

København, den 13. november 2020

Kære Andelshavere,

Vedlagt de indkomne forslag A-F til den ordinære generalforsamling for A/B JoJo mandag den 23. november 2020, kl. 18.00 i Nørrebrohallen, Multisalen, Nørrebrogade 208, 2200 København N Disse blev desværre ved en fejl glemt i skrivelsen som blev omdelt i første omgang.

Med venlig hilsen

Tom Weber

På vegne af A/B JoJo's bestyrelse.

Forslag A

Forslaget fra Christian Brimnes Visby Damholt m.fl.

Vi foreslår, at andelskronens værdi hæves fra 12.000 kr. til 13.000 kr. pr. m².

Bestyrelsen udtrykte ved generalforsamlingen i 2019, at man ønsker at lade andelskronen stige langsomt. Den retning støtter vi op om og vil med nærværende forslag tage det næste lille, men ansvarlige skridt.

AB JOJO er en stor og veldrevet andelsforening. Vi ved nu, hvordan økonomien ser ud i AB JOJO efter den gennemførte tagrenovering og de stabile afdrag på vores langfristede gæld. Økonomien er kernesund.

En stigning i andelskronen skal:

1. **Øge andelshavernes friværdi:** Forslaget øger alle andelshaveres friværdi. En lille hævelse af andelskronen vil således give alle andelshavere økonomiske muligheder via denne friværdi, der fx kan bruges til nyt badeværelse, renovationer i lejligheden eller helt andre ting som den enkelte person eller familie drømmer om.
2. **Styrke muligheden for mobilitet:** Grundet den lave mobilitet har en del andelshavere i dag svært ved at finde en passende bolig, hvis der opstår et behov for mere plads. Samtidigt er det svært at flytte ud af foreningen, da priserne i det omgivende samfund er steget markant i det sidste årti. Boligsiden Boliga vurderer, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris i København fra 2010 til 2019 er steget 113 %. Med forslaget bibeholder vi muligheden for at købe en billig lejlighed, men løfter de respektive andelshaveres økonomi og mulighed for mobilitet en anelse.
3. **Sikre at vi følger med det omkringliggende samfund - uden at være førende:** Det er vigtigt, at beboerne i AB JOJO ikke bliver fattigere af at bo i foreningen, fordi niveauet i andelskronen ikke løftes. Andre andelsforeninger på Nørrebro har en andelskrone, der er næsten dobbelt så høje som i AB JOJO. Vores andelskrone ligger på ca. halvdelen af gennemsnittet for nuværende andelsboliger på markedet i København (23.810 kr. /m²). Vi skal slet ikke op i det høje niveau, men forslagsstillerne ønsker, at foreningens andelskrone afspejler, at vores forening er sund.

Forslag B fra Morten Eskild Nordahl Friehling

Forslag til justering af andelskronen

Der er siden sidste generalforsamling sket en opskrivning af foreningens ejendomsværdier, samt der er blevet afdraget på foreningens gæld.

For at sikre at denne opskrivning på en forsvarlig måde kommer eksisterende andelshavere til gode vil jeg stille følgende forslag:

- a) at andelskronen hæves til kr. 13.000, dvs. en stigning på 1000 kr. i forhold til den nuværende andelskrone.
- b) Er der ikke flertal for a) foreslås andelskronen hævet til 12.500 kr. dvs. en stigning på 500 kr. ift. nuværende andelskrone

Med de foreslåede andelskrone stigninger vil foreningen fortsat – som anbefalet af bestyrelsen på OGF i 2019 – fastholde en økonomisk reserve på ca. 100 mio. kr. til fremtidig vedligehold og eventuelle værdiforringelser af foreningens ejendom

Forslag C fra Christian, Louise, Line og Michael

Forslag

Vi ønsker at stille et forslag om vedtægtsændring, hvor loftet for sammenlægninger af tilstødende lejligheder hæves en smule. Vi ønsker at forslaget fremføres blandt de tidlige punkter på dagsordenen på generalforsamlingen.

Helt konkret stiller vi forslag om, at man i henhold til §14a, stk. 3, frigiver yderligere 20% af lejligheder på 51-60 kvm og 20% af lejligheder på 74-79 kvm til sammenlægning med tilstødende lejligheder. Det vil sige at man med vores forslag vil sænke antallet af lejligheder på 51-60 kvm til 92 og antallet af lejligheder på 74-79 kvm til 92.

Baggrund for forslaget

Vi elsker Nørrebro og vi elsker at bo i ABJOJO.

Vi synes at ABJOJO skal kunne rumme alle; unge, ældre, singler, par og børnefamilier. Man skal kunne blive født i ABJOJO, blive ung i ABJOJO, og blive boende her igennem livet med alt hvad det indebærer, til den dag man lægger sig i graven. "Vugge-til-grav" sådan blev foreningen solgt til os da vi flyttede ind for henholdsvis 6 og 8 år siden.

For os har behovet for en større bolig ændret sig lidt nu når vi har fået børn. Og i følge rapporten "Bosætning i København" fra Københavns Kommune - Center for Byudvikling, Økonomiforvaltningen, fra 2014, er vi ikke de eneste med dette behov. I følge rapporten "skaber tilflytningen blandt de unge en stor del af væksten, i det mange bliver boende når de får børn, og dermed også bidrager til fødselsoverskuddet... De sidste fem år har fødselsoverskuddet skabt omkring 45% af den samlede befolkningstilvækst (i København)"

Det loft der er sat for sammenlægninger af lejligheder i foreningen er nået, hvilket betyder at vores chancer for at blive boende i ABJOJO som familie er formindsket radikalt, da vi nu igennem de sidste 3-4 år ikke har haft mulighed for hverken at købe en større lejlighed som er udbudt på den interne venteliste eller udvide den lejlighed vi har. ABJOJO rummer over 400 lejligheder i forskellige afskygninger - også mange små lejligheder. Når vi ser på oversigten af fordelingen af lejligheder i foreningen, mener vi at der stadig er plads til at inddrage 20% af de 51-60 kvm og 20% af lejligheder på 74-79 kvm lejligheder uden at gå på kompromis med ønsket om et mangfoldigt og solidarisk ABJOJO med plads til alle.

Med det her forslag mener vi både at ABJOJO vil favne en beboelsessammensætning der rummer unge, ældre, singler, par og også børnefamilier, hvor der opstår et behov for lidt mere plads.

Christian, Louise, Line & Michael

Forslag D

Forslag fra Krestian Ingemann og Sabine Kjærulff

Vi er flere andelshavere, der oplever at foreningens nuværende administrationselskab laver betydelige og gentagende fejl i deres administration og rådgivning. Der kan have store økonomiske konsekvenser, både for vores forening og for den enkelte andelshaver.

Samtidig oplever vi, at administrationselskab – i deres henvendelser – her en aggressiv og uforsonlig fremfærd. Det kunne man måske forvente af en udlejer som Blackstone, men ikke af et administrationselskab, der arbejder for os alle sammen.

Bestyrelsen pålægges, ved vedtagelse af dette forslag, at afsøge markedet og indhente mindst to alternative tilbud på at blive vores nye administrationselskab. Tilbuddene skal fremsendes til foreningens medlemmer, således at vi kan tage stilling til og stemme om disse på næste ordinære generalforsamling.

Forslag E

Forslagsstiller Christian Mastrup

Forslag om ekstraordinært lejlighedsbytte

Der stilles forslag om, at der gives nuværende lejere på fjerde sal mulighed for at bytte med andelshavere længere nede i ejendommen og stadig forblive lejere efter byttet.

Argumentet for at gennemføre denne ændring af vedtægterne er, at der fortsat står ubenyttede istandsatte tagetager (femte sale) over fjerdesals lejligheder, hvor der bor lejere. I disse tilfælde har lejerne ikke mulighed for at bytte lejlighed med en andelshaver og forblive lejere, selvom de måtte ønske det.

Ved at godkende denne form for ekstraordinært bytte, vil man gøre det muligt at inddrage uudnyttede istandsatte tagetager i foreningen til beboelse. Dette vil være en økonomisk fordel for foreningen, der dels vil få en indtægt ved salget af femte salen, men også løbende få boligafgift for disse ekstra kvadratmeter. Desuden vil man undgå at disse femte sale fortsat står tomme ift. forfald.

Det foreslås at byttet formidles gennem bestyrelsen.

Dette forslag vil medføre en tilføjelse til vedtægterne, og der stilles dermed forslag om, at der tilføjes en undtagelse fra § 3. Stk. 6. i vedtægterne. Som det står nu, er lejere i følge § 6. stk. 3 forhindret i at bytte lejlighed med andelshavere og forblive lejere efter byttet.

Som det står formuleret i vedtægterne nu:

§ 3. stk.6.:”Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.”

Foreslået tilføjelse

Undtaget fra §3 stk. 6. er nuværende lejere på fjerde sal, der gives mulighed for at bytte med andelshavere længere nede i ejendommen og stadig forblive lejere efter byttet. Byttet skal formidles gennem bestyrelsen.

Bilag:

Forslaget er blevet drøftet og vedtaget en gang på OGF i 2004. Det blev vedtaget med kvalificeret flertal, men der var ikke 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen. Forslaget blev derfor udelukkende foreløbigt vedtaget, ikke endeligt. Forslaget blev, tilsyneladende ved en fejl, aldrig fremsat af daværende administrator Birgitte Grubbe på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det kunne blive endeligt vedtaget.

Nedenfor er indsat uddrag af referatet fra OGF 2004 omhandlende denne form for bytte:

- c) Forslag fra bestyrelsen om, at der gives nuværende lejere på 4. sal mulighed for at bytte med andelshavere længere nede i ejendommen og stadig forblive lejere efter byttet. Byttet skal formidles gennem bestyrelsen.**
-

Camilla Lundbye-Nielsen forelagde forslaget. Det blev præciseret, at lejere i dag kan bytte med en andelshaver i ejendommen eller en lejer i ejendommen eller lejere andre steder, men efter byttet bliver lejerens lejlighed en andelslejlighed, og hvis man bytter med en lejer i ejendommen, bliver begge lejligheder til andele.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for, bortset fra 4 der hverken stemte for eller imod.

Forslag F

Forslag fra Krestian Ingemann

I en tid med stigende fokus på at begrænse energiforbrug og spare på CO2 udledningen, bør vi som stor toneangivende andelsforening også bidrage. Undersøgelser har vist at forbruget af vand og varme falder betragteligt, når der indføres individuel måling af forbruget.

Bestyrelsen pålægges, ved vedtagelse af dette forslag, at indhente mindst to tilbud på installation og service til individuel afmåling af vand og varme i samtlige lejligheder i foreningerne. Forundersøgelser, afklaring af omkostninger og tidsplan for implementering skal senest foreligge til afstemning ved næste ordinære generalforsamling.