem er de 77% for et festlokale, mens 2 er imod brug til festlokale. Der var ikke meget stemning for træningslokale, et sted for børn og unge eller lignende.

Forslaget er et forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at arbejde videre med at indrette selskabslokaler, hvis det kan laves på en måde med hensyn til støj og lugt (også lugt fra rygning), der ikke giver gene for overboerne. Hvis dette ikke er muligt, vil bestyrelsen arbejde videre med de øvrige muligheder.

Det blev oplyst, at brandmyndighederne skulle have sagt ok for brugen af lokalerne.

Det blev præciseret, at det er vigtigt, at overboerne ikke bliver generet, og at der i øjeblikket er problem med adgangsforholdene, da dette er igennem gården.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for, bortset fra 6 der hverken stemte for eller imod.

5. c. Forslag fra Tina Borum vedrørende altaner i alle lejelejligheder.

Der var enighed om, at dette forslag skal behandles på den ekstraordinære generalforsamling vedrørende altaner, og forslaget udgik.

5. d. Forslag fra Thomas Gynild og Lars Ekkelund om skift af TV- og internet udbyder.

Lars Ekkelund forelagde forslaget.

Bestyrelsen oplyste, at bestyrelsen er helt enig. De to forslag blev sammenfattet således, at bestyrelsen bemyndiges til at skifte udbyder, hvis man kan få noget bedre

til samme pris. Endvidere vil bestyrelsen under alle omstændigheder lave en ny medieplan til generalforsamlingen i 2013.

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

5. e. Forslag fra Lars Ekkelund om optagelse af realkredittån, der udbetales til andelshaverne for at spare renter.

Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at dette efter hendes opfattelse ikke er en reel mulighed i en foreningen af JoJo's størrelse og alder.

Forslaget kom herefter ikke til afstemning.

5. f. Forslag fra Anne Sofie Bruun vedrørende ændring af regler for placering af hoveddør og mulighed for at etablere badeværelse/vaskerum i nuværende entre.

Anne Sofie Bruun forelagde forslaget. Forslaget er tidligere blevet nedstemt af æstetiske grunde, men da der nu efterhånden er lavet en del sammenlægninger, som har ændret opgangenes udseende, er dette efter Anne Sofie Bruuns opfattelse ikke nok begrundelse. Det må være vigtigere, hvordan lejlighederne er indvendig end, hvordan opgangen ser ud.

Bestyrelsen oplyste, at man er positiv, men at man forudsætter, at det efter byggetekniske undersøgelser kan konstateres, at det er muligt og lovligt.

Forslaget blev vedtaget med 4 stemmer imod, 10 der hverken stemte for eller imod og resten der stemte for.

5. g. Forslag fra Maj Klindt og Peter Bro om løsning af problemer omkring varmeapparater.

Sune Vinfeldt Svendsen forelagde forslaget. Bestyrelsen oplyste, at man ikke mener, at der er et systematisk problem. Bestyrelsen opfatter forslaget som en beboerhenvendelse og vil tage sig problemet i den konkrete lejlighed.

Forslaget kom ikke til afstemning.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år valgtes Sune Vinfeldt Svendsen (uden modkandidater).

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Claus Viberg, og nyvalgtes Morten Pejter Nielsen, Ditte Bjarnild og som bestyrelsesmedlem for 1 år nyvalgtes Jacob Christiansen. (Dean Bozinovsky, Mads Kolby, Glenn Petersen og Bjarne Brændeskov opnåede ikke valg).

Som suppleanter for 1 år valgtes Dean Bozinovsky og Mads Kolby.

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

7. Valg af administrator.

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

8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgtes Gyrn, Lops & Brandt, statsautoriserede revisorer.

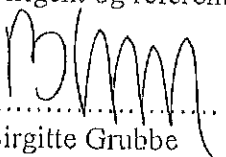
9. Eventuelt.

Det blev nævnt, at der er problemer med cykler parkeret op ad murene. Bestyrelsen blev opfordret til at prøve at få inddraget nogle parkeringspladser til cykelparkering. Det blev oplyst, at ejendomskontoret barsler med en cykelrazzia.

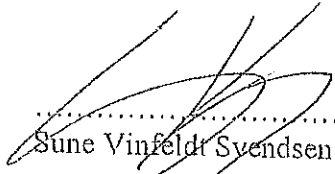
Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 23.05.

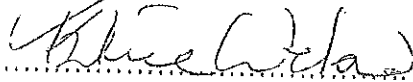
Som dirigent og referent:


.....
Birgitte Grubbe

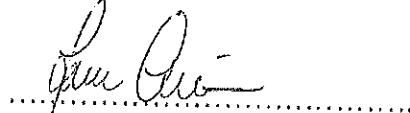
I bestyrelsen


.....
Sune Vinfeldt Svendsen (formand)


.....
Morten Pefter Nielsen


.....
Katrine Weber


.....
Ditte Bjørnild


.....
Jacob Schandorff Christiansen


.....
Titte Kalsbøll


.....
Claus Vibe

Formandsberetning 2011-12

Det sidste år i bestyrelsen har været præget af godt humør og god arbejdsmoral.

Vi har i år arbejdet på meget på en ny konstellation af bestyrelses arbejdet, deraf og grundet min egen forståelse af formands posten, er der også kommet forslag til en lønnet stilling til formands posten, men mere om dette under forslaget.

De tre ad hoc udvalg fra sidste år blev enten flyttet eller nedlagt. Kvistudvidelser (tagudvidelses sagen med vand indtrængning) rykkede op i formands udvalget, grundet sagens beskaffenhed og den startende voldgift sag. Altan udvalget har arbejdet hårdt videre, men har oplevet mange forsinkelser. Da gårdene i sammenhæng med kloak projektet anset for færdigt, nedlagde vi dette udvalg. De resterende klassiske udvalg, Formand, Bygge, Salg, Medie og Beboer, fortsatte uændret fra tidligere.

Af andre store projekter kan i det forgangene år kan nævnes, bl.a. istandsættelse af ejendomskontoret og APV som blev varetaget af Sune, Titte har hele året arbejdet hårdt på LAR, samt andre større projekter blev varetaget af enkelte bestyrelses medlemmer. I år har der været en del arbejde i sammenhæng med den store oversvømmelse i Juni, noget vores ansatte har håndteret yderst effektivt og professionelt. Stor tak til dem.

Vi skal i år sige farvel til Heidi, som ikke ønsker genopstilling, vi siger tak for hendes kæmpe indsats gennem de sidste fire år, blandt andet som torvholder for salgsudvalget, som hun har løftet flot og her specielt været med til at skabe den nye ordning for vurderinger og samarbejdet med vores ejendomsmægler. Ellers vil jeg takke hende for hendes gode og skarpe deltagelse til bestyrelses møderne og oprettelsen af grøntsags ordning, som vi jo lige så godt kan reklamere for her også.

Jeg vil også sige tak til Gry, som sidste år sprang til, i manglen på flere kandidater og som igen i år har taget et kæmpe læs, med at organisere og ordne, samt skrive og rette vores referater til vores møder. Vi vil savne din ligefremhed og din orden.

Som slut kommentar vil jeg blot igen sige tak til mine kollegaer. De arbejder benhårdt og det gør det noget nemmere at være formand. Jeg har dog måtte indse, at med nye udfordringer på mit daglige arbejde, blev det for meget og bestride begge dele. Her fik jeg god støtte af bestyrelsen, som tog over på det jeg ikke kunne overkomme. Jeg har derfor også besluttet ikke at fortsætte i rollen som formand, men i stedet som menigt medlem af bestyrelsen. Jeg er ked af jeg ikke kan fortsætte i den rolle, ville gerne, men nyt blod er også godt og jeg ser frem til forhåbentligt nogle flere år mere med jer og en ny formand. Så tak for endnu et godt år.

Når det så er sagt, har vi sagt farvel til 2 i år og andre på genvalg, så der er ledige pladser og håber på et spændende valg til sidst. Vi for brug for alle kræfter det næste år, specielt med altan projektet, bagtrapper, nye facader og hvad der ellers gemmer sig på trapperne.

Venligst

Morten Pejter Nielsen

Byggeudvalgets beretning

Byggeudvalget har udført de opgaver som vi fik pålagt ved sidste gf-forsamling. Der er blevet lavet følgende:

1. Montering af automatiske port åbner
2. Vi har fået malet hoveddørene samt kældernedgangene.
3. Vi har udført 1. års gennemgang på vores nye kloak installation.
4. Vi har undersøgt vores aftrækskanaler for asbest og med det resultat at de ikke indeholder asbest.
5. Vi har fjernet graffiti fra vores bygninger.

Ydermere har vi indhentet tilbud og klargjort til reovering af underfacaderne, baghoveddørene, lukning af lyskasser. Vi indhenter løbende tilbud ind ud fra den tilstandsrapport som er lavet på vores bygninger. Vi arbejder også på løsninger omkring at fremtidssikre vores bygninger imod kommende skybrud så vi i fremtiden ikke får oversvømmelser som dem vi har oplevet i vores kælder. Vi arbejder også med tanken omkring ideer og løsninger for et mere miljø venlige forening.

Mvh Byggeudvalget

Salgsudvalgets beretning 2011-12

Salgene i vores andelsforening går godt, og vi har solgt 44 lejligheder siden sidste generalforsamling, hvoraf 6 af dem var lejelejligheder. Vi har haft 11 fremvisnings søndage i året der er gået.

Alle lejligheder, der er blevet sat til salg, er blevet fristillet i året, og der har således ikke været køb via ventelisterne.

Det er vores indtryk, at der er fremgang i salgene, og at liggetiden er blevet kortere.

I det forgangne år har vi styrket samarbejdet med vores ejendomsmægler Nybolig på Jagtvej, hvor Henrik Mune er vores primære samarbejdspartner. Det oplever vi som givtigt, da han efterhånden kender vores andelsforening godt, og vi har fundet en god form, der fokuserer på, at både sælger og køber såvel som andelsforeningen skal være tilfredse med salgene. Vi har en rigtig fin dialog og anvender således også Nybolig til rådgivning i forskellige andre sager. Ca. en gang om måneden mødes vi og holder os gensidigt orienterede om salgene i foreningen.

Vores ejendomsmægler kan oplyse, at salgsprisen på andelsboliger i nærområdet generelt har været nogenlunde stabil i det seneste år. Der er stor interesse for 2 og 3 værelses lejligheder samt lejligheder med altan,

Priserne i A/B JOJO ligger dog en del over gennemsnittet. 2 og 3 værelses lejligheder i pæn stand sælges til en god kvadratmeterpris, og det gør især taglejlighederne også.

Det som vores ejendomsmægler oplever, der er særligt ved vores andelsforening er, at beboerne i foreningen anbefaler ABJoJo til venner og bekendte bl.a., fordi økonomien og vedligeholdelsen samt beliggenheden er attraktiv.

Bankerne er positive overfor køb i foreningen, og der er således ikke givet nogle afslag pga. foreningens økonomi.

Beboerudvalgets årsberetning 2011

På trods af at vi allerede sidste år skiftede navn fra det meget lidt mundrette beboerhenvendelsesudvalg til beboerudvalget, er vi nu ved at være gode til at bruge det rigtige navn. Vi synes det er godt med navnestiftet, fordi det har fjernet en dårlig klag af at være et udvalg som blot tager i mod henvendelser, og videreformidler disse.

I forhold til henvendelser på ejendomskontoret, oplever vi at det har været positivt for alle, at onsdagsproceduren er blevet ændret, så der nu er en opdeling af telefontid fra 16-17 og personlig henvendelsestid fra 17-18.

I det forgangne år har vi modtaget alskens sager fra jer beboere. Der er sagerne om støj, fra høj musik, smækkende med døre, larm fra opgangene til at vaskemaskiner, centrifugerer kl. 1 om natten osv. sager der går imod vores husorden og som vi heldigvis kan henstille til at den bliver overholdt. Og det kan have konsekvenser hvis man bliver ved med at bryde disse.

Fra vores gårdmænd er der en appel til, at der ikke kastes cigaretskod ud af vinduerne. Ligeledes opfordres til at skiftning af tætningslister sker i sommerhalvåret, da det er for koldt for gårdmændene at arbejde med om vinteren.

Men vi har heldigvis også de henvendelser fra jer beboere, der har forslag til nye tiltag i foreningen. Det kan være anderledes belysning, nye farver på facaderne i gården og som vi senere skal høre om, et forslag til en beboeravis, hvilket vi håber alle vil bakke op om. derudover er det sådan set også takket være jer, at vi er i gang med altanprojektet.

Vi ønsker også at rette opmærksomhed mod vores ukuelige gårdgruppe, der sørger for, at vi har noget pænt at se på og opholde os i og vi sætter pris på deres vigtige engagement.

Aktivitetsudvalget som står for vores juletræstænding, fastelavn og sommerfest eller loppemarked har vist brug for støttende hænder. Vi synes at det er vigtigt at vi forsøger at fastholde disse gode traditioner og det er også derfor at vi har valgt at fastholde midler til dette formål. Det er derfor afgørende at der til dette udvalg sker en tilslutning!

Vi opfordre alle til at tænke ud af boksen og vær ikke bange for at komme med nye ideer til tiltag der kunne fremme foreningen. Vi er altid klar til at tage en snak, så kom ned og mød os hver den første onsdag i måneden fra kl. 18-19.

Altanudvalgets årsberetning 2011-12

Vi er rigtig glade for at vi sidste år, tog den beslutning at få professionelle folk til at varetage projekteringen af vores altanprojekt.

Vi er rigtig godt tilfredse med PJP og ikke mindst Jacob Lemche, som rigtig mange af jer stiftede bekendtskab med ved informationsmødet den 22. marts i Støberiet.

Det skal dog siges at der blev lidt skred i tidsforløbet og projektet kom ind i forsinkelser i efteråret og vi kunne derfor ikke holde tidsfristen med orienteringsmødet i slutningen af året.

Vi har ikke altanprojektet på dagsordenen, ved denne general forsamlingen 2012, andet end som hermed en orientering om at projektet kører videre og vi håber at vi inden for en måned eller 2, kan indkalde til ekstraordinær generalforsamling. Først ved denne skal vi stemme imellem forskellige forslag og udformninger af altaner på den ene eller anden måde eller måske slet ikke.

Men som det ser ud nu, fornemmer vi en positiv stemning for altaner.

Referatet fra informationsmødet af den 22. marts, ligger på hjemmesiden under projekter, men skulle man ikke have mulighed for at tilgå dette, er det selvfølgelig også muligt at hente en kopi på ejendomskontoret.

Til andelshaverne i
A/B JoJo

20. februar 2012
J.nr. 100253 BG/
Skr.: Lise Strange

Vedr. voldgiftssag om utætheder og vandindtrængning ved kviste i nyt tag.

Som det er de fleste bekendt, har der siden sommeren 2010 været problemer med vandindtrængning ved kvistene i det nye tag.

Under byggeriet blev der konstateret vandindtrængning ved kvistdørene, og dette blev udbedret af entreprenøren under byggeriet og i forbindelse med 1-års gennemgang, blev der igen konstateret opfugtning under nogle bundkarne i kvistene. Udbedring fandt sted i marts/april 2009, og der var enighed mellem MTH og SBS i april 2009 om, at årsagen til fugtskaderne nu var fundet og udbedret.

Imidlertid blev der i sensommeren 2009, december 2009 og april 2010 konstateret kraftige vandskader i 3 udbyggede lejligheder. Da man ikke umiddelbart kunne finde en måde at finde årsagen på, der også inddrog foreningens tekniske rådgiver SBS, enedes MT Højgaard og A/B JoJo om at MT Højgaard for egen regning, udbedrede årsagen til de akutte skader i 2 af lejlighederne, og A/B JoJo betalte udbedring i den sidste lejlighed. Man håbede, at man i den forbindelse kunne konstatere årsagen til skaderne og finde ud af, hvorledes udbedring kunne ske.

Bestyrelsen iværksatte samtidig en spørgeskemaundersøgelse hos samtlige andelshavere, der havde tagudvidet, og i løbet af efteråret 2010 opstod der skader i yderligere ca. 10 lejligheder. Andelsboligforeningen kontaktede herefter Nørgaard Rådgivning Ingeniørfirma, der fremkom med en rapport den 4. februar 2011, om hvad de mener, årsagen til vandindtrængningen er. Tilsyneladende er der tale om skader, dels i forbindelse med kvistvinduer og kvistflunker, dels i nogle enkelte tilfælde om skader i forbindelse med dørklader og karm.

Da SBS og MT Højgaard fortsat er uenige om, hvorvidt der er tale om udførelse og/eller projekteringsfejl, måtte vi i maj 2011 indbringe sagen for Voldgiftsnævnet for Bygge og Anlægsvirksomhed, og samtidig anmodede vi om, at der skulle afholdes syn og skøn, således at en uvildig syns- og skønsmand kan finde frem til, hvad årsagen til skaderne er, og komme med forslag til, hvorledes udbedring skal ske.

MT Højgaard har herefter medinddraget alle MT Højgaards underentreprenører i sagen, og der har i løbet af efteråret været korrespondance om udformningen af syns- og skønstemaet samt og om, hvorvidt skønsmanden måtte få udleveret alle bilag i sagen.

Dette blev afklaret i løbet af efteråret, og første møde med skønsmanden fandt sted den 21/12 2011. Herefter skal skønsmanden se på flere af de steder, hvor der er vandskade, og der skal lukkes op for kvistene. I første omfang sker besigtigelsen af tagudvidelsen i Struenseegade 23, hvor der nu skal ske indretning af 5. salene over lejlighederne på 4. tv. og 4. th. Der er derfor stillet stillads op ved disse to lejligheder.

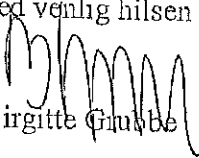
Andet møde med syns- og skønsmanden fandt sted den 8. februar 2012, men på grund af frosten kunne der ikke ske vandpåsprøjtning. Syns- og skønsforretningen fortsætter her i foråret, og vi håber, at der til generalforsamlingen er et svar fra syns- og skønsmanden.

Med hensyn til udgifterne ved sagen har foreningen i 2011 brugt kr. 145.544,- til a conto betaling på udbedring af 29 4. og 5. th., kr. 209.484,- på diverse undersøgelser incl. håndværkerbistand til undersøgelser, kr. 280.000 på a conto betaling til Voldgiftsnævnet og syn og skøn samt kr. 152.500,- i advokathonorar. Kr. 125.000 dækkes af foreningens retshjælpsforsikring, og en stor del forventes dækket af modparterne i sagen. Vi udgiftsfører imidlertid udgifterne i 2011 og budgetterer et beløb til sagen i 2012, da udfaldet af en voldgiftssag altid er lidt usikker.

Uanset udgifterne er det absolut nødvendigt at gennemføre voldgiftssagen, så vi dels kan finde årsagen og få stoppet vandet og udbedret de skete skader, dels så vi kan få placeret ansvaret, som vi mener ligger hos MT Højgaard og/eller SBS.

Der vil blive orienteret nærmere om sagen på generalforsamlingen.

Med venlig hilsen


Birgitte Grube