

År 2009, den 23. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen JoJo på Metropolitanskolen, Struenseegade 50, i gymnastiksalen. Formanden Laura Larvig Andersen bød velkommen.

Laura Larvig Andersen takkede endvidere bestyrelsen og medlemmerne for den tid, hun havde været i bestyrelsen. Det har været spændende og lærerigt.

1. Valg af dirigent og referent.

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

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der under punkt 3 og 5 ville blive behandlet de forslag, som andelshaverne var blevet gjort bekendt med ved cirkulæreskrivelse af 15. april 2009.

Dirigenten oplyste, at ud af 379 andelshavere var 93 repræsenteret incl. fuldmagter. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jfr. nærmere pkt. 5 c-f.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen aflagde beretning således:

Laura Larvig Andersen aflagde **formandens beretning**, jfr. vedhæftede **bilag 1**.

Martin Rosenquist Andersen aflagde **byggeudvalgets beretning**, jfr. vedhæftede **bilag 1**.

Gry Thielst Eriksen aflagde **personaleudvalgets beretning**.

Personaleudvalget har brugt en del tid på at få fastsat en personalepolitik og har arbejdet med, hvorledes man kunne gøre arbejdsmiljøet godt og trygt. Der er gennemført medarbejderudviklingssamtaler med alle ansatte.

Endvidere er ansættelseskontrakterne blevet gennemgået, og personaleudvalget har prøvet at forbedre dem.

Desværre sagde Mads op i slutningen af marts, idet han har fået et mindre krævende job. Det blev oplyst, at bestyrelsen ikke med det samme vil ansætte en ny inspektør, da man vil gennem en ordentlig ansættelsesprocedure. Da Trudy er på forældreorlov indtil august, vil viceværtarbejder blive udført ved hjælp af vikarer. An-

delshaverne bedes derfor bære over med, at serviceniveauet i en periode ikke vil være det samme som normalt.

Evan Max Hansen aflagde **aktivitetsudvalgets beretning**, jfr. vedhæftede **bilag 1**.

Evan Max Hansen oplyste supplerende, at han vil fortsætte i aktivitetsudvalget, selvom han udtræder af bestyrelsen. Det blev endvidere oplyst, at der allerede har meldt sig 8 til det første møde den 11. maj 2009.

Morten Peiter Nielsen aflagde **salgsudvalgets beretning**. Supplerende blev oplyst, at der har været 47 salg i løbet af året. Endvidere blev det oplyst, at det allerede har virket at benytte mægler til salg af lejelejlighederne. Det blev oplyst, at lejelejlighedernes pris er nedsat ca. 35 %, men de er også i meget dårlig stand. Hvor stort et afslag det er nødvendigt at give, afhænger meget af den enkelte lejligheds beliggenhed og stand.

Der blev fra salen rettet en tak til Jan Lund, der i øjeblikket er helt alene om alt viceværtarbejdet, og alligevel tager det hele med et smil.

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

**3. Forelæggelse af årsregnskab for 2008 herunder forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
Herunder stillede bestyrelsen forslag om uændret andelskrone på kr. 11.000,- pr. m²
Forslag fra Helle Due om nedsættelse af andelskvadratmeterprisen.**

Advokat Birgitte Grubbe forelagde årsregnskabet herunder noten vedrørende andelspriserne samt redegørelsen vedrørende regnskabet, der var vedhæftet regnskab som bilag 1.

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

Med hensyn til **andelspriserne** gjorde Birgitte Grubbe opmærksom på, at man har foreslået uændrede andelspriser, således at de der har givet kr. 11.000,- pr. m², ikke taber penge, hvis markedet skulle vende igen.

Helle Due foreslog, at man nedsatte priserne til kr. 10.000,- pr. m² under hensyn til, at lejlighederne ikke kan sælges til den fulde pris, og at det er et problem for pensionisterne, at de mister boligstøtten, når andelspriserne er så høje, som de er.

Dirigenten satte forslaget om en andelspris på kr. 10.000,- pr. m² til afstemning overfor en andelspris som foreslået af bestyrelsen på kr. 11.000,- pr. m². Det blev vedtaget med 80 stemmer at handle andelene til kr. 11.000,- pr. m² 8 stemte for en andelspris på kr. 10.000,- pr. m² og 3 stemte hverken for det ene eller det andet.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2009 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslog forhøjelse af boligafgiften med 2 % pr. 1/7 2009.

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet og gjorde opmærksom på, at skatter og afgifter muligvis er budgetteret lidt for lavt, idet der mangler regulering af dagrenovationsafgiften.

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

Forslaget om forhøjelse af boligafgiften med 2 % pr. 1/7 2009 blev vedtaget med 68 stemmer for, 5 stemmer imod og 20 der hverken stemte for eller imod.

5. Forslag.

5 a. Forslag fra bestyrelsen om gennemførelse af kloakrenovering og retablering af gårdene for et anslået beløb på kr. 7.500.000,-. Udgiften foreslås dækket af foreningens likviditetsreserve.

Martin Rosenquist Andersen forelagde forslaget. Det blev oplyst, at der er foretaget TV-inspektion af kloakkerne som vedtaget på sidste generalforsamling. Mange af kloakstrækningerne er i dårlig vedligeholdelsesstand, og skal udskiftes. Bestyrelsen har valgt teknikerfirmaet Abildhauge A/S til at stå for byggesagen, herunder projektering m.v. Arbejdet vil blive sendt i udbud til 5 – 6 firmaer. Det blev oplyst, at gårdudvalgene vil blive hørt, og at der vil blive lavet ny belægning i de 2 lukkede gårde.

Der blev spurgt, om arbejdet er forsikringsdækket. Det blev oplyst, at foreningen muligvis ikke har rørskaledækning, og i øvrigt er rørene meget gamle. Administrator vil undersøge spørgsmålet.

Det blev i øvrigt oplyst, at problemerne med kloakkerne er, at utæthederne giver fugt i kældre og helt op til stueetagen samt rotteproblemer. Arbejdet skal derfor udføres.

Bestyrelsen oplyste, at man har overvejet eventuelt at opsamle regnvand og bruge det til vaskeriet, men det er meget dyrt. I øvrigt blev det oplyst, at alle er meget velkomne til at deltage i gårdgruppens arbejde.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

5 b. Forslag fra bestyrelsen om at den garanti køber fremover skal stille for etablering af nyt bad nedsættes fra kr. 72.000,- til kr. 50.000,-.

Morten Peiter Nielsen forelagde forslaget.

Det blev oplyst, at de 72.000,- kr. i sin tid blev fastsat ud fra, hvad foreningsbadene kostede. Det har imidlertid vist sig, at arbejdet i dag kan laves væsentligt billigere, og derfor er forslaget fremsat.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

5 c. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 7 stk. 2.

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

Birgitte Grubbe forelagde forslaget og gjorde opmærksom på, at der er tale om en sproglig ændring, således at det præciseres, at der skal betales gebyr for adkomst-erklæringer både ved pant og ved udlæg.

Forslaget blev vedtaget med 89 stemmer for og 4 der hverken stemte for eller 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 med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde.

5 d. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 14 stk. 2 litra e.

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

Birgitte Grubbe og bestyrelsen forelagde forslaget. Forslaget er et forslag om, at man ikke skal tilbage og spørge ventelisterne igen, hvis prisen nedsættes. Dette betyder, at såfremt ingen andelshaver ved første udbud til maksimal pris har ønsket at

købe en lejlighed, der er til salg, kan andelshaveren frit sælge til hvem andelshaveren ønsker, også til en lavere pris end maksimalprisen.

Da de indtegnede på ventelisten ved første udbud er orienteret om, at lejligheden er til salg, og da der i øvrigt orienteres om nedsættelser på nettet, kan de, der er indtegnet på ventelisterne, og som ønsker at købe til en lavere pris blot selv kontakte sælger.

Forslaget blev vedtaget med 89 stemmer for, 1 stemme imod og 3 der hverken stemte for eller 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 med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde.

5 e. Forslag om at vedtægternes § 17 stk. 6 udgår.

I § 17 stk. 6 er der bestemmelse om, at køber med bestyrelsen skal gennemgå lejligheden snarest muligt efter overtagelsen. Da der er vurderingsmand på alle handler nu, og da bestyrelsen ikke foretager denne gennemgang, foreslås bestemmelsen slettet.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for bortset fra en, der hverken stemte for eller 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 med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde.

5 f. Forslag om at vedtægternes § 24 stk. 2 ændres således, at ekstraordinær generalforsamling kan afholdes, hvis 1/5 af medlemmerne forlanger det.

Det blev oplyst, at forslaget er fremsat, idet der nu er 379 andelshavere i foreningen, og det vil være lidt nemmere at få indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, såfremt det kun er 1/5 af medlemmerne, der skal forlange det, i stedet for som i dag 1/4.

Forslaget blev vedtaget med 86 stemmer for, 2 stemmer imod og 5 der hverken stemte for eller 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 med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde.

5 g. Forslag om indføjelse af et punkt i husordenen om rygeforbud på for- og bagtrapper.

Marten Rosenquist Andersen forelagde forslaget. Forslaget er fremsat for at begrænse brandfaren.

Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at husordensforslag skal godkendes af beboerrepræsentationen. Såfremt beboerrepræsentationen ikke kan godkende forslaget, skal der afholdes et beboermøde med deltagelse af både andelshavere og lejere.

5 h. Forslag fra bestyrelsen om ændring af husordenens bestemmelser om husdyrhold til: "Det er tilladt at have husdyr i lejligheden. Krybdyr er ikke tilladt i ejendommen. Husdyrhold skal varetages således, at det ikke er til gener for de øvrige beboere. Husdyr skal i øvrigt altid anmeldes til ejendomskontoret. Overtrædelse af bestemmelserne betragtes som væsentlig misligholdelse af lejeaftalen (lejere)/brugsretten (andelshavere), og medfører ophævelse af lejemålet/eksklusion af foreningen. Det er ikke tilladt at lufte husdyr i gårdene."

Det blev oplyst, at ændringen er en ændring om at man i stedet for kun at måtte holde 1 husdyr må holde det antal husdyr, man har lyst til, samt et forslag om at ændre, at husdyrholdet på ingen måde må være til gene for de øvrige beboere til at det ikke må være til gene for de øvrige beboere.

Der var nogen diskussion om forslaget, herunder hvad gene er. Om det kun er larm, lugt og bidskhed, eller om det også er allergi. Da der i foreningen er tilladelse til husdyrhold i forvejen, omfatter gene ikke allergi.

Forslaget blev vedtaget med 66 stemmer for, 14 stemmer imod og 13 der hverken stemte for eller imod.

Der var endvidere spørgsmål om eventuelt at slette sætningen "krybdyr er ikke tilladt i ejendommen. Dette forslag blev forkastet, idet 28 stemte for, 39 stemte imod og resten hverken stemte for eller imod.

5 i. Forslag fra Birgitte Ohsten og Martin Jeberg Kjær om renovering af for- og bagtrappearealer.

Martin Jeberg Kjær forelagde forslaget. Forslaget er fremsat, idet for- og bagtrapper trænger meget til istandsættelse.

Bestyrelsen oplyste, at man er enig i, at især bagtrapperne trænger meget. Rent faktisk har man i den tilstandsrapport, der er bestilt, bedt arkitekten om at se specielt på el m.v. på bagtrapperne. Imidlertid ønsker bestyrelsen ikke at igangsætte istandsættelse af for- og bagtrapper, før kloakarbejdet er færdigt. Derefter er næste større arbejde nok bagtrapperne. Fortrapperne er nogenlunde pæne, men skal selvfølgelig vedligeholdes.

Forslagsstilleren var tilfreds med dette svar, og forslaget kom ikke til afstemning.

5 j. Forslag fra Niels Lund Boesen om opsætning af altaner.

Niels Lund Boesen forelagde forslaget.

Bestyrelsen var imødekommende for forslaget, og undersøger de muligheder der er for etablering af altaner i foreningen.

5 k. Forslag fra Bjarne Brændeskov om rygeforbud i kældrene.

Bjarne Brændeskov forelagde forslaget.

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

5 l. Forslag fra Bjarne Brændeskov om udskiftning af vaskemaskiner.

Bjarne Brændeskov forelagde forslaget.

Det blev oplyst, at maskinerne i karre 3 tit er i stykker, og larmer.

Dean oplyste, at bestyrelsen er ved at indhente tilbud på renovering af vaskerierne, og at man overvejer forskellige finansieringsmuligheder, enten selv at købe eller lease maskinerne eller overlade til et firma at drive vaskerierne. Når tilbud er indhentet, vender bestyrelsen tilbage, og hvis renoveringen ikke kan holdes inden for det beløb, der er afsat til løbende vedligeholdelse af vaskerierne, skal der afholdes ekstraordinær generalforsamling både til beslutning om at anvende penge, hvis man vil købe nye maskiner, men også hvis man ønsker at lease eller overlade driften til fremmede.

Tidligere generalforsamlinger har skubbet beslutningen vedrørende vaskeriet, idet maskinerne endnu ikke var helt afskrevet. I forbindelse med udskiftning af vaskemaskinerne, skal der udskiftes til større tørretumblere, og der overvejes et bedre be-

talingsystem. Bestyrelsen blev opfordret til at tage dette spørgsmål op på en ekstraordinær generalforsamling, så snart tilbudene er indhentet.

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

5 m. Forslag fra Bjarne Brændeskov om ændring af udenlandske Tv-kanaler til danske Tv-kanaler.

Bestyrelsen oplyste, at det ikke er foreningen der bestemmer hvilke kanaler, man kan se. Det afhænger helt af Bolignet og deres øvrige kunder.

Foreningen er imidlertid ved at undersøge, hvordan det vil fungere, når der kommer et nyt digitalsystem, herunder om foreningens system er godt nok.

5 n. Forslag fra Bjarne Brændeskov om opsætning af røgalarmer.

Bjarne Brændeskov forelagde forslaget. Forslaget er et forslag om at der opsættes brandalarmer på samme vis som i nyt byggeri.

Bestyrelsen oplyste, at dette har været diskuteret meget, og det har i øvrigt været undersøgt tidligere, ligesom man har talt med brandmyndighederne, og har haft det behandlet på flere generalforsamlinger. Det blev oplyst, at der er større sikkerhed ved at alle andelshavere selv sætter røgalarmer op inde i lejlighederne, hvilket alle opfordres til. Endvidere blev andelshaverne opfordret til at lade være med at sætte ting på trapper og gange og lade være med at ryge på fællesarealerne.

I øvrigt blev det oplyst, at der er mange forskellige løsninger, og at der selv med røgalarmer der er tilknyttet el-nettet skal være batterier, idet strømmen kan gå i forbindelse med en brand. Alarmerne skal derfor jævnligt tjekkes for hærverk og for at batterierne stadig virker. Det blev oplyst, at for et par år siden var den samlede anlægsudgift ca. kr. 600.000,-.

Der var til slut enighed om, at spørgsmålet må tages op i forbindelse med istandsættelse af bagtrapperne. Forslaget kom ikke til afstemning.

5 o. Forslag fra Jens Kirkegaard og Ane Søegaard om ændret af placeringen af bagdøren i sammenlagte lejligheder.

Det blev præciseret, at det er en forudsætning for en eventuel vedtagelse af forslaget, at det dels er muligt i forhold til rørføringer m.v., dels er lovligt, samt at andelshaveren betaler alle udgifter, og at døren åbner indad.

Under disse forudsætninger blev det vedtaget med 75 stemmer for 7 stemmer imod og 11 der hverken stemte for eller imod, at det skal være tilladt under disse forudsætninger at ændre placeringen af bagdøren.

Med hensyn til ændret placering af døren på fortrappen blev dette forkastet, idet 13 stemte for, 19 hverken stemte for eller imod og resten stemte imod.

5 p. Forslag fra Jens Kirkegaard, Ane Søegaard og Helle Due om etablering af elektroniske trykknapper ved udgangene til portene samt elektroniske nøglelåse ved indgangene til portene i gård 1, 3 og 4.

Jens Kirkegaard forelagde forslaget. Forslaget fremsættes, idet det er besværligt og tungt både for unge og gamle at åbne portene. Det blev oplyst, at der i gård 3 allerede er opsat elektroniske lukker på den ene port. Forslaget gælder således gård 1, 2 og 4. Det blev oplyst, at i gård 1 og 4 er det gårdlavet, der skal træffe beslutningen, men hvis forslaget bliver vedtaget på denne generalforsamling, vil JoJo tage det op på gårdlaugenes generalforsamling. Det blev oplyst, at prisen er ca. kr. 20.000,- pr. port, således at den samlede udgift bliver ca. kr. 200.000,-. Arbejdet skal først laves efter kloakrenoveringen.

Forslaget blev vedtaget med 52 stemmer for, 22 stemmer imod og 19 der hverken stemte for eller imod.

Bestyrelsen lovede også at se på låsene til vaskekælderen i forbindelse med forslag til renovering af vaskekældrene.

I øvrigt blev det oplyst, at hvis der er problemer med låsene til vaskeriet, skal man henvende sig på ejendomskontoret eller til bestyrelsen.

6. Valg til bestyrelsen.

Gry Thielst Eriksen gjorde indledningsvist opmærksom på, at man har et rigtig godt samarbejde i bestyrelsen, og at der er 2 kandidater til formandsposten fra bestyrelsen, er kun fordi den øvrige bestyrelse ikke ønsker at pege på en bestemt, men ville overlade valget til generalforsamlingen.

Som ny formand for 1 år valgtes Morten Pejter Nielsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Martin Rosenquist Andersen og Jennie Hansen og nyvalgtes Titte Kalsbøll.

Som bestyrelsessuppleanter for 1 år valgtes Claus Viberg og Marie Staun.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Morten Pejter Nielsen (formand), Jennie Hansen, Dean Bozinovski, Heidi Vikkelsø Nielsen, Gry Thielst Eriksen, Martin Rosenquist Andersen og Titte Kalsbøll.

7. Valg af administrator.

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

8. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til at vælge enten Gyrn, Lops & Brandt, Statsautoriserede Revisorer A/S eller Christensen & Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, alt efter hvilket firma der giver det bedste samlede tilbud.

Baggrunden for at bestyrelsen stiller forslag om valg af ny revisor er, at statsautoriseret revisor Anders Kreiner, der tidligere har revideret for foreningen, ikke længere varetager opgaven hos Deloitte. Endvidere ønskes et revisionsfirma, der har speciale i andelsboligforeninger, og som stiller regnskaberne op på en lidt anden måde.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

9. Eventuelt.

Evan Max Hansen opfordrede igen andelshavere til at melde sig til aktivitetsudvalget.

Bestyrelsen blev opfordret til at undersøge om det kan betale sig at få en anden leverandør end DONG.

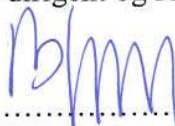
Bestyrelsen blev opfordret til at se på mulighederne for at opsætte flere elsparepærer.

Bestyrelsen takkede for en god generalforsamling og opfordrede alle til at komme i bestyrelsens åbningstider eller smide sedler i postkassen.

Intet yderligere at protokollere.

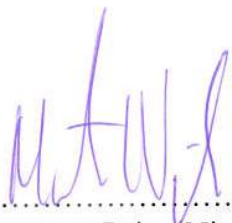
Generalforsamlingen hævet kl. 22.45

Som dirigent og referent:

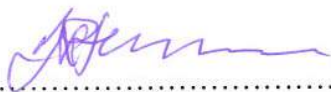


.....
Birgitte Grubbe

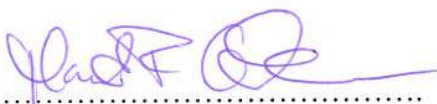
I bestyrelsen



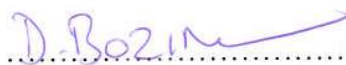
.....
Morten Pejter Nielsen (formand)



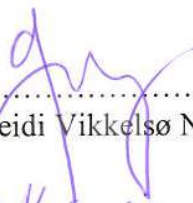
.....
Jennie Hansen



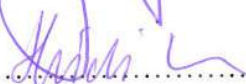
.....
Martin Rosenquist Andersen



.....
Dean Bozinovski



.....
Heidi Vikkelsø Nielsen



.....
Gry Thielst Eriksen



.....
Titte Kalsbøll

Bestyrelsens beretning

Vi vil i vores beretning først og fremmest se tilbage på årets gang og fortælle om både stort og småt i foreningen siden seneste generalforsamling. Men vi vil også se lidt fremad og pege på nye udfordringer og opgaver for bestyrelsen i den kommende periode.

Jeg vil lægge ud med formandens beretning og derefter vil byggeudvalget, personaleudvalget, salgsudvalget og aktivitetsudvalget fortælle deres beretninger.

Siden sidst

Det seneste år har budt på masser af opgaver i foreningen og heldigvis også masser af gåpåmod og energi fra både nye og gamle bestyrelsesmedlemmer.

Jeg mener, vi i år har været en bestyrelse, der er karakteriseret af engagement og arbejdsiver, (men samtidig har vi også været en meget sammensat gruppe, med forskelligt temperament. Vi har derfor skulle arbejde på vores kommunikation med hinanden og ikke mindst vores mødekultur, hvilket til tider har været en udfordring for alle.) Men der er blevet gjort et stort arbejde for at skabe en velfungerende og effektiv bestyrelse, og jeg synes vi er nået rigtig langt. Vi har altså brugt en del tid på at udvikle selve bestyrelsens organisering både internt og eksternt. Det har bl.a. betydet, at vi har fået forbedret arbejdsgangene i bestyrelsen og at vi (i samarbejde med vores administrator) har fået strømlinet retningslinierne for udbetaling af bestyrelseshonorar.

Bestyrelsesarbejdet

Der er desværre stadig et ret stort arbejdspress forbundet med bestyrelsesarbejdet, hvadenten man er formand eller "menigt" medlem og det giver sig også udtryk i, at både jeg og Gry vælger at stoppe. Vi har begge været rigtig glade for at sidde i bestyrelsen (for mit vedkommende de sidste fire år), men med krævende jobs ved siden af, kæreste og familie der gerne vil se os en gang imellem, har vi valgt at sige tak for nu.

Heldigvis er der stadig gode kræfter, der bliver i bestyrelsen og jeg håber, at der sidder nogle i salen, der har mod på at deltage i bestyrelsesarbejdet. Hvis I overvejer at stille op, så skal I vide, at der selvfølgelig er noget arbejde involveret (også for suppleanterne, der forventes at deltage i bestyrelsesmøderne). Men det er også en mulighed for at få indflydelse på foreningen og sætte jeres præg på AB Jo Jo.

Bestyrelsen beskæftiger sig selvfølgelig med en masse administrative og driftsrelaterede opgaver, med store og små byggeprojekter, med salg og økonomi. Men vi træffer også beslutninger, der kræver indlevelse og social forståelse. Og så har vi, ikke mindst, ansvaret som arbejdsgivere for vores ansatte. Alt i alt er der, som bestyrelsesmedlem, rig mulighed for at beskæftige sig med nogle udfordrende og lærerige opgaver, der ikke kan undgå at give en masse erfaring.

Hvis vi skal se fremad og jeg – som afgangende formand – skal komme med mit bud på, hvilke udfordringer og opgaver foreningen står overfor i fremtiden, er der to områder, jeg mener, vi bør lægge vægt på.

For det første, skal AB Jo Jo fortsat være en attraktiv andelsboligforening af bo i. Vi skal fortsætte den fornuftige økonomiske kurs, vi har holdt i lang tid. Og vi skal sørge for, at vi fortsat vedligeholder og fornyer vores ejendom. Men en andelsboligforening er, efter min mening, andet end kvadratmeterpris og byggeprojekter, og derfor skal vi også arbejde på at styrke fællesskabet og udnytte de resurser, der er i en så sammensat forening, som vores.

Jeg håber derfor, at flere vil involvere sig i vores aktivitetsudvalg, som i fremtiden vil komme til at fungere uafhængigt af bestyrelsen.

For det andet, så har vi en central placering på Nørrebro. At vi bor i et smørhul, er vi mange der synes. Men det er jo ingen hemmelighed, at det også kan være en udfordring at bo på Nørrebro i perioder. Derfor bliver vi nødt til også at involvere os i vores omgivelser. At passe på hinanden og tage ansvar. Vi er en forening med overskud og jeg er sikker på, at vi kan bidrage til, at vores nærmiljø fortsat er trygt, og at "vores" lille hjørne af Nørrebro er et rart sted at bo, både for os selv, og dem der overvejer at flytte hertil.

Afslutningsvis og inden jeg giver ordet videre til byggeudvalget, vil jeg gerne benytte lejligheden til at sige tak for samarbejdet til mine bestyrelseskollegaer og tak for den tillid foreningen har vist mig som formand. Det er vemodigt at slutte, men jeg glæder mig også til lidt mere fritid..

Beretning for Byggeudvalget 2008 – 2009

Byggeudvalget har haft et fortravlet år, med mange opgaver.

Vi har taget udgangs punkt i de bundne opgaver der var vedtaget på sidste generalforsamling, været i udbudsrunder og iværksat nye tiltag for gavn af foreningen.

- 1) Indhentning af tilbud på udbedring af kloakkerne.
 - 2) Tilstands rapport på ejendommen
- Iværksatte arbejder og forslag til det næste bestyrelses år.
- a) Udbedring af HPFI relæ hos lejerne i andelsforeningen.
 - b) Opsætning af lovbestemte postkasser.
 - c) Tag projektet.

I starten af bestyrelsesperioden gennemførte og opfyldte Byggeudvalget lovkravet fra Sikkerhedsstyrelsen, om opsætning af Fejlstrømsafbryder (HPFI -relæ) inden d. 1. juli 2008. Det var en stor opgave da alle foreningens bolig- og erhvervslokaler skulle gennemgås. Udvalget kontaktede derfor de andelshavere som ikke havde dokumenteret opsat HPFI-relæ, samt alle lejerne i foreningen.

Byggeudvalget har indhentet tilbud på at få gennemgået ejendommen i en tilstandsrapport, denne forventes at være i gang sat indenfor kort tid.

Byggeudvalget modtog tilstandrapporten fra Lyngholm Kloak - Service, efter TV Inspektion – Spuling - gennemgang af foreningens brønde og kloaksystem. Rapporten viste at ca. 80% af A/B JoJo's kloaksystem var/er i en meget dårlig discfunktionel forfatning.

Byggeudvalget har derfor bestilt en projektering, indenfor de vedtagne 500.000,00 kr. samt indhentet tilbud på renovering af kloaksystemet.

Byggeudvalget har indhentet tilbud til opsætning af postkasseanlæg, da foreningen inden udgangen af 2009, skal efterkomme lovkravet om, at alle etageejendomme skal være forsynet med samlede postkasseanlæg, der er direkte tilgængelige for postbudet ved opgangen eller ejendommens indgangsparti.

Byggeudvalget fremlægger forslag til budget for projekt postkasseanlæg på Generalforsamlingen.

Bestyrelsen har vedtaget at et "føl" fra byggeudvalget følger processen, med henblik på at, overtage tag udvalgets opgaver. Således at de to udvalg sammenlægges for derved fremover at kunne behandle, gennemgå og igangsætte tageudvidelser og relateret sager, i samarbejde med byggerådgiveren. Dette har betydet en god indsigt og bedre kommunikation med den enkelte beboer i processen.

Året der gik i Aktivitetsudvalget

Evan Max Hansen og Jennie Hansen har udgjort aktivitetsudvalget med assistance fra den øvrige bestyrelse.

Sociale arrangementer

Der har ikke været stor tilslutning til udvalget i året der er gået. I efteråret 2008 blev der inviteret til møde omkring afholdelse af foreningens fødselsdag. Desværre mødte ingen beboere op til mødet. Da der, på det tidspunkt, ikke var stor interesse for at være med til at arrangere fødselsdagen, blev det i bestyrelsen besluttet at udsætte arrangementet til forår/sommer 2009.

I det forløbne år har aktivitetsudvalget sammen med bestyrelsen stået for at arrangere og afholde juletræstænding og julehygge med gløgg og æbleskiver. Herudover har udvalget arrangeret fastelavnsfest. Til begge arrangementer mødte mange beboere, børn som voksne, op.

I løbet af næste år er der flere sociale aktiviteter på tegnebrættet. Det kunne være afholdelse af foreningens fødselsdag og et stort fælles loppemarked på pladsen. Generelt er alle beboere mere end velkomne til at byde ind med konkrete ideer og bidrag til aktiviteter i foreningens regi.

Istandsættelse af beboerlokaler

Aktivitetsudvalget har haft til opgave at arbejde på at gøre beboerlokalerne i kælderen i Hans Egedes Gade anvendelige. Formålet er at gøre lokalerne brugbare til aktiviteter for beboerne. Lokalerne skal synes af foreningens arkitekt med henblik på godkendelse i forhold til brandsikkerhed mv. Herefter skal det diskuteres, hvordan og hvad det vil koste at istandsætte lokalerne til brug.

Samarbejde med Agenda 21

Aktivitetsudvalget er gået i samarbejde med Agenda 21 omkring forbedring af cykel- og trafikforhold omkring foreningen, herunder også initiativer, der skal skabe flere muligheder for aktiviteter i parken og andre steder (fx grillpladser, motions-oaser mv.).

Aktivitetsudvalgets fremtid

Bestyrelsen har besluttet, at udvalget fremover ikke skal være en del af bestyrelsen, men vil blive etableret som et selvstændigt udvalg. Bestyrelsen vil aktivt samarbejde med udvalget omkring etablering af den nødvendige økonomi til udvalgets aktiviteter samt omkring øvrige sager og beslutninger, der kræver bestyrelsens beslutningstagen.

Aktivitetsudvalget har nu kontakt til flere beboere, der har tilkendegivet, at de ønsker at være aktive i udvalget. Alle beboere i foreningen er velkomne til at deltage i udvalget og dets aktiviteter, både børn, unge og voksne. Deltagelsen i udvalget kan enten være som fast medlem eller man kan være tilknyttet ad hoc i forhold til at igangsætte og gennemføre særlige initiativer eller aktiviteter, som man brænder for.

Beretning fra salgsudvalget.

I det forgangne år har salgsudvalget haft forskellige arbejdsopgaver.

På generalforsamlingen blev det besluttet, at bestyrelsen skulle varetage at udvikle et nyt ventelistesystem i andelsforeningen. Dette brugte salgsudvalget den første del af perioden i det nye bestyrelsesår på at udtænke. Vi reflekterede en del over, hvordan vi skulle indtænke den gamle venteliste i den nye, således at gamle opskrifter ikke blev slettet. I løbet af efteråret blev det nye ventelistesystem implementeret. Vi er meget tilfredse med vores nye ventelistesystem, da det nu er mere effektivt at administrere for foreningens personale, og det i højere grad tilgodeser andelshavernes skiftende boligbehov.

I løbet af sommeren oplevede vi en stor stigning i antallet af lejligheder sat til salg, og i samme forbindelse faldt interessen for at købe lejligheder markant. Dette betød, at salgene mere eller mindre gik i stå, og ventelisten meget hurtigt blev tømt for interesserede købere. For at afhjælpe dette, måtte vi erkende, at det var nødvendigt at profilere andelsforeningen udadtil og på den vis få flere interesserede købere til vores lejligheder.

Bestyrelsen valgte derfor, at en ejendomsmægler skulle tilknyttes foreningen.

Salgsudvalget indhentede tilbud fra flere ejendomsmæglere, og bestyrelsen besluttede at indgå samarbejde med Annemette Lyng fra Nybolig. Vi forhandlede en fordelagtig pakkeløsning på plads, som nu kan tilbydes alle de andelshavere, der måtte ønske at sælge deres lejlighed. Samtidig har vi også lavet en aftale om generelt profileringsmateriale, som indeholder brochurer og plakater, som forefindes både hos ejendomsmægleren, hos Nykredits filialer på Nørrebro og på andelskontoret.

Udover de nye tiltag, vi har arbejdet med i dette bestyrelsesår, har vi i salgsudvalget varetaget de sædvanlige opgaver i forbindelse med salg af lejligheder og i den forbindelse fremvisninger af alle lejligheder sat til salg.

**Andelsboligforeningen
"JoJo"**

Forslag om ændring af vedtægternes § 7 stk. 2 vedrørende pant og udlæg til:

"Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v."

Forslag om ændring af vedtægternes § 14 stk. 2 litra e til:

- "e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren, også selvom prisen er lavere end den maksimalt lovlige pris efter § 14."

Forslag om at vedtægternes § 17 stk. 6 udgår.

Forslag om at vedtægternes § 24 stk. 2 ændres til:

"Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/5 af medlemmerne i foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden."

Vedtaget 1. gang 23. april 2009.