

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
St. Kongensgade 24B  
1264 København K

A/B JoJo  
Ejd.nr.: 1-648

## **REFERAT**

### **FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

#### **i Andelsboligforeningen JoJo, 2200 København N**

År 2018, torsdag den 24. maj, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B JoJo, 2200 København N.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt i Hellig Kors Kirke, Menighedssalen på Kapelvej 38, 2200 København N, var omdelt til medlemmerne ved brev af 2. maj 2018, og havde i henhold til foreningens vedtægter følgende:

#### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelsen.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Formand Tom Weber bød velkommen.

Udover bestyrelsen deltog partner og statsautoriseret revisor Søren Deleuran fra GLB Revision samt direktør Michael Tarding og foreningens daglige administrator Rikke Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

#### Vedr. dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent og referent.

Michael Tarding blev valgt som dirigent og Rikke Pedersen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at 94 ud af foreningens 405 medlemmer var repræsenteret, heraf 16 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten generalforsamlingen lovligt

indkaldt og beslutningsdygtig, dog ville der i henhold til vedtægternes § 26, stk. 2 alene kunne ske foreløbig vedtagelse af de på generalforsamlingen fremsatte forslag om ændringer til vedtægterne, idet der ikke var repræsenteret 2/3 (270) af foreningens medlemmer. Hvis mindst 2/3 af de repræsenterede stemte for de fremsatte forslag, kunne de vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal repræsenterede medlemmer.

#### Vedr. dagsordenens punkt 2 - Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretninger (Formandens beretning, Ejendomskontorets beretning, Salgsudvalgets beretning, Beretning fra Byggeudvalget og Beretning fra Beboer- og kommunikationsudvalget) var omdelt sammen med forslagene ved brev af 16. maj 2017.

Beretningerne kan findes på foreningens hjemmeside [www.abjojo.dk](http://www.abjojo.dk), eller der kan rekvireres en kopi på foreningens ejendoms kontor.

Beretningerne blev ikke læst op, men der var mulighed for at komme med spørgsmål og bemærkninger til dem.

**Der var ingen spørgsmål til beretningerne, og de var herefter taget til efterretning.**

#### Vedr. dagsordenens punkt 3 og 4 - Forelæggelse af årsregnskabet og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget (samt forslag F og om drøftelse af andelskronen).

Revisor gennemgik årsregnskabet for 2017 og herunder andelsværdiberegningen.

Efter renter og afdrag fremkom et negativt årsresultat på 49.610.654. Revisor bemærkede, at når man så bort fra posten ”Vedligeholdelse, genopretning og renovering”, der primært vedrørte tagsagen, fremkom dog et positivt årsresultat. I forhold til den ordinære drift havde foreningen altså en sund økonomi.

En andelshaver spurgte, om der var en grund til, at man ikke udskilte tagprojektet som en ekstraordinær post i regnskabet, så man netop kunne se den ordinære drift og herunder det positive driftsresultat. Revisor svarede, at der i regnskabsterminologien og med det nye modelregnskab ikke længere var noget, der hed ekstraordinære poster. Revisor arbejdede dog på, at sådanne poster fremover kunne fremhæves som en note eller lignende i regnskabet.

Det skal i forlængelse heraf for god ordens skyld bemærkes, at bestyrelsen havde givet følgende information omkring yderligere budgetoverskridelse for tagprojektet i det efteromdelte materiale til generalforsamlingen (beretninger, forslag mm. omdelt ved brev af 16. maj 2017).

#### ***”Yderligere budgetoverskridelse for tagprojektet.***

*Vi må beklageligvis konstatere at det for nuværende er risiko for at der kan komme en væsentlig budgetoverskridelse for tagprojektet.*

*Desværre er vi i forbindelse med den ordinære generalforsamling ikke klar til at forelægge et*

*budget, da vi stadig er ved at få afklaret de nærmere detaljer.*

*Vi forventer at den nye bestyrelse umiddelbart efter den ordinære generalforsamling kan indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der mere præcist kan redegøres for budgetoverskridelserne, samt forelægges et nyt budget.”*

Bestyrelsen kunne for nuværende ikke redegøre yderligere for de eventuelle budgetoverskridelser, men de ville komme med yderligere information, når der var en nærmere afklaring.

Bestyrelsen havde foreslået en uændret andelskrone med en værdi på kr. 55 pr. indskud (svarende til kr. 11.000 pr. m<sup>2</sup>) baseret på valuarvurdering af 9. marts 2018 samt en reserve på kr. 113.073.028 til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Dirigenten bemærkede, at der var fremsat et forslag (forslag F) om drøftelse af andelskronen. Forslaget fremgår nedenfor under dagsordens pkt. 3. Forslagsstiller var ikke mødt op, og **forslaget blev derfor ikke konkret behandlet**, men som forslaget også lagde op til, blev andelskronen sat til debat.

En andelshaver foreslog, at man til den ekstraordinære generalforsamling, hvor man skulle drøfte forhøjelse af budgetrammen for tagprojektet, og hvor man regnede med en nærmere afklaring i relation til budgettet for tagsagen, også tog en fornyet drøftelse omkring andelskronen.

Formanden svarede, at han ikke var sikker på, at man ville have det nødvendige grundlag for at foretage en revurdering af andelskronen til den ekstraordinære generalforsamling.

Andelshaveren bemærkede, at man nu gennem mange år og primært med henvisning til tagsagen havde skubbet en forhøjelse af andelskronen, og at man måske snart ud fra det foreliggende budget mm. kunne overveje en mindre stigning.

Bestyrelsesmedlem Sune V. Svendsen bemærkede, at foreningen skulle have udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan, hvor planen og finansieringen af kommende vedligeholdelsesarbejder også var en afgørende faktor i relation til andelskronen.

Formanden tilføjede, at valurvurderinger er meget følsomme overfor renteudsving i markedet, hvor f.eks. en forøgelse af forrentningsgraden med 0,25% vil føre til et fald på ca. 100 millioner kr. i valuarvurderingen, og at man bør tage højde for dette i forbindelse med fastlæggelsen af buffernes størrelse.

Herefter blev årsregnskabet for 2017 sat til afstemning. Dirigenten bemærkede, at årsregnskabet blev sat til afstemning først, og efterfølgende blev bestyrelsens forslag om andelsværdiberegning sat til særskilt afstemning.

**Årsregnskabet for 2017 (eksklusiv andelsværdiberegningen) blev enstemmigt godkendt.**

**Bestyrelsens forslag om en uændret andelskrone med en værdi på kr. 55 pr. indskud (svarende til kr. 11.000 pr. m<sup>2</sup>) blev med et overvejende flertal vedtaget.**

**Andelskronen er herefter kr. 55 pr. indskud (svarende til kr. 11.000 pr. m<sup>2</sup>).**

Herefter gennemgik revisor budgettet for 2018, som fremgik af kolonne 3 i resultatopgørelsen (s. 10 i regnskabet) med dertil hørende noter.

Budgettet var baseret på en uændret opkrævning af boligafgift.

Revisor bemærkede endnu en gang, at når man så bort fra posten ”Vedligeholdelse, genopretning og renovering”, der primært vedrørte tagsagen, fremkom et forventet positivt årsresultat, og at foreningen altså havde en sund økonomi i forhold til den ordinære drift.

Den under regnskabet omtalte information om risikoen for yderligere budgetoverskridelser i tagprojektet og bestyrelsens planer om snarest muligt at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling blev også kort bemærket.

Idet der ikke var spørgsmål eller bemærkninger til budgettet for 2018, blev budgettet sat til afstemning.

**Budgettet for 2018 med en uændret opkrævning af boligafgift blev enstemmigt godkendt. Boligafgiften udgør kr. 590,98 pr. m<sup>2</sup> pr. år.**

Vedr. dagsordenens punkt 5 – Forslag.

Forslag fra bestyrelsen:

**Forslag 1 – Forslag om ændring af vedtægternes § 14, stk. 2, litra d – ”Skilsmisseventelisten”:**

Bestyrelsen stillede følgende forslag om ændring af vedtægternes § 14, stk. 2, litra d – ”Skilsmisseventelisten”.

**Nuværende formulering § 14, stk. 2, litra d:**

*”d) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter betaling af et årligt gebyr er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Nuværende andelshavere og disses ægtefæller eller samlevere, der har haft fælles folkeregisteradresse i foreningen i mindst 2 år, har i 12 måneder efter indskrivningen fortrinsret forud for andre indtegnede på den eksterne venteliste.”*

**Foreslås ændret til (ændring er markeret med fed):**

*”d) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter betaling af et årligt gebyr er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. **I tilfælde af skilsmisse eller samlivsophør mellem andelshavere og disses ægtefæller eller samlevere, der har haft fælles folkeregisteradresse i foreningen i mindst 2 år, har den ægtefælle eller samlever, der fraflytter parrets fælles bolig, fortrinsret forud for andre indtegnede på den eksterne venteliste i 12 måneder efter indskrivning på listen. Fortrinsretten er betinget af, at andelshaveren og dennes ægtefælle eller samlever har mindst ét fælles hjemmeboende barn under 18 år, som fortsat skal***

*bo i foreningen hos andelshaveren og/eller ægtefællen eller samleveren. Ved indskrivning på ventelisten skal der fremlægges dokumentation for eller på tro- og love afgives erklæring om, at betingelserne for fortrinsretten i henhold til § 14, stk. 2, litra d, 2. og 3. pkt. er opfyldt.”*

På vegne af bestyrelsen motiverede Titte Kalsbøll forslaget. Titte forklarede, at forslaget i grunden var et ønske om en præcisering af reglerne omkring skilsmisseventelisten samt at få konkretiseret den oprindelige hensigt med forslaget, som var barnets tarv.

Herefter blev forslaget sat til debat.

En andelshaver påpegede, at det var ærgerligt, at man ikke havde undersøgt nærmere omkring de mange andre familiekonstellationer, der kunne være i foreningen – altså udover ”kernefamilien” med mor, far og et fælles barn. Med barnets tarv for øje mente han, at der skulle nedsættes en arbejdsgruppe, som kunne arbejde videre med et lidt mere bredt omfavnende forslag. Det var efter hans opfattelse meget mere væsentligt, at der ikke var børn i andre konstellationer, der kom i klemme, end at ”skilsmislisten” potentielt kunne misbruges.

En anden andelshaver tilsluttede sig dette, og bemærkede også, at forslaget ikke tog højde for de mange andre familiekonstellationer, der var i dagens Danmark. Han mente derfor også, at forslaget skulle revurderes og tilpasses den lidt mere moderne familie.

En andelshaver spurgte, hvordan andelshavere uden børn stod i forhold til den foreslåede ændring. Med henvisning til Tittes motivation af forslaget svarede bestyrelsesmedlem Phillip A. Rasmussen, at hensigten med forslaget var at værne om barnets tarv, og for at komme på ”Skilsmisseventelisten” skulle man derfor leve op til kravet om fælles børn som anført i forslaget.

Titte takkede for de mange gode bemærkninger, og hun understregede, at der fra bestyrelsens side naturligvis var stor forståelse for, at man ønskede forslaget tilpasset til andre familiekonstellationer. Bestyrelsen havde dog måttet gå videre med forslaget som forelagt, da der ellers var risiko for misbrug af listen og nogle rent administrative udfordringer. Hvis forslaget blev nedstemt, ville bestyrelsen selvfølgelig gerne overveje at nedsætte en arbejdsgruppe til at arbejde med et nyt forslag. Men det var et krav fra bestyrelsens side at, at forslaget kunne fungere rent administrativt og juridisk. Det blev endvidere bemærket, at de andelshavere, der ønskede et andet forslag, også selv var velkommen til at sætte sig sammen og formulere et.

En andelshaver anbefalede at stemme for forslaget, således at administrationen og bestyrelsen havde noget mere håndfast at arbejde med i forhold til ”Skilsmisseventelisten”. Så kunne man altid kigge på en yderligere revidering bagefter.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, hvor dirigenten bemærkede, at der var tale om et vedtægtsændringsforslag, som ikke kunne vedtages endeligt på generalforsamlingen, idet der ikke var repræsenteret 2/3 af foreningens andelshavere. Såfremt mindst 2/3 af de repræsenterede (63) stemte for forslaget, kunne det dog vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal repræsenterede medlemmer.

**Forslaget opnåede alene 46 ja-stemmer, og det var således forkastet.**

*Som også bemærket i forbindelse med omdelingen af forslaget skal det for god ordens skyld understreges, at begrebet samlevende i § 14, stk. 2, litra d fortsat forudsætter et egentligt kæresteforhold. Begrebet samlevende har således i praksis hverken nu eller tidligere dækket over folk, der blot bor sammen (uden at være i et egentligt ægteskabslignende/kæresteforhold), dvs. f.eks. bofæller, lejere, bofællesskaber og lignende.*

-----

## **Forslag 2 – Forslag vedrørende forbud mod eller tilladelse til senere opdeling af sammenlagte lejligheder samt frasalg/tilkøb af arealer af allerede bestående lejligheder:**

Bestyrelsen stillede følgende forslag vedrørende forbud mod eller tilladelse til senere opdeling af sammenlagte lejligheder samt frasalg/tilkøb af arealer af allerede bestående lejligheder.

*”I forlængelse af at bestyrelsen i to specifikke tilfælde har givet andelshavere tilladelse til at frasælge/tilkøbe et areal af en allerede bestående lejlighed, ønsker bestyrelsen generalforsamlingens stillingtagen til, om der 1) skal være forbud mod senere opdeling af sammenlagte lejligheder samt frasalg/tilkøb af arealer af allerede bestående lejligheder, eller om der 2) efter nærmere retningslinjer fremover skal være mulighed for at give tilladelse til sådanne frasalg/tilkøb af arealer og senere opdeling af sammenlagte lejligheder.*

*Bestyrelsen ønsker dette tilføjet til vedtægterne, hvor bestyrelsen dog ønsker generalforsamlingens holdning til spørgsmålet, inden der arbejdes videre med en nærmere formulering til vedtægterne.*

*Det bemærkes, at såfremt der er flertal for pkt. 2 (mulighed for efter nærmere retningslinjer fremover at afgive tilladelser), vil bestyrelsen først afgive tilladelser, når et gennearbejdet forslag til tilføjelse til vedtægterne med angivelse af retningslinjerne mv. er forelagt og endeligt vedtaget på en senere ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.”*

På vegne af bestyrelsen motiverede Morten P. Nielsen forslaget. Morten forklarede, at der var tale om en større stykke arbejde med fastlæggelse og formulering af de nærmere regler for opdeling af sammenlagte lejligheder samt frasalg/tilkøb af arealer af allerede bestående lejligheder. Derfor ville bestyrelsen gerne vide, om generalforsamlingen overhovedet ønskede, at det skulle være muligt, inden de gik i gang med dette. Hertil kom, at bestyrelsen (jf. forslag 3 nedenfor) havde overvejet en serie af høringer i forhold til en mulig revision af vedtægternes § 14a, stk. 3, hvor det var oplagt at sammentænke dette forslag, som også kunne få konsekvenser for beboersammensætningen og beboermassen. Bestyrelsen ville jo gerne undgå, at man pludselig stod tilbage med lejligheder kun bestående af et værelse og en gang.

Morten oplyste endvidere, at bestyrelsen i grunden var imod at indføre tilladelse til opdeling og frasalg/tilkøb af arealer af allerede bestående lejligheder. En sådan tilladelse kunne give udfordringer i relation til ventelisterne, ligesom det rent administrativt var tungere at gennemføre sådanne ”sammenlægninger”, da der skulle laves særlige aftaler mm.

Herefter blev forslaget sat til debat.

En andelshaver tilkendegav, at det i grunden var sundt, at foreningens medlemmer kunne

indrette sig ud fra deres situation rent bopælsmæssigt med tilkøb/frasalg af værelser. Man skulle dog også være meget varsom med at ”slagte” byggeriet indvendigt, og han mente derfor, at det var en god ide at få fastlagt nogle nærmere vilkår for tilkøb/frasalg og derved tilgodese begge interesser.

En anden andelshaver mente, at man skulle fastholde et forbud her nu, så man ikke pludselig stod i den situation, at alt var solgt fra, når bestyrelsen på et tidspunkt var klar med en nærmere formulering til vedtægterne.

Morten fremhævede, at det allerede var indtænkt i det forelagte forslag, hvor bestyrelsen netop havde sat det som en forudsætning for vedtagelsen af pkt. 2 (mulighed for efter nærmere retningslinjer fremover at afgive tilladelser), at bestyrelsen først ville afgive tilladelser, når et gennemarbejdet forslag til tilføjelse til vedtægterne med angivelse af retningslinjerne mv. var forelagt og endeligt vedtaget på en senere ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

En andelshaver bemærkede, at man jo havde en fornuftig bestyrelse, og han forstod derfor ikke, hvorfor bestyrelsen ikke bare vurderede tilladelser til tilkøb/frasalg fra sag til sag, frem for at man skulle ud og bruge en masse tid og advokatpenge på at få formuleret et forslag til vedtægterne.

Morten takkede for tilliden, og svarede, at bestyrelsen havde brug for nogle konkrete regler at køre efter, hvor man også skulle huske på, at der var andelshavere, der kunne blive vrede, og som var uforstående over for bestyrelsens begrundelser, når de fik afslag.

En andelshaver bemærkede, at i relation til bestyrelsens frygt for at ende med lejligheder kun bestående af et værelse og en gang, tog reglerne i Københavns Kommune hånd om det. Andelshaveren ville i øvrigt gerne vide, hvornår bestyrelsen i givet fald forventede at have et nærmere forslag klart.

Morten svarede, at bestyrelsen regnede med at få et forslag klar hurtigst muligt til en af de kommende ekstraordinære generalforsamlinger, og i hvert fald inden den ordinære generalforsamling næste år.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Dirigenten præciserede, at der egentlig var to valgmuligheder i forslaget. Idet pkt. 1 (forbud mod senere opdeling af sammenlagte lejlighed samt frasalg/tilkøb af arealer af allerede bestående lejligheder) må anses som status quo, skulle generalforsamlingen altså tage stilling til, om den ønskede pkt. 2 (at der efter nærmere retningslinjer fremover skulle være mulighed for at give tilladelse til frasalg/tilkøb af arealer og senere opdeling af sammenlagte lejligheder).

Generalforsamlingen skulle i den forbindelse være opmærksom på, at der ved et flertal for forslaget (pkt. 2) ikke ville blive givet tilladelser, førend et gennemarbejdet forslag til tilføjelse til vedtægterne med angivelse af retningslinjerne mv. var forelagt og endeligt vedtaget på en senere ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

En andelshaver bemærkede, at der da måtte være anlagt en praksis om tilladelse til frasalg/tilkøb af arealer, når bestyrelsen allerede havde givet tilladelse til to andelshavere. Dirigenten

bemærkede, som det også fremgik af forslaget, at der havde været tale om to specifikke tilfælde, hvorfor der ikke ansås at være statueret en praksis.

Dirigenten forespurgte herefter, hvor mange der stemte for forslagets pkt. 2.

Med kun 41 stemmer for pkt. 2 og 55 stemmer imod var forslagets **pkt. 2 forkastet**.

*Der vil således (fortsat) være forbud mod senere opdeling af sammenlagte lejligheder samt frasalg/tilkøb af arealer af allerede bestående lejligheder, og bestyrelsen vil ikke arbejde videre med nærmere retningslinjer for at give tilladelse til hertil.*

-----

### **Forslag 3 – Forslag om en 1-årig dispensation til at undtage tagudvidelserne fra kravet i vedtægternes § 14a, stk. 3:**

Bestyrelsen stillede følgende forslag om en 1-årig dispensation til at undtage tagudvidelserne fra kravet i vedtægternes § 14a, stk. 3.

*”Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen får en 1-årig dispensation til at undtage tagudvidelserne fra kravet i vedtægternes § 14a, stk. 3, hvorefter sammenlægning kun kan finde sted under forudsætning af, at minimum 115 af ejendommens lejligheder er på 50-61 m<sup>2</sup>, minimum 115 lejligheder er på 74-79 m<sup>2</sup>, og minimum 25 lejligheder er på 80 m<sup>2</sup>.*

*Bestyrelsen har drøftet mulighederne for en revision af vedtægternes § 14a, stk. 3, idet minimumsantallet (115) af lejligheder i størrelsen 50-61 m<sup>2</sup> pt. er nået. Der kan være argumenter både for en yderligere begrænsning af sammenlægninger, men også for en udvidelse af mulighederne for at sammenlægge. Begge dele vil få konsekvenser for beboersammensætningen og beboermassen. Det er ligeledes oplagt at sammentænkte revisionen af § 14a, stk. 3 med bestyrelsens forslag 3 omkring forbud mod/tilladelse til senere opdeling af sammenlagte lejligheder samt frasalg/tilkøb af arealer af allerede bestående lejligheder. Bestyrelsen vil derfor gennemføre en serie af høringer hos andelshaverne, inden der evt. stilles nogle mere konkrete forslag herom til på den ordinære generalforsamling i 2019.*

*Der er imidlertid et akut behov for at tillade tagudvidelser, og bestyrelsen ønsker derfor en 1-årig dispensation til at undtage tagudvidelserne fra kravet i vedtægternes § 14a, stk. 3. Dispensationen er gældende indtil den næste ordinære generalforsamling i 2019.”*

På vegne af bestyrelsen motiverede formanden forslaget. Formanden forklarede, at forslaget kort sagt bundede i, at bestyrelsen fandt det uhensigtsmæssigt, at man ikke kunne give tilladelse til tagudvidelser, indtil en eventuel revision af § 14a, stk. 3 var afklaret.

Herefter blev forslaget sat til debat.

En andelshaver stillede **ændringsforslag** om, at dispensationen skulle gælde for samtlige 4. salslejligheder, som havde ret til at udvide opad, frem for at man kun fik en 1-årig dispensation.

En andelshaver spurgte, hvorfor der overhovedet var sat en tidshorisont på dispensationen. Sune



V. Svendsen forklarede, at det i grunden var opstået som en del af bestyrelsens drøftelser om en eventuel revision af § 14a, stk. 3 og tidshorizonten for dette.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, hvor dirigenten bemærkede, at der reelt var tale om et vedtægtsændringsforslag (dispensation til midlertidig fravigelse af foreningens vedtægter), som ikke kunne vedtages endeligt på generalforsamlingen, idet der ikke var repræsenteret 2/3 af foreningens andelshavere. Såfremt mindst 2/3 af de repræsenterede (63) stemte for forslaget, kunne det dog vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal repræsenterede medlemmer.

Det mest vidtgående **ændringsforslag**, om, at ”bestyrelsen uden tidshorizont fik dispensation til at undtage alle 4. sals lejligheder med ret til at udvide op i 5. salen (tagudvidelser) fra kravet i vedtægternes § 14a, stk. 3” blev sat til afstemning først.

**Ændringsforslaget blev med stor majoritet vedtaget.**

Herefter bortfaldt bestyrelsens forslag om en 1-årig dispensation.

Forslag fra foreningens øvrige medlemmer:

**Forslag A – Forslag til vedtægtsændringer § 14, stk. 2, litra a vedrørende tilføjelse af søskende:**

Laura Gonzales stillede følgende forslag til vedtægtsændringer § 14, stk. 2 litra a vedrørende tilføjelse af søskende:

”**Fra:** Laura Gonzales [mailto:[web@ab-jojo.dk](mailto:web@ab-jojo.dk)]

**Sendt:** 26. september 2017 09:31

**Til:** [sekretariat@abjojo.dk](mailto:sekretariat@abjojo.dk)

**Emne:** Att. Bestyrelsen - Beboerhenvendelse: Forslag til vedtægtsændringer

**Besked**

Hej med jer

Jeg har aldrig sat forslag til vedtægtsændringer før, men her kommer et forsøg på det.

I forhold til §14 stk. 2 - A. Jeg er usikker på, hvordan den præcise formulering skulle lyde, men som det er lige nu, kan man sælge til slægtning i lige op- eller nedstigende linje. Jeg vil gerne fremsætte forslag om, at det ændres, så man også kan sælge til søskende. Om det så er "hen" af linjen eller om det muligvis helt skal omformuleres, ved jeg ikke :-)

Og hvis der er nogle invendinger eller indlysende grunde til, at det ikke allerede er sådan, hører jeg meget gerne om det. Jeg skrev det ud på foreningens facebook-side, og fik umiddelbart kun positive tilbagemeldinger, men jeg vil meget gerne vide, hvis der er indlysende cons, som jeg har overset!

Bedste hilsner  
Laura Gonzales  
Struenseegade 35, st tv.”

Laura Gonzales motiverede forslaget, som kort sagt skyldtes, at Laura havde undret sig over, hvorfor man måtte sælge til slægtninge i op- eller nedstigende linje, når man ikke måtte sælge til søskende, som hun selv havde overvejet.

På vegne af bestyrelsen fremlagde Phillip A. Rasmussen bestyrelsens holdning til forslaget. Phillip forklarede, at bestyrelsen ikke anbefalede vedtægtsændringen, fordi selve formuleringen ”søskende” var for udefinerbar, og at det således rent administrativt kunne volde problemer i forhold til, hvordan det skulle afgrænses. Hertil kom, at der var risiko for en væsentlig forringelse af mulighederne for dem, der var skrevet op på foreningens ventelister.

Laura spurgte, hvad der var grunden til, at man havde reglen om, at man forud for ventelisterne kunne sælge til sine forældre eller børn. Foreningens administrator Rikke Pedersen svarede, at det for så vidt var standard, idet det også figurerede i ABF’s standardvedtægter samt normalvedtægten for andelsboligforeninger.

Det blev drøftet, at der generelt – og særligt i forhold til foreningens regler om salg og ventelister - var brug for klare, tydelige regler, så der ikke var tvivl om, hvem der måtte sælges til. Dette også i forlængelse af drøftelserne under forslag 1 om ”Skilsmisseventelisten”, hvor det stod klart, at der i dagens Danmark var mange andre konstellationer end den traditionelle kernefamilie.

Efter forespørgsel forklarede Rikke Pedersen, at i forhold til at definere forældre, børn og søskende var udgangspunktet, at der var tale om et rent biologisk forhold. Det ville dog i sidste ende være op til en generalforsamling at definere.

En andelshaver ville gerne tale imod forslaget, idet hun mente, at der var så mange på de eksterne ventelister, der i årevis havde betalt og ventet på en lejlighed. En anden andelshaver sluttede sig dette. Der var naturligvis forståelse for, at man gerne ville have sine søskende ind, men hvis alle kunne komme ind ”ad bagvejen”, ville der aldrig komme lejligheder til dem, der var skrevet op på den eksterne venteliste.

En andelshaver bemærkede, at det havde været omtalt, at der var mulighed for at omgå reglerne, hvis man gerne ville sælge sine søskende. Rikke Pedersen understregede i den forbindelse, at omgåelse af foreningens vedtægter ikke var lovligt, og at bestyrelsen havde ret til at gribe ind over for dette.

Laura takkede for de mange gode kommentarer til forslaget, som hun selv var enig i, og hun bemærkede endnu en gang, at det egentlig mest var fordi hun havde undret sig over, hvorfor man kunne sælge til sine forældre og børn, når man ikke kunne sælge til sine søskende.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, hvor dirigenten bemærkede, at der var tale om et vedtægtsændringsforslag, som ikke kunne vedtages endeligt på generalforsamlingen, idet der ikke var repræsenteret 2/3 af foreningens andelshavere. Såfremt mindst 2/3 af de repræsenterede (63) stemte for forslaget, kunne det dog vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal repræsenterede medlemmer.

**Forslag A blev med stor majoritet forkastet.**

---

## **Forslag B – Forslag om flere oplysninger om JoJo's banklån:**

Sigrid Aronsson havde stillet følgende forslag om JoJo's banklån:

### ”FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING - flere oplysninger om JoJo:s banklån

AB JoJos lån blev lavet om fra 17 år til 30 år for at give foreningen flere penge at bruge.

Det blev oplyst om at de nye lån var billigere og vil spare os for penge.

Men vi fik ikke nogle tal at sammenligne med og så kan man ikke vide om det er meget eller lidt.

Jeg foreslår at vi får at vide hvor mange penge vi skulle betale i det hele på 17 år og på de 30 år og hvor mange penge hver afbetalingsplan ville koste, og at de sammenlignes. Fordi den på 30 år er jo meget længere og burde faktisk koste flere penge end den på 17 år. Hvor mange kroner skal betales hvert år og hvor mange kroner sammenlagt, med de to planer?

Vi burde også få at vide hvor mange penge bestyrelsen i forvejen har at bruge på forskellige udgifter hvert år og hvor mange *flere* penge der er nu pga det nye lån, som var grunden til at vi skulle tage det?

Vi fik intet at vide om det, kun at der nu var nogle millioner at bruge, ikke hvis der i forvejen var intet eller måske 5 millioner og at forskellen måske ikke var så stor. Der gjordes ingen sammenligning og jeg kunde ikke gøre mig hørt. Det hele gik meget hurtigt uden nogle informationer med sammenligninger. Uden sammenligning ved man ingenting faktisk og så kan man blive snydt af mindre ærlige interesser.

Og så kan vi få at vide hvad det ville koste os i huslejestigning hvis vi skulle gå tilbage til det gamle lån på nu 16 år. Og det kan sammenlignes med andres huslejestigninger som vi måske ikke har haft.

Og så kan den huslejestigning så sammenlignes med hvad lejlighederne vil blive værd om 16 år når der ikke er flere lån i foreningen og hvor stor lejen måske vil blive, eller hvor mange penge AB JoJo kan tage ansvar for at spare op til fremtidige generationer, om 16 år, hvis man fortsætter med at tage nogen slags husleje og spare den op, for at kunde renovere kloakker, under husene hvis de står på vand, nye kældere osv, som vi har boet her i lang tid og ikke kunde gøre særlig meget andet end normale reparationer og loft, eftersom banken skulle have sit i den tid vi boede her.

Jeg synes at vi forpligtiger os til at tage ansvar og få det lån betalt hurtigst muligt og sen efter det, spare op til fremtiden. Der er en fremtid også, og ikke kun et nu. Bankerne vil gerne eje det hele men jeg synes det er bedre vi selve ejer noget og at vi sen tager ansvar for dem som kommer efter os selve for det som vi bruger og har brugt.

Det første trin er kun at sammenligne de tal. Med mere viden, kommer mere ansvar og mere god kontrol. Ansvar, viden og kontrol hører sammen. Når vi ikke fik sammenlignet de tal så ophørte kontrollen og ansvaret. Det burde ikke være så svært at finde frem til de tal. Nogen ved vel hvor de er?

Forslag af Sigrid Aronsson, 3/1 - 2018

[sigridaronsson@hotmail.com](mailto:sigridaronsson@hotmail.com)

tel: 35 37 80 90"

Sigrid Aronsson var ikke mødt på generalforsamlingen, og ingen andre ønskede at overtage forslaget, **hvorfor det ikke blev behandlet.**

-----

### **Forslag C – Forslag vedrørende anden runde med altanopsætning:**

Liv Mygind havde stillet følgende forslag vedrørende anden runde med altanopsætning:

"Fra: Liv Mygind

Sendt: 20. april 2018 13:21

Til: [sekretariat@abjojo.dk](mailto:sekretariat@abjojo.dk)

Emne: Forslag til generalforsamlingen - altaner

Hej bestyrelse

Hvis ikke I allerede har punktet på dagsordenen, så vil jeg gerne stille forslag om at vi får en anden runde med altanopsætning så hurtigt som muligt.

Er det et punkt, der allerede bliver taget op?

Mvh Liv, Struenseegade 45, 1. Sal."

Indledningsvis bemærkede dirigenten, at forslag C, D og E blev behandlet sammen, idet alle tre forslag vedrørte altanopsætning/nyt altanprojekt. Forslag D og E fremgår nedenfor.

Liv Mygind, Louise Larsen og Karen Marie Eckersberg, der havde stillet forslag C, D og E var gået på tidspunktet for forslagernes behandling.

Forslagene omkring altanopsætning/nyt altanprojekt blev dog stadig drøftet.

En andelshaver spurgte, om der i forhold til finansieringen var noget konkret til hinder for at gennemføre en ny altanrunde.

Sune V. Svendsen forklarede, at finansieringen ville blive som i de tidligere altanrunder, hvor altanen finansieres via en kontant indbetaling eller afdragsordning for andelshaveren. I relation til finansieringen her og nu kunne der godt være en udfordring i forhold til foreningens likviditet.

En anden andelshaver betvivlede, at en ny altanrunde ville blive udgiftsneutral for de øvrige andelshavere. I forhold til en ny altanrunde ville hun endvidere gerne henstille til, at mulighederne for altaner på 1. sal blev yderligere undersøgt og afdækket.

Sune svarede, at det var helt sikkert, at en ny altanrunde blev udgiftsneutralt for de øvrige andelshavere. Der ville blive lavet et byggeregnskab, hvor alle udgifterne til altanerne beregnes og fordeles på de deltagende andelshavere.

I forhold til 1. salene forklarede Sune, at man allerede havde taget en enorm stor kamp med og

brugt mange resurser på at forsøge at finde en løsning med Københavns Kommune. Kommunen holdt fast på deres afslag, hvor deres argumentation for at afvise altaner på 1. sal var, at der var et helt særligt ”look” i Struenseegade samt et ønske om ikke at bryde gesimsbåndet ved 1. salene og indgangspartierne ved hoveddørene. Derfor var spørgsmålet, om man skulle blive ved med at bruge penge på at kæmpe med kommunen.

Andelshaveren bemærkede, at alle, og herunder 1. salene, burde have mulighed for at få altan, og hun meldte sig gerne til en arbejdsgruppe eller lignende for at få det igennem.

Efter en kort pause sammenfattede Sune, at det under alle omstændigheder var nødvendigt, at der blev forelagt et nærmere forslag på en senere generalforsamling omkring ny altanrunde. Som **modforslag** til forslag C, D og E foreslog bestyrelsen derfor, at *”bestyrelsen går i gang med nyt altanprojekt på den måde, at bestyrelsen går videre med at indsamle de nødvendige oplysninger hertil samt få udarbejdet et foreløbigt budget, hvorefter der indkaldes til en ny generalforsamling, hvor et nærmere forslag omkring nyt altanprojekt behandles. Deri ligger også, at bestyrelsen i forhold til altaner på 1. salene vil gå videre med den del af arbejdet, som ikke medfører yderligere omkostninger for foreningen. På den senere generalforsamling om nyt altanprojekt kan der herefter tages nærmere stilling til, om der skal undersøges yderligere omkring altaner til 1. salene, mod at 1. salene afholder eventuelle meromkostninger hertil.”*

### **Bestyrelsens modforslag blev med et stort flertal vedtaget.**

Herefter bortfaldt forslag C, D og E.

---

### **Forslag D – Forslag vedrørende ny altanrunde:**

Louise Larsen havde stillet følgende forslag vedrørende ny altanrunde:

**”Fra:** Louise Larsen

**Sendt:** 23. april 2018 09:49

**Til:** Sekretariat - AB JoJo <[sekretariat@abjojo.dk](mailto:sekretariat@abjojo.dk)>

**Emne:** Forslag til generalforsamling

Kære bestyrelse

Hermed et forslag vedr. ny altanrunde forud for den ordinære generalforsamling d. 24. maj 2018.

Jeg har tidligere været i dialog med bestyrelsen om en mulig ny altanrunde for os, som er flyttet ind efter altanerne blev etableret i sommeren/efteråret 2014. Her blev det påpeget, at der ikke ønskes et stort altanprojekt oveni det nuværende tagprojekt, hvilket er helt forståeligt.

Det er mit indtryk, at der er rigtig mange nye tilflyttere til AB jojo, og beboere der er flyttet rundt internt. Derfor tror jeg, at vi er mange, der ønsker at tilkøbe en altan ligesom resten af beboerne i AB jojo har haft mulighed for.

Jeg ønsker at sætte gang i processen, så der kan nedsættes en arbejdsgruppe, og arbejdet derfor kan komme i gang umiddelbart efter tagprojektet, så vi hurtigst muligt får afviklet projekter, der skaber ”rod” rundt omkring vores bygninger.

Derfor foreslår jeg:

- Afstemning om en ny altanrunde

Mvh. Louise

Struenseegade 37, 4. th."

Forslaget blev behandlet under forslag C ovenfor, hvortil der henvises.

---

### **Forslag E – Forslag vedrørende opstart for 2. runde med altanopsætning:**

Karen-Marie Eckersberg havde stillet følgende forslag vedrørende opstart for 2. runde med altanopsætning:

"Fra: Karen-Marie Eckersberg  
Dato: ons. 9. maj 2018 kl. 17.15  
Emne: Forslag til generalforsamlingen 24. maj 2018  
Til: Sekretariat - AB JoJo <sekretariat@abjojo.dk>

Hej Bestyrelse

Jeg vil gerne stille flg. forslag til generalforsamlingen d. 24. maj 2018:

"Der igangsættes 2. runde med altanopsætning med opstart tidligst 1. november 2018".

Begrundelse:

Jeg går ind for en ny altanrunde, men vil være rigtig ked af, hvis denne runde bliver lagt i umiddelbar forlængelse af tagprojektet. Jeg tror, vi er mange, der trænger til en rolig sommer. Det ville også være dejligt at kunne nyde vores gårde - og alt det nye vi har plantet - i fred og ro.

Desværre er jeg ude at rejse, mens der er generalforsamling, men vil give fuldmagt til Camille Hillmann eller en anden, inden jeg rejser.

De bedste hilsner

Karen-Marie"

Forslaget blev behandlet under forslag C ovenfor, hvortil der henvises.

---

### **Forslag F – Forslag om drøftelse af andelskronen:**

Mai Klærke Mikkelsen havde stillet følgende forslag om drøftelse af andelskronen:

"Fra: Mai Klærke Mikkelsen  
Sendt: 3. maj 2018 12:00  
Til: Sekretariat - AB JoJo <sekretariat@abjojo.dk>  
Emne: Forslag om drøftelse af andelskronen i ABJoJo

Kære AB JoJo,

Jeg håber, jeg lige kan nå det. Jeg vil gerne stille et forslag om drøftelse af andelskronen - og lejlighedernes værdi - nu til generalforsamlingen den 24. maj.

Det er egentlig ikke for per se at tale for en valuarvurdering, som der dog var stor interesse for i foreningen før tagprojektet påbegyndte, men mere ud af nysgerrighed for foreningens syn på værdisættelse af lejligheder (nu 11.000,- /m<sup>2</sup>) i kølvandet på snarlig afslutning af det store tagprojekt, samt udsigt til både Metro og renovering af Rantzausgade/lokalområde. Hvilken evt. værdiøgning kan/skal tilfalde andelshaverne vis-a-vis foreningens fællesbudget? Og hvilke tanker er der evt. i forbindelse med vedtagelse af boligpakken, og nye offentlige ejendomsvurderinger i 2019?

På forhånd tak for at I vil runde disse spørgsmål på GF også.

Med venlig hilsen,

Mai Klærke Mikkelsen

HTG 37, 1 tv.”

Forslagsstiller var ikke mødt op, og **forslaget blev derfor ikke konkret behandlet**, men som forslaget også lagde op til, blev andelskronen sat til debat, jf. også dagsordenens pkt. 3 ovenfor.

#### Vedr. dagsordenens punkt 6 - Valg af bestyrelsen.

Bestyrelsen så ud som følger:

Tom Weber	Formand	På valg i 2018
Phillip A. Rasmussen	Næstformand	På valg i 2018
Titte Kalsbøll	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Sune V. Svendsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Mikkel Jørgen-Jensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Morten P. Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Camille A. Hillmann	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018*
Morten A. Lindegaard	Suppleant	På valg i 2018

\*Mette Nielsen, som tillige var på valg i 2018, var udtrådt af bestyrelsen primo 2018, hvor suppleant Camille A. Hillmann indtrådte i hendes sted.

Tom Weber modtog genvalg. Phillip A. Rasmussen og Morten P. Nielsen modtog ikke genvalg. Camille A. Hillmann og Morten A. Lindegaard modtog begge valg til en bestyrelsespost.

Tom blev med klapsalver genvalgt til formandsposten.

Med tre ledige bestyrelsesposter stillede Camille A. Hillmann, Morten A. Lindegaard, Kristian Ulrik Hansen, og Leonardo Høy-Carrasco op.

Efter skriftlig afstemning blev Camille A. Hillmann, Morten A. Lindegaard og Leonardo Høy-Carrasco valgt til bestyrelsen.

Til de 1-2 ledige suppleantposter stillede Kristian Ulrik Hansen og Anne Lundsmark op. Kristian Ulrik Hansen og Anne Lundsmark blev begge valgt med klapsalver.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Tom Weber	Formand	På valg i 2020
Titte Kalsbøll	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Sune V. Svendsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Mikkel Jørgen-Jensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Morten A. Lindegaard	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Camille A. Hillmann	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Leonardo Høy-Carrasco	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Kristian Ulrik Hansen	Suppleant	På valg i 2019
Anne Lundsmark	Suppleant	På valg i 2019

Det kan oplyses, at bestyrelsen efterfølgende har konstitueret sig med Kristian Ulrik Hansen som næstformand, *hvor det dog bemærkes, at dette er med forbehold for, at Kristian Ulrik Hansen bliver valgt ind som bestyrelsesmedlem i stedet for Sune V. Jensen i henhold til forslag herom på den ekstraordinære generalforsamling den 3. juli 2018.*

#### Vedr. dagsordenens punkt 7 – Valg af administrator og revisor.

Uden modkandidater genvalgte Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S og GLB Revision.

#### Vedr. dagsordenens punkt 8 – Eventuelt.

Der var ikke yderligere til eventuelt.

Dirigenten hævede herefter kl. 20.37 generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

**Nærværende referat er underskrevet med NemID af dirigenten og hele bestyrelsen, jf. vedtægternes § 27.**



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Tarding

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:1291897934586

IP: 89.186.xxx.xxx

2018-06-28 13:25:12Z

NEM ID 

## Titte Kalsbøll

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-787015930360

IP: 80.71.xxx.xxx

2018-06-28 13:52:57Z

NEM ID 

## Mikkel Erik Jørgen-Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-903701498061

IP: 80.71.xxx.xxx

2018-06-29 05:30:53Z

NEM ID 


## Sune Vinfeldt Svendsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-338914188467

IP: 80.71.xxx.xxx

2018-06-30 12:53:58Z

NEM ID 

## Camille Karina Apfelbeck Hillmann

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-715179309049

IP: 80.71.xxx.xxx

2018-06-30 12:57:33Z

NEM ID 

## Morten Andreas Lindegaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-365756374414

IP: 80.62.xxx.xxx

2018-07-02 07:45:37Z

NEM ID 

## Tom Weber

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB JOJO

Serienummer: PID:9208-2002-2-797883077356

IP: 80.71.xxx.xxx

2018-07-02 08:09:36Z

NEM ID 

## Leonardo Ramon Høy-Carrasco

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-883645260596

IP: 80.71.xxx.xxx

2018-07-02 23:13:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 655JQ-5SEVK-H30W1-DA20Z-1WUEA-IM0TV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

## **Formandens Beretning**

Kære Andelshavere i ABJoJo

Andelstanken er død. Sådan lød ordene fra en kollega fornyligt. I første øjeblik kunne man fristes til at give ham ret.

På den ene side er andelsbevægelsen truet både inde- og udefra. Der er i løbet af 00' sket en væsentlig kapitalisering af andelsboliger og så sent som i år har regeringen besluttet at arbejde videre med en anbefaling der skal gøre det muligt at dekonstruere andelsboligforeninger og lave dem om til ejerlejligheder, såfremt bygningen er opført efter 1966.

På den anden side lever vi en tid med store forandringer. Forandringer i måden vi lever og arbejder og bosætter os på, men også grundlæggende forandringer i vores levevilkår og jordens klima. Mange af de udfordringer vi står overfor i vores tid kan ikke løses på individ plan og kræver at vi løfter i flok og tager hensyn til hinanden. Det er netop jo netop her styrken i Andelsbevægelsen ligger.

Når man tænker tilbage på begyndelsen af andelsbevægelsen, så startede det hele med at bønderne sluttede sig sammen i produktionsselskaber i slutningen af det 19. århundrede og dermed kunne gøre brug af ny teknologi som de på individ plan ikke ville have haft adgang til. Ligeledes har ABJoJo i kraft af dens størrelse og den konservative tilgang til andelskronen opbygget et fælles gode som vi på demokratisk vis forvalter på den ordinære Generalforsamling. Der er i ABJoJo ikke alene opbygget et gode i form af vores boligmasse, men også i form af det immaterielle værdier som vores engagement og mangfoldige beboersammensætning udgør. Det er op til at os at værne om og præge hvordan vi ønsker at ABJoJo skal se ud i fremtiden. Der er akut behov at vi også fremadrettet indtænker bæredygtighed, både i forhold til andelstanken, men også i forhold til grønne løsninger der gavner både klima, drift og andelshaver.

Sammenfattende må man sige at det alt for tidligt at erklære andelstanken for død og den lever i bedste velgående i ABJoJo. Vi hilser altid beboerinitiativer velkommen og man behøver ikke nødvendigvis at vente til næste Generalforsamling hvis man har en god ide eller ønsker at tage fat, så kan man altid tage fat i en fra bestyrelsen eller sekretariatet.

Forneden følger den lidt mere traditionelle del af beretningen.

### **Bestyrelsen**

Bestyrelsen består af 9 meget engagerede personer og holder møde ca. hver tredje uge til de faste bestyrelsesmøder fra ca. kl. 17:30-21. Vi har haft et godt samarbejde i bestyrelsen og til møderne får vi typisk belyst sagerne fra alles sider takket vores mange forskellige baggrunde. I starten af bestyrelsesåret holdt vi en visionsdag, hvor mangt og meget blev diskuteret og vi følge op på det i det nye år. Vi har i starten af februar måttet sige farvel til Mette fra bestyrelsen, da hun er gået på barsel og flyttet til Bornholm. Mette har ydet en stor indsats for bestyrelsen og foreningen i de forgangne år. Tak!

### **Ny Administrator**

Vi skiftede til ny administrator per 1. april 2017. Skiftet til er kørt ret smertefrit, takket være en stor indsats fra vores administrator og sekretariat. Vi har benyttet lejligheden med administrator skiftet til at gennemgå og optimere nogle af vores processer. Der er blandt andet indført digitale underskrifter på overdragelses aftaler, hvilket gør at sagsgangen er blevet hurtigere.

## **Ny Revisor**

Vores mangeårige revisor Jørgen fra GLB Revision er gået på pension og vi hilste på året regnskabsmødet på vores nye revisor, Søren fra GLB Revision, som har stort kendskab til andelssektoren. Vi ser frem til det kommende samarbejde.

## **Tagprojektet mm**

Tagprojektet har også i år fyldt meget i bestyrelsen og krævet en stor arbejdsindsats fra alle involverede parter. Der er holdt ugentlige byggemøder med deltagelse af vores sekretariat, rådgivere, entreprenør og vores administrator SWE, som vi hilste velkommen i rådgiverteamet i juli 2017. Derudover er der holdt månedlige bygherremøder hvor udover deltagerne på byggemøderne også bestyrelsen i form af taggruppen har været præsenteret.

Der er til stadighed blevet konstateret nye problemstillinger med taget. Særligt på karre 3 har der været store udfordringer og bestyrelsen har været oppe på taget for at anskue mange af disse. Der løbende er blevet taget hånd om problemstillingerne og samarbejdet mellem rådgiver, entreprenør og bygherre har fungeret godt og være præget af gensidig respekt og tillid. Såfremt der er opdaget fejl er disse blevet håndteret på professionel og betrykkende vis og blevet udbedret.

Vi har sideløbende med tagprojektet arbejdet med voldgiftssagen angående den oprindelige tagprojekt og i starten af 2018 modtaget skønserklæringen. De videre skridt bliver løbende drøftet med vores advokater og rådgivere og vi har afsat mange ressourcer til denne sag i den kommende bestyrelses år. Jeg vil benytte lejligheden til at takke taggruppen, og særligt Morten og Sune, for deres store indsats og jer andelshavere for den overbærenhed og tålmodighed I har udvist. Det er ingen hemmelighed at vi er mange der nu er glade for at tagprojektet er ved at være overstået og vi i en stund at slipper for skurvogne, containere, stilladser og byggestøj. Afslutningen af tagprojektet vil blive markeret med et lille festligt indslag tirsdag den 12.06. Nærmere info følger.

## **Omprioritering af lån**

Bestyrelsen valgte på baggrund af beslutning på GF, i efteråret 2017 at sammenlægge fire af vores 2.5% lån til et enkelt 30årigt fastforrentet 2.0% realkreditlån med afdrag. De lavere renter og samt en mindre løbetidsforlængelse har medført en ydelsesreduktion de kommende 27 år på godt en million kr. Der er udsendt detaljerede informationer herom og disse kan ligeledes findes på hjemmesiden eller rekvireres i sekretariatet.

## **Vaskerier**

Vi har som de fleste af jer nok ved to vaskerier med hver 8 vaskemaskiner og 4 tørretumblere. Et i gård 3 og et i gård 4. Alle vores nye vaskekort og gårdnøgler virker både i gård 3 og i gård 4, så skulle der være helt optaget i det ene vaskeri, så kan man evt prøve sit held i det andet vaskeri. Det er ligeledes muligt at tjekke status på alle maskiner online og login herfor kan fås på ejendomskontoret.

## **Gårdgruppen og Gårdlaug**

Gårdgruppen planlægger to fælles plantedage for vores egne gårde i gård 3 og 4, hvor vi planter drivhuse og plantekasser til. Der altid brug for flere hænder også til den bagvedliggende planlægning, så skriv til [sekretariat@abjojo.dk](mailto:sekretariat@abjojo.dk) hvis du kunne tænke dig at være med til det. Hvis du bor i gård 1 og 2, kan du også få aktiv indflydelse på hvordan gårdene skal se ud ved at blive aktiv i gårdlaugene.

Det har været et spændende og lærerigt første år, som bestyrelsesformand I ABJoJo og glæder mig til det kommende år og håber at se mange af jer til årets generalforsamling.

De bedste hilsner  
Tom

## **Ejendomskontorets beretning 2017**

I år har vi først og fremmest været meget travlt beskæftiget med tagprojektet. Annette deltager bl.a. i byggemøder og i bygherremøder, og vi har derudover en hel del praktiske ting at tage os af i forbindelse med projektet. Vi glæder os alle sammen til at det snart er overstået.

Annette deltager, som noget nyt, også i alle bestyrelsesmøder. Det er til stor glæde for alle. Det er nemmere at formidle beboernes henvendelser direkte, og det er meget enklere at videreformidle bestyrelses beslutninger til beboerne, når man selv har siddet med til møderne. På ejendomskontoret er vi i mere direkte kontakt med vores beboere, og har derfor en indsigt, som bestyrelsen kan drage nytte af.

Vi har fået skiftet alle låsende til cykelkældrene, det betyder at man ikke længere kan bruge sin opgangsnøgle når man skal i cykelkælderen. Nøgler kan købes på ejendomskontoret.

Vi fik også nyt vaskesystem i 2017, der var nogle enkelte indkøringsproblemer, men det kører problemfrit nu.

Vi har ligesom sidste år, meget arbejde med at holde alle 4 gårde, der har været lidt udfordringer med stillads, køreplader osv. Men det håber vi snart er overstået, så vi alle kan nyde vores gårde.

Som i ved skiftede vi administrator pr. 1 april 2017, det er gået over al forventning, og vi har et godt samarbejde.

M.v.h. Annette, Preben, Richard og Trudy

## Salgsudvalgets beretning 2018

Der er igen i år stor interesse for lejlighederne i vores forening. Fra interesserede og nye andelshavere hører vi fortsat, at det er vores gode forening, kvarteret, den centrale beliggenhed, de attraktive priser samt foreningens faciliteter, der tiltrækker dem. Både gårdene, vaskerierne, muligheden for at låne Christiania-cyklerne, delebilsordningen, de flotte fælleslokaler og ikke mindst altanerne fremhæves som særligt tiltrækkende ved AB-JoJo.

Vi har i år arbejdet på at fremlægge en mere klar salgsstatistik. Dette er bl.a. muliggjort ved øget digitalisering, samt et stort arbejde fra Annette. Vi har desuden besluttet os for at fremlægge tallene pr. regnskabsår, så disse bedre kan relateres til regnskabet og sammenlignes med foregående år. Statistikken kan ses på hjemmesiden.

I 2017 solgte vi 40 lejligheder - det er samme antal som foregående regnskabsår. Af salgene i år var der tre lejelejligheder. Størstedelen af lejlighederne røg i 2017 fortsat via ventelisterne – nærmere bestemt 26 stk. (63%). Lejlighederne sælges fortsat til prisen og bankerne er positive over for køb i foreningen, hører vi fra nye beboere samt folk på ventelisterne.

Grundet den store interesse og det talstærke fremmøde ved fremvisningerne, har vi valgt at fortsætte med de 'rullende' fremvisninger, hvor bestyrelsen er tilstede i hver lejlighed i ca. 1 time. Der er fortsat fremvisninger første søndag i hver måned fra kl 14.00

Der er pt. over 1000 opskrevet på den eksterne venteliste. Alle, der ønsker at blive skrevet op, bliver informeret om, at listen er lang.

Vores ventelistesystem og databasen fungerer godt og er blevet opgraderet igen. Det betyder, at folk på ventelisten får tilsendt information om de lejligheder, der fremvises, herunder vurderingsrapporten og en salgsoptilling, ligesom man kan se sin placering på ventelisten. Det er nu også blevet muligt at opdatere kontaktoplysninger mm., betale ventelistegebyr og læse aktive salgsoptillinger.

Salgsudvalget har i år sammen med Rikke fra SWE arbejdet på at præcisere ordlyden i paragraf 14, stk. 2 - vedtægten om skilsmislisten. Se mere om dette under forslag fra bestyrelsen.

Salgsudvalget arbejder sammen med byggeudvalget og sekretariatet om at præcisere formuleringer i retningslinjer og vejledninger/ ansøgninger på hjemmesiden. Dette skulle gerne lette foreningens kommunikation med nuværende og kommende andelshavere.

Arbejdet med foreningens salg og ventelisterne giver sekretariatet en del arbejde.

Camille, Mikkel, Phillip, Morten, Titte

## Beretning for Byggeudvalget

Byggeudvalget har siden sidste års generalforsamling, som vanligt, behandlet, hjulpet og vejledt et større antal byggesager. Vi har i løbet af det sidste år valgt at tage mere direkte dialog med andelshaverne i de sager, hvor særligt vores fælles installationer kommer i spil. Dette arbejder tager givet vis mere tid og koordinering, men vi oplever de berørte andelshaverne får bedre byggeprojekter, samt at byggeansøgninger går nemmere igennem hos Københavns Kommune. Og ikke mindst tror vi, den dialogbaseret tilgang gør, at vi bruger mindre tid på misforståelser og lange mailkorrespondancer. Foruden byggeansøgningerne, har byggeudvalget berørt mange projekter i år, om end vi ikke er kommet i mål med dem alle endnu. De to mest omfattende projekter har været tagudvidelserne og det nye beboerværksted.

Tagudvidelserne skal her ikke sammenblandes tagprojektet. Her er tale om de almindelige tagudvidelser vi laver når en fjerdesalslejlighed bliver ledig, og vi kan forpligte den nye andelshaver til at inddrage de uudnyttede kvadratmeter på den overliggende tagetage. Arbejdet har hovedsageligt bestået i at finde og lave aftaler med nye samarbejdspartnere (rådgivere og entreprenør). Det har været vigtigt for os at lave nogle aftaler som ikke alene kan bruges til de aktuelle lejligheder, der pt. er ved at blive udført, men også at lave aftaler som fremadrettet kan bruges, således at vi ikke skal starte forfra med dette arbejde hver gang der skal laves tagudvidelser.

Det nye beboerværksted har været et spændende og ikke mindst et hyggeligt projekt, hvor udvalget har fået stor hjælp af Mads og Kasper. To andelshavere som begge fortjener en stort tak for deres indsats. Vi håber snart at været klar med nogle retningslinjer så værkstedet, som ligger under udflytterbørnehaven på hjørnet af JBG og STG, kan tages i brug af alle jer som måtte have brug for et sted, hvor man kan hamre, banke, støve og save mere end man måske kan få lov til hjemme i lejligheden.

Herudover har vi i udvalget undersøgt og fået lavet et projekt for at isolere de stuelejligheder som kan være særlig udsatte i de koldeste måneder. Indtil nu anbefaler vi dog ikke at udføre projektet. Ikke fordi det er et dårligt projekt eller fordi der ikke er et behov, men fordi vi mener det er afgørende at have et samlet overblik over foreningens vedligeholdelsesprojekter, for derigennem at kunne prioritere hvilke projekter, der skal laves først.

For at kunne lave denne vurdering, skal vi have lavet en grundig opdatering af vores vedligeholdelsesplan. Et arbejde vi allerede i år har taget hul på, men som vi først forventer at komme i mål med i løbet af det kommende bestyrelsesår.

Foruden ovenstående har vi arbejdet med følgende projekter/ideer:

- Udbedring af de resterende indgangspartier, som endnu mangler at blive renoveret
- Opdateringen vedligeholdelsesplanen
- I samarbejde med salgsudvalget og sekretariatet udarbejdet velkomstmateriale til nye andelshavere
- Idékatalog for indretninger i lejlighederne
- Opdatere gamle retningslinjer for byggeprojekter og udformning af nye udførelsesvejledninger for div. byggeprojekter (Materialekatalog)
- Nyt energimærke (udskudt da nye regler har forlænget vores nuværende energimærke)
- Prisindhentning på ADK-system (Briksystem til erstatning af systemnøglerne)

Sune, Morten L og Mikkel

## Beboerudvalgets beretning

Det er os fra beboerudvalget, man som beboer møder til den månedlige ”Mød bestyrelsen”, som finder sted hver den første onsdag i måneden, hvor alle beboere fra kl. 17-18 kan komme i direkte dialog med medlemmer af bestyrelsen. I året der er gået, har vi haft en masse gode snakke med naboer, både jer som har forespørgsler vedr. byggearbejder, men også om alt muligt andet. Vi oplever ofte at der på en aften kommer rigtig mange, nogle gange er der endda lidt kø til at komme til. Så helt klart noget vi vil fortsætte med fremadrettet.

Det er også beboerudvalget som tager sig af forespørgsler ang. naboskab, arrangementer og alle andre beboer henvendelser til bestyrelsen.

I året der er gået, har der været en del arrangementer for børn og barnlige sjæle – noget som vi hilser meget velkomment! Der har været fællesspisning, foredrag, fastelavn, påske, Halloween, andelsforeningens 20 års fødselsdag, jul og nytår – samt loppemarked de gange vejret var med os. Det er beboere som har henvendt sig, og søgt om midler via kulturudvalgets aktivitetskonto, som årligt rummer 40.000 kr. til arrangementer i foreningen. Det er dejligt med engagerede beboere, og vi håber at også i 2018 vil der ske ting og sager i JoJo-regi, til glæde for alle. Har man en god idé, som man gerne vil føre ud i livet, så kontakt endelig sekretariatet.

Kulturlejligheden har der været godt gang i, til private arrangementer. Det er virkelig dejligt at vi har sådan nogle flotte og gode lokaler vi som beboere kan låne, og det er skønt at se hvor flot pyntet der har været de fleste weekender. Vi har i løbet af året følt at der var behov for nogle mere specifikke, reviderede regler for brugen af lokalet, hvorfor vi i efteråret fik delt spørgeskemaer ud til de nærmeste naboer, for at høre hvad de nærmeste naboer fandt rimeligt.

Vi modtog mange gode, konstruktive besvarelser tilbage. Tak for det! Der er derefter blevet udarbejdet et regelsæt baseret på besvarelserne, som træder rigtigt i kraft her i 2018, og der er blevet lavet nogle ændringer i lokalet, bla. nye dørpumper, akustikforbedrende plader i loftet mm. Sidstnævnte efter rigtig godt arbejde fra en beboergruppe som tog opgaven til sig. Her i løbet af 2018 vil vi gerne have lidt mere gang i kulturlejligheden til de mere fælles arrangementer, som kulturudvalget gerne skulle sætte gang i. Gode idéer er spilleaftener, litteraturklub mm.

Det er også beboerudvalget som står for de månedlige nyhedsbreve, som både sendes elektronisk og sættes op i alle opgange. I ”JoJo-Nyt” informerer vi løbende om bestyrelsens arbejde, nyt fra ejendomskontoret samt om beboerinitiativer og begivenheder i foreningen.

Tak for 2017!

Camille, Mikkel og Mette