

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. **En samlet fremlejeperiode kan ikke overstige 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.”

Forslaget kræver kvalificeret flertal.

Bestyrelsens svar til indkomne forslag til OGF i AB JoJo 23/11/2020:

Forslag fra henholdsvis Christian Brimnes Visby Damholt m.fl. og Morten Eskild Nordahl Friehling.

Forslagsstillerne ønsker en hævelse af andelskronen med 1000kr til 13000kr/kvm og såfremt dette forkastes med 500kr til 12500kr/kvm.

Bestyrelsens Svar:

Bestyrelsen foreslår at begge forslagene behandles sammen og under andelskronen. Det foreslås at indstilling til afstemning i Morten Friehlings forslag følges, hvor der først stemmes om det mest vidtgående forslag. De økonomiske konsekvenser af en andelskrone stigning på hhv. 500kr og 1000kr per kvadratmeter er oplyst i bilaget fra vores revisor som er vedhæftet. Det svarer til en nedskrivning af reserven på hhv. 19,3 og 38,6 Millioner kr. Den samlede reserve med fastholdt andelsværdi er på ca. 134,2 Millioner kr.

Bestyrelsen fastholder deres indstilling om at fastholde andelskronen, hvor det for god ordens skyld skal oplyses, at der også i bestyrelsen er meget forskellige holdninger til andelskrone fastsættelsen. For ud over de rene økonomiske overvejelser, hvor der også er mange forskellige tilgange, så afhænger det blandt andet også af ens ideologi, den tidshorisont man agter at være i foreningen og meget andet. Indstilling til fastholdelse af andelskronen blev vedtaget med en stemmefordeling på 3-3, hvor formandens stemme blev udslagsgivende.

Her er der nogle få af vores overvejelser omkring at fastholde andelskronen. Det skal dog siges, at vi har orienteret os bredt og ivrigt debatteret de forskellige argumenter, herunder også de fleste af dem der har været på facebook tråden. Men vi vil altså ikke kommentere dem alle her.

En lav andelskrone vil generelt være i foreningens interesse, da det øger omsætteligheden af lejligheder, en stor reserve sikrer mod værditab for de enkelte andelshavere både ved evt. fald i valuarvurdering grundet udsving i markedet, samt tab grundet byggesjusk som på den første tag-sag og kursudsving på realkreditlån. En lav andelskrone giver desuden nye andelshavere et større økonomisk råderum og der er råd til fællesskabet. Det kan oplyses, at de 123 millioner som tagsagen har kostet indtil videre, svarer til et tab på ca. 3200kr per kvadratmeter, som vi ikke havde behov for at udmønte i andelskronen.

Selv om vi ikke forventer tilsvarende sager, så illustrer det fint, at andelsforeningen er baseret på en sund økonomi, en tilgang som vi ikke ønsker at afvige fra.

Ift. argumentet om, at en andelskrone stigning vil føre til en øget belåningsmulighed i den enkeltes andel. Dette er kun betinget rigtigt, idet fx danske bank oplyser, at de bruger deres egen vurdering af foreningen til at bestemme belåningsgraden. Danske banks interne vurdering af Andelsboligforeningen JoJo er i August 2020 opgjort til ca. 770 Millioner kr. altså ca. 90 Millioner lavere end Danboligs vurdering, som ligger til grund for Regnskabet. Den store diskrepans i vurderingerne skyldes at banken kræver et højere afkast og dermed falder ejendomsværdien.

Vi ser frem til en ordentlig debat på OGF.

Forslag fra Christian, Louise, Line og Michael:

Forslagsstillerne ønsker en ændring af §14a, stk.3 således, at minimumsantallet af lejligheder i intervallerne 50-61 kvm. og 74-79 kvm. sænkes med 20%, så minimumsantallet i begge størrelsesintervaller bliver 92 stk.

Bestyrelsens svar:

Den nuværende lejlighedsfordeling er som anført i Tabel 1:

Areal interval (kvm.)	Antal nuværende lejligheder ⁽¹⁾	Minimumsantal efter §14 a. stk. 3 ⁽²⁾	Lejligheder, der kan sammenlægges
50-61	113	113	0
74-79	117	115	2
80	25	25	0
>80	194	n/a	? ⁽³⁾
Total	449		

1) Andelsboliger (399 stk.) + Boliger med omkostningsbestemt husleje (50 stk.)

2) Minimumstallet er sænket fra 114 til 113 i intervallet 50-61 kvm. grundet tagudvidelse jf.§14.a. stk.4.

3) Der gælder særlige forhold for sammenlægning af større lejligheder (se <https://www.kk.dk/sammenlaegning-byggeri>)

Hvis forslaget vedtages, vil det se ud som anført i Tabel 2 (ændringer i rød):

Areal interval (kvm.)	Antal nuværende lejligheder ⁽¹⁾	Minimumsantal efter §14 a. stk. 3 ⁽²⁾	Lejligheder, der kan sammenlægges
50-61	113	92	21
74-79	117	92	25
80	25	25	0
>80	194	n/a	? ⁽³⁾
Total	449		

1) Andelsboliger (399 stk.) + Boliger med omkostningsbestemt husleje (50 stk.)

2) Minimumstallet er sænket fra 114 til 113 i intervallet 50-61 kvm. grundet tagudvidelse jf.§14.a. stk.4.

3) Der gælder særlige forhold for sammenlægning af større lejligheder (se <https://www.kk.dk/sammenlaegning-byggeri>)

Som nævnt på OGF 2019 anerkender bestyrelsen, at der er familier i AB JoJo, som har brug for mere plads. Er man en stor familie på lidt plads, er man imidlertid langt fra sikker på at få muligheden for at udvide lejligheden selvom minimumstallene skulle blive sænket, da det helt afhænger af om de omkringliggende naboer flytter. Samtidig vil beboere med relativt mange kvadratmeter per beboer også kunne udnytte en sænkning og gennemføre lignende sammenlægninger. Der er derfor ingen garanti for, at forslaget kommer lejligheder med mange beboere per kvadratmeter til gode.

Vi synes, at der er både gode argumenter for og imod at lempe på minimumstallene. Man skal dog være opmærksom på, at man ikke kan gå tilbage, når først man har lempet én gang på minimumstallene, og lejlighederne er blevet sammenlagt.

Bestyrelsen ønsker at AB JoJo skal være en andelsboligforening med et bredt udsnit af forskellige lejlighedsstørrelser til forskellige behov, men præcis hvor balancen og fordelingen skal være af lejlighedsstørrelser er vi ikke enige om.

Bestyrelsen har ikke nogen anbefaling til forslaget. Tre bestyrelsesmedlemmer stemmer for, tre bestyrelsesmedlemmer stemmer imod.

Forslag fra Krestian Ingemann og Sabine Kjærulff

Forslagsstillerne ønsker at bestyrelsen pålægges at afsøge markedet og indhente mindst to alternative tilbud på at blive AB JoJo's administrationselskab.

Bestyrelsens svar:

Bestyrelsen anerkender, at der indimellem bliver lavet fejl; både af bestyrelsen selv og af Sven Westergaards Ejendomsadministration (SWE). Dem prøver vi i samarbejde med SWE at tage ved lære af og forbedre. SWE overtog administrationen tilbage i 2017 fra Grubbe Advokater, og der er i løbet af de tre år blevet opbygget en betydelig viden om foreningen, som vi løbende drager nytte af. Meget af den viden vil imidlertid gå tabt, hvis vi skiftede administrationselskab.

Det er vores opfattelse at SWE på lange stræk i dag leverer en god administration og rådgivning. Bestyrelsen prøver løbende at forbedre samarbejdet med SWE, og vi lytter selvsagt til den kritik, der kommer, og prøver at få en konstruktiv dialog med SWE om hvordan ting kan forbedres. Det gælder også i forhold til, hvordan SWE henvender sig til beboere i foreningen. Vi mener dog ikke, at der er tilstrækkeligt grundlag til at dømme SWE ude, og det er bestyrelsens holdning, at det ikke vil være hensigtsmæssigt for foreningen at indlede en omfattende proces med at finde ny administrator på nuværende tidspunkt.

Bestyrelsen anbefaler derfor at stemme imod forslaget.

Forslag fra Christian Mastrup

Forslag om at gøre det muligt for lejere på 4.sal at bytte med en lejlighed i de lavere liggende etager og forblive lejer.

Bestyrelsens svar:

Bestyrelsen kan godt forstå idéen om at få udnyttet nogle flere tomme femtesale. Der er på nuværende tidspunkt otte lejere, som bor i en 4. sals lejlighed (der ikke er tagudvidet). Med den nuværende andelsværdi går selve salget af en 5.sal ca. i nul økonomisk for foreningen, men foreningen får en øget indtægt fremadrettet gennem boligafgiften på 5. salens kvadratmeter. Det vil skulle indarbejdes i forslaget, at det vil være en forudsætning for byttet at andelshaveren, der flytter ind i 4.sals lejligheden, skal købe 5. salen og tagudvide.

Imidlertid er forslaget problematisk på flere måder. Det skyldes først og fremmest at lejerne er underlagt et helt andet sæt juridiske regler i form af lejeloven end andelshaverne. Vi risikerer at blive pålagt at give den samme bytteret til samtlige lejere, hvilket vi ikke tænker er ønskeligt for foreningen. Sagt på en anden måde, så er vi ikke sikre på, at man juridisk vil kunne afgrænse det til 4. sals lejere alene.

Forslaget kan derfor risikere at gøre det muligt for alle lejere at bytte med en andelshaver og samtidig forblive lejer og dermed forfordele lejere på bekostning af andelshavere, som ønsker at sammenlægge, står på intern-venteliste, eller personer på den eksterne venteliste. Det synes vi ikke er hensigtsmæssige for foreningen.

Derudover vil man skulle tage stilling til en lang række øvrige ting. At lejer fraflytter en lejlighed, som foreningen så sælger til andelshaveren, der flytter op, er den nemme del og ikke den del af ligningen, der giver problemer, men hvad med den lejlighed andelshaveren fraflytter? Lejeren flytter ned i lejligheden, men køber den ikke. Skal andelshaveren så ikke have betaling for andelsværdi og forbedringer? Skal foreningen købe andelen tilbage med de forbedringer, der måtte være? Så risikerer foreningen, at det vil være en underskudshandel for foreningen, hvis vi forestiller os, at der i andelslejligheden er en masse forbedringer.

Som forslaget står nu, må bestyrelsen klart anbefale at stemme nej til forslaget.

Såfremt der måtte være et flertal på generalforsamlingen for at bestyrelsen arbejder videre med at undersøge, om man kan lave en ordning, der kan afgrænses klart juridisk og samtidig være en fordel for foreningen økonomisk, vil bestyrelsen gå videre med at undersøge mulighederne.

Forslag fra Krestian Ingemann

Forslag angående etablering af individuel vand og varme måling.

Bestyrelsens svar:

Bestyrelsen er enig i, at vi bør reducere vores carbon footprint, og at bygningerne skal laves grønnere. Vi er allerede i gang med at se på forskellige initiativer i den forbindelse.

Med hensyn til besparelser i forhold til opvarmning af bygningen, så har vi en aftale med Varmekonsulenterne, som via cts-system konstant overvåger og styrer varmecentralen og tilpasser fremløbstemperaturen af vandet til radiatorerne i forhold til udetemperaturen. Dette gøres for at sikre optimal drift og afkøling af fjernvarmevandet og for at reducere energiforbruget. Vi har ligeledes deltaget i varmforsøg med Hofor, som viste at fremløbstemperaturen med fordel kan reduceres i spidsbelastningsperioderne uden at dette afføder tab af komfort. Varmekonsulenterne står ligeledes for rens af varmtvandsbeholdere og varmevekslere, så disse fungerer optimalt og energieffektivt. Når pumper og andet inventar skal udskiftes, erstattes de med energieffektive modeller.

Varmekonsulenterne har i forbindelse med en dispensationsansøgning fra kravet om at etablere individuelle varmemålere i 2015 lavet en amortisationsberegning, som viser at installation af individuelle varmemålere ikke kan svare sig økonomisk. Samtidig viser vores seneste energimærkning at AB JoJo ikke fråser med energien. Vores energiklasse er C, hvilket er godt for en bygning fra 1920. Miljøbelastningen er ligeledes generelt lav, da der anvendes fjernvarme.

Etablering af individuel varmemåling kan have en række uønskede sideeffekter i en gammel bygning som vores med begrænset udluftning, hvor uens opvarmning af rum kan føre til kondens og skimmelsvamp.

Bestyrelsen arbejder på et forslag omkring ny indregulering af radiatorer til OGF 2021 og vil præsentere dette der. På baggrund af ovenstående anbefaler bestyrelsen, at man stemmer imod forslaget for etablering af individuelle varmemålere.

Der er i skrivende stund ikke lavet amortisationsberegninger for individuelle vandmålere, og vi har bedt varmekonsulenterne om at udføre en sådan beregning. Da der i dag er separat forsyning på bad og køkken, er det dog for nuværende overvejende sandsynligt, at det heller ikke kan svare sig her. Det skal samtidigt nævnes, at der ville skulle installeres minimum tre separate vandmålere i lejlighederne, en på varmtvandsstrengen i køkkenet, en på koldvandsstrengen i køkkenet samt en på koldvandsstrengen i bad/toilet. De skal monteres, så de er tilgængelige og let aflæselige. Dette vil betyde en større ombygning af potentielt alle toilet/badeværelser i foreningen.

Bestyrelsen arbejder hen mod at kunne præsentere et forslag på OGF 2021 om opstart af udskiftning af stigstrengene i alle bygninger, da der har været mange store vandskader over de seneste år. Vi vil i den forbindelse også undersøge muligheden for etablering af individuelle vandmålere.

Andelsboligforeningen JoJo

Genberegning af andelsværdi med udgangspunkt

i stigning i andelsværdi på henholdsvis kr. 500 og kr. 1.000 pr. m2

Ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2019 ifølge vurderingsrapport af 31. december 2019 udarbejdet af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg fra Danbolig Erhverv København udgør pr. 31. december 2019 kr. 857.300.000, baseret på en rentefod på 3,65 pct. p.a. (DCF-model).

Med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi pr. 31. december 2019 kr. 857.300.000 jf. valuarvurdering af 31. december 2019, kan andelsværdien beregnes således:

Egenkapital jf. årsrapport pr. 31. december 2019	597.180.283
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver	<u>-134.173.877</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	463.006.406
Kursregulering af prioritetsgæld pr. 31. december 2019	2.692.694
Værdi af kontantbetalte altaner	-2.884.960
Afskrivning altaner, 30 år, afskrevet år 4	<u>384.660</u>
	463.198.800
 Stigning med kr. 500 pr. m2, fra kr. 12.000 til kr. 12.500 <i>Reduktion reserver (kr. 500 x 38.602 m2 + kr. 25.200)</i>	 <u>19.326.200</u>
Reguleret andelsværdi	<u><u>482.525.000</u></u>

Andelsværdien, beregnet i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra B (ejendommen medtaget til valuarvurdering), udgør i alt kr. 482.525.000 for foreningen som helhed, til fordeling pr. fordelingstal / areal, beregnet således (reserver i alt kr. 114.872.877):

$$\frac{\text{Reguleret egenkapital}}{\text{Indskudt andelskrone}} = \frac{482.525.000}{7.719.980,00} = \text{pr. fordelingstal} \quad \underline{\underline{62,50}}$$

Egenkapital jf. årsrapport pr. 31. december 2019	597.180.283
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver	<u>-134.173.877</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	463.006.406
Kursregulering af prioritetsgæld pr. 31. december 2019	2.692.694
Værdi af kontantbetalte altaner	-2.884.960
Afskrivning altaner, 30 år, afskrevet år 4	<u>384.660</u>
	463.198.800
 Stigning med kr. 1.000 pr. m2 fra kr. 12.000 til kr. 13.000 <i>Reduktion reserver (kr. 1.000 x 38.602 m2+ kr. 25.200)</i>	 <u>38.627.200</u>
Reguleret andelsværdi	<u><u>501.826.000</u></u>

Andelsværdien, beregnet i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra B (ejendommen medtaget til valuarvurdering), udgør i alt kr. 501.826.000 for foreningen som helhed, til fordeling pr. fordelingstal / areal, beregnet således (reserver i alt kr. 95.571.877):

$$\frac{\text{Reguleret egenkapital}}{\text{Indskudt andelskrone}} = \frac{501.826.000}{7.719.980,00} = \text{pr. fordelingstal} \quad \underline{\underline{65,00}}$$

Beregningen er udarbejdet, for at vise hvordan foreningens reserver vil ændre sig ved en stigning på henholdsvis kr. 500 og kr. 1.000 pr. m2.

Ved opgørelsen er der ikke taget hensyn til driftsresultatet efter den 31. december 2019, samt eventuelle kursændringer på prioritetsgælden efter den 31. december 2019.

Den uafhængige revisors erklæring om review af opgørelsen af genberegning af andelsværdi

Til bestyrelsen i Andelsboligforeningen JoJo

Indledning

Vi har udført review af opgørelsen af genberegning af andelsværdi pr. 31. december 2019.

Genberegningen er udført med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi pr. 31. december 2019 kr. 857.300.000, jf. vurderingsrapport af 31. december 2019, udarbejdet af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg fra Danbolig Erhverv København, samt genberegning af andelsværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi pr. 31. december 2019, udvisende en samlet andelsværdi til fordeling på kr. 482.525.000 ved en stigning i andelsværdier med kr. 500 pr. m² til i alt kr. 12.500 pr. m² alternativt en samlet andelsværdi på kr. 501.826.000 ved en stigning i andelsværdier med kr. 1.000 pr. m² til i alt kr. 13.000 pr. m².

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en opgørelse af genberegning af andelsværdien i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger § 5 og foreningens vedtægter. Vores ansvar er på grundlag af vores review, at udtrykke en konklusion om opgørelsen af genberegning af andelsværdien.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med ISRE 2410 DK, som finder anvendelse ved review af andre historiske finansielle oplysninger udført af selskabets uafhængige revisor og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Et review af opgørelsen af genberegning af andelsværdi omfatter forespørgsler til primært personer med ansvar for økonomi og regnskabsaflæggelse, samt udførelse af analytiske handlinger og andre reviewhandling. Omfanget af et review er betydeligt mindre end revision udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og giver derfor ikke sikkerhed for, at vi bliver bekendt med alle betydelige forhold, som kunne afdækkes ved en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om opgørelsen af genberegning af andelsværdi.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at opgørelsen af genberegning af andelsværdi på i alt kr. 482.525.000 ved en stigning i andelsværdier med kr. 500 pr. m² til i alt kr. 12.500 pr. m² alternativt en samlet andelsværdi på kr. 501.826.000 ved en stigning i andelsværdier med kr. 1.000 pr. m² til i alt kr. 13.000 pr. m² ikke er i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger § 5 og foreningens vedtægter.

København, den 10. november 2020

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24681