

Kære Andelshavere

Bestyrelsens har siden den skriftlige nød-OGF undersøgt mulighederne for afholdelse af en fysisk OGF. Det har vist sig at være ualmindeligt svært at finde egnede lokaler, da de egnede lokaler enten var booket, eller – på grund af de af Corona afledte rengøringskrav – ikke længere kunne lejes ud til større forsamlinger. Vi står desværre i en tid hvor forsamlingsforbuddet igen er skærpet til 10 personer - det er dog forsat muligt at afholde generalforsamlinger med op til 500 deltagere, såfremt deltagerne primært sidder ned.

Den 23.november har vi fået mulighed for at leje multisalen i nørrebrohallen. Her er der plads til 600 hundrede mennesker, det vil sige, at det vil være muligt at holde godt med afstand. På den baggrund er det bestyrelsens vurdering at det er forsvarligt at afholde OGF, på trods af Corona tallene. Der vil være stillet håndsprit frem ved alle indgange og man skal bære mundbind/visir med mindre man er undtaget fra kravet herom. For at mindske risikoen for smitte har vi fravalgt indkøb af sandwich. Vi opfordrer også til at man kun møder med én deltager per andel.

Vi har fra bestyrelsens side forsøgt at skære antallet af bestyrelsens forslag ind til benet, så det primært bliver en bekræftelse af den skriftlige OGF til foråret. Dog tilføjet to vedtægtsændringer som præciserer foreningens praksis i vedtægterne, samt to forslag om bemyndigelse til låneomlægning, da der grundet et rentefald i øjeblikket igen er mange penge at spare ved en omprioritering til lavere rente. Med kurserne af 29.10.20 og lang kurssikring frem til 30.03.2021 vil der kunne opnås en årlig ydelses reduktion på godt en halv million kr ved konvertering til 1% obligationer. Den faktiske besparelse vil dog først være kendt på konverteringstidspunktet og kan variere meget.

**Det er meget vigtigt at vi bliver beslutningsdygtige på OGF** og vi opfordrer derfor alle der enten er forhindret i deltage eller ikke ønsker at deltage på grund af Corona at give fuldmagt til en anden andelshaver.

For at spare på papir har vi valgt ikke at omdele regnskabet og bestyrelsens beretninger på ny, da disse er identiske med dem omdelt til den skriftlige nød OGF i Mai 2020. Såfremt man ikke har opbevaret disse to dokumenter, så kan de tilgås digitalt på foreningens hjemmeside, sammen med referat fra den skriftlige nød OGF hvor der er svaret på de i den forbindelse indkomne spørgsmål. Ønsker man en papirversion omdelt på ny, så kan man rette henvendelse til ejendomskontoret på sekretariat@abjojo.dk eller ved at ringe i kontorets åbningstid på 35343393.

Med venlig hilsen

Tom Weber

på vegne af AB JoJo's bestyrelse





Til andelshaverne  
i A/B JoJo  
2200 København N

København, den 30. oktober 2020  
Ejd.nr.: 1-648

## **INDKALDELSE til ordinær generalforsamling**

På bestyrelsens vegne har jeg hermed fornøjelsen at indkalde medlemmerne i A/B JoJo til

**ordinær generalforsamling  
mandag den 23. november 2020, kl. 18.00  
Nørrebrohallen, Multisalen,  
Nørrebrogade 208, 2200 København N**

*Afkrydsning kan ske fra kl. 17.30*

Generalforsamlingen har 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 under afstemning.)

Vedr. dagsordenens pkt. 2

---

Bestyrelsens beretninger er tidligere fremsendt.

Vedr. dagsordenens pkt. 3 og 4

---

Årsrapport for 2019 med budget for 2020 er tidligere fremsendt og bedes medbragt på generalforsamlingen.

Bestyrelsen foreslår uændrede andelspriser svarende til kr. 12.000 pr. m<sup>2</sup>.

Der er ingen forslag om ændring i boligafgiften.

Vedr. dagsordenens pkt. 5

---

Forslag fra bestyrelsen:

**Forslag 1 fra bestyrelsen om en ændring af vedtægternes § 12 fra følgende ordlyd:**

” **Fremleje mv.**

§ 12. En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2, 3, 5 og 6.

stk. 2. En andelshaver må fremleje sin andel, når han/hun har boet i andelsboligforeningen i ½ år. Andelen kan fremlejes uden grund i 1 år. Såfremt en andelshaver af særlige grunde, såsom studieophold, arbejde, udstationeringer eller lignende, ønsker at fremleje sin lejlighed, kan bestyrelsen godkende fremleje i op til i alt 3 år. Såfremt en andelshaver ønsker at fremleje af særlige grunde, skal ansøgningen til bestyrelsen være vedlagt dokumentation. Fremleje kan ikke ske efter permanent fraflytning eller dødsfald. Hvis man har haft sin lejlighed fremlejet, skal man bo yderligere ½ år i foreningen for at kunne fremleje igen. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.”

til følgende ordlyd (ændringerne er markeret med fed og understreget):

**Fremleje mv.**

”§ 12. En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2, 3, 5 og 6.

stk. 2. En andelshaver må fremleje sin andel, når han/hun har boet i andelsboligforeningen i ½ år. Andelen kan fremlejes uden grund i 1 år. Såfremt en andelshaver af særlige grunde, såsom studieophold, arbejde, udstationeringer eller lignende, ønsker at fremleje sin lejlighed, kan bestyrelsen godkende fremleje i op til i alt 3 år. Såfremt en andelshaver ønsker at fremleje af særlige grunde, skal ansøgningen til bestyrelsen være vedlagt dokumentation. Fremleje kan ikke ske efter permanent fraflytning eller dødsfald. Hvis man har haft sin lejlighed fremlejet, skal man bo yderligere ½ år i *andelen* for at kunne fremleje igen. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

**Den samlede fremlejeperiode kan ikke overstige 3 år.**”

Forslaget kræver kvalificeret flertal.

**Forslag 2 fra bestyrelsen om en ændring af vedtægternes § 14, stk. 2, litra a – ændringen er markeret med fed og understreget.**

Nuværende formulering:

§ 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, ved bytning, eller til en person, der i mindst 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på den interne venteliste med henblik på lejlighedssammenlægning har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegning.
- c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, sker overdragelsen af den ledigblevne lejlighed efter reglerne i § 14, stk. 2, litra b-e.
- 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 samlever, 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.
- e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren, også selvom prisen er lavere end den maksimalt lovlige pris efter § 14.

Foreslås ændret til:

§ 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, ved bytning, eller til en person, der i mindst 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.  
**Bytte mellem flere end 2 andelslejligheder i foreningen er tilladt.**
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på den interne venteliste med henblik på lejlighedssammenlægning har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegning.

- c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, sker overdragelsen af den ledigblevne lejlighed efter reglerne i § 14, stk. 2, litra b-e.
- 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 samleverer, 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.
- e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren, også selvom prisen er lavere end den maksimalt lovlige pris efter § 14.

Forslaget kræver kvalificeret flertal.

### **Forslag 3 fra bestyrelsen om omlægning af foreningens lån.**

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge nedenstående lån: Kontantlånet i Realkredit Danmark med nedenstående vilkår.

- Hovedstol 220.469.000
- Restløbetid 27 år.
- Rente 1,5%
- Lånet er med afdrag

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge ovenstående lån til et nyt lån med samme risikoprofil som ovenstående, hvorfor følgende vilkår skal følges for det nye lån.

- Lånet skal være med fast rente
- Lånet skal have samme restløbetid
- Omlægningen gennemføres uden provenu

Foreningens skal opnå en besparelse ved omlægningen, målt ud fra den nuværende ydelse sammenholdt med ydelsen på et lån med samme løbetid.

Bemyndigelsen gælder ligeledes, hvis renten måtte falde yderligere, således at foreningen opnår en besparelse i forhold til det eventuelle allerede omlagte lån.

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge lånet i samråd med administrator.

Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget kræver simpelt flertal.

#### **Forslag 4 fra bestyrelsen om omlægning af foreningens altanlån.**

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge nedenstående lån: Kontantlån i Realkredit Danmark med nedenstående vilkår.

Altanlån 1:

- Hovedstol 15.524.000
- Restløbetid 23 år.
- Rente 1,5%
- Lånet er med afdrag

Altanlån 2:

- Hovedstol 7.613.000
- Restløbetid 24 år.
- Rente 1,5%
- Lånet er med afdrag

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge ovenstående lån til 2 nye lån med samme risikoprofil som ovenstående, hvorfor følgende vilkår skal følges for de nye lån.

- Lånet skal være med fast rente
- Lånet skal have samme restløbetid
- Omlægningen gennemføres uden provenu

Foreningens skal opnå en besparelse ved omlægningen, målt ud fra den nuværende ydelse sammenholdt med ydelsen på de nye lån med samme løbetid.

Bemyndigelsen gælder ligeledes, hvis renten måtte falde yderligere, således at foreningen opnår en besparelse i forhold til det eventuelle allerede omlagte lån.

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge lån i samråd med administrator.

Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget kræver simpelt flertal.

-----

Der henvises i øvrigt til foreningens vedtægter, og det bemærkes, at forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde **senest 14 dage før** generalforsamlingen (mandag den 9. november 2020).

Benyt venligst postkassen ved **Ejendomskontoret, Skyttegade 8, 2200 København N**, eller **e-mail: [sekretariat@abjojo.dk](mailto:sekretariat@abjojo.dk)**.

Rettidigt indkomne forslag vil blive kopieret og omdelt til foreningens medlemmer **senest 8 dage før generalforsamlingen** (søndag den 15. november 2020).

Vedrørende dagsordenens punkt 6.

---

Bestyrelsen er i dag som følger:

Tom Weber	Formand	På valg i 2020 Modtager genvalg
Christian U. D. Hansen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Emilie Elisabeth Strøm	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021 Er fraflyttet
Mikkel Jørgen-Jensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Anne Lundsmark	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Camille A. Hillmann	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020 Modtager genvalg
Leonardo Høy-Carrasco	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020 Modtager genvalg
Titte Kalsbøll	Suppleant	På valg i 2020 Modtager ikke genvalg
Thorbjørn Fejerskov	Suppleant	På valg i 2020 Modtager ikke genvalg

Thorbjørn Fejerskov stiller op til posten som nyt bestyrelsesmedlem for perioden frem til den ordinære generalforsamling 2021.

-----

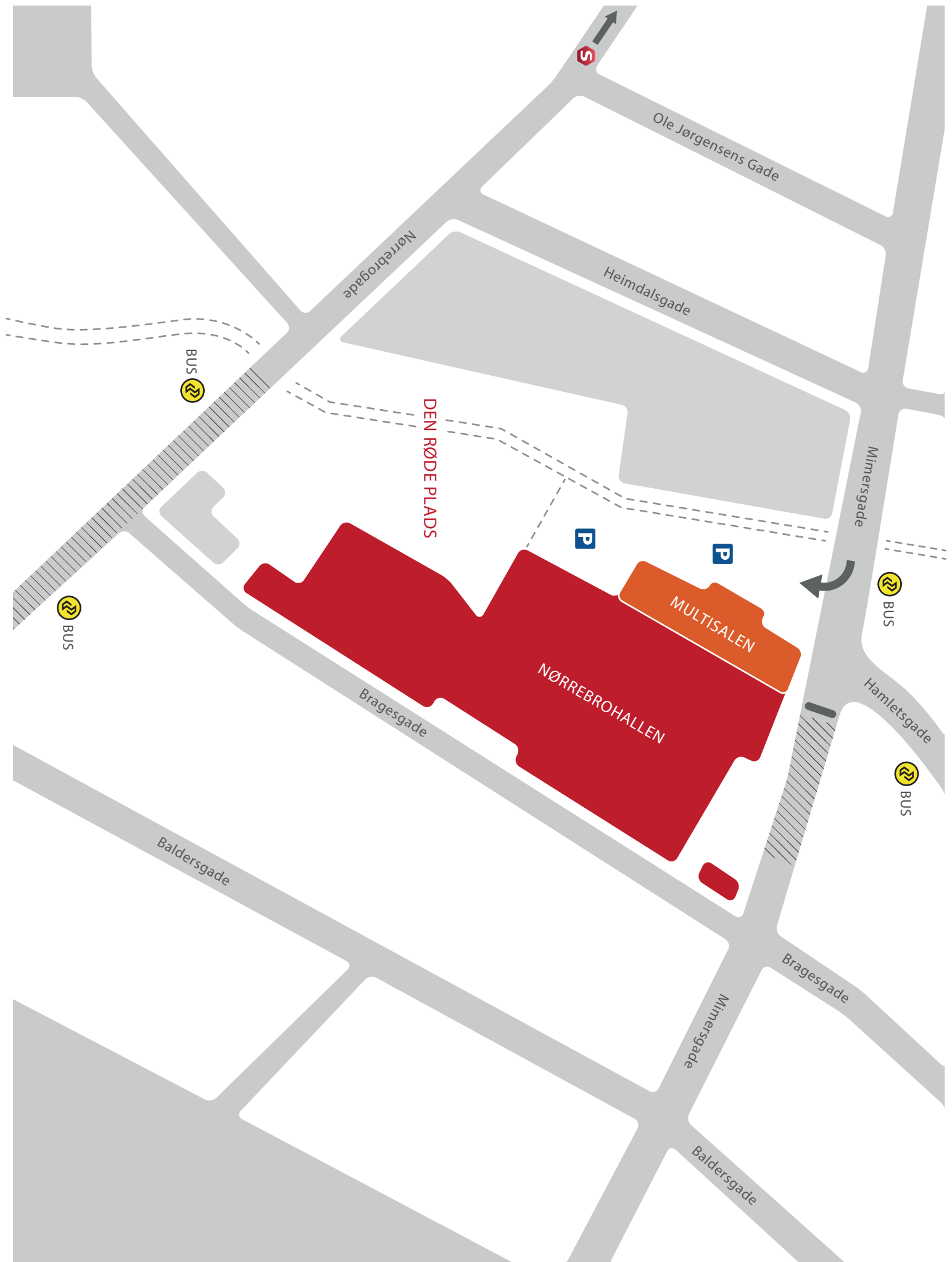
Hvis du er forhindret i at møde på generalforsamlingen, har du mulighed for at benytte den medfølgende fuldmagt.

I henhold til foreningens vedtægter kan du give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. Hver andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Med venlig hilsen  
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Anne Demolade





S

Ole Jørgensens Gade

Nørrebrogade

Heimdalsgade

Mimersgade

BUS

DEN RØDE PLADS

P

P

MULTISALEN

NØRREBROHALLEN

BUS

BUS

Bragesgade

Hamletsgade

BUS

Baldersgade

Bragesgade

Mimersgade

Baldersgade