

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 2020, mandag den 23. november, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B JoJo, 2200 København N.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt i Nørrebrohallen, Multisalen, Nørrebrogade 208, 2200 København N, var omdelt til medlemmerne ved brev af 30. oktober 2020, 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.)

Næstformanden Christian U. D. Hansen bød velkommen.

Fra bestyrelsen var Anne Lundsmark og Tom Weber ikke tilstede.

Udover bestyrelsen deltog partner og statsautoriseret revisor Søren Deleuran fra GLB Revision samt Anne Demolade, Rikke Bødker Nielsen og Per Christian Aagaard fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

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

Anne Demolade blev valgt som dirigent og Rikke Bødker Nielsen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at 174 ud af foreningens 402 medlemmer var repræsenteret, heraf 57 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 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, Beboerudvalgets beretning, Byggeudvalgets beretning og altanudvalgets beretning) var tidligere omdelt.

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 det var muligt at komme med spørgsmål og bemærkninger til denne.

**Da der ikke var spørgsmål til beretningerne, blev de herefter taget til efterretning.**

#### Vedr. dagsordenens 3 - Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen

Revisor gennemgik årsregnskabet for 2019, herunder andelsværdiberegningen.

Revisor gennemgik regnskabet i sin helhed og uddybede enkelte relevante poster. Revisor gjorde opmærksom på, at han havde givet foreningen en revisorpåtegning uden anmærkninger.

Revisor gennemgik herefter udregningen for andelskronen hvilket var 60 kr. pr. indskud. Dette svarede til en andelsværdi på kr. 12.000 pr. m<sup>2</sup>.

Dirigenten konstaterede, at der foruden bestyrelsens forslag til andelskronen på kr. 12.000 pr. m<sup>2</sup>, var kommet yderligere to forslag fra andelshavere, forslag a og b. Dirigenten gav ordet til forslagsstillerne, som motiverede deres forslag.

#### **Forslag A fra Christian Brimnes Visby Damholt m.fl.**

*”Vi foreslår, at andelskronens værdi hæves fra 12.000 kr. til 13.000 kr. pr. m<sup>2</sup>.*

*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 friværddi:** *Forslaget øger alle andelshaveres friværddi. En lille hævelse af andelskronen vil således give alle andelshavere økonomiske muligheder via denne friværddi, 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. /m<sup>2</sup>). 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 fremtidigt vedligehold og eventuelle værdiforringelser af foreningens ejendom.”*

Flere andelshavere udtrykte deres holdninger for og imod en stigning i andelskronen.

Næstformanden bemærkede at der i valuarvurderingen blev taget højde for kommende udgifter i foreningen. Det blev desuden oplyst, at der er sket en korrigerende af den valuarvurdering som

er indregnet i regnskabet. Dette vil indgå i næste års regnskab.

Dirigenten satte andelskronen til skriftlig afstemning.

Dirigenten satte først det mest vidtgående forslag, for foreningen, med en andelskrone til kr. 14.800 pr. m<sup>2</sup> til afstemning.

**Forslaget opnåede alene 55 stemmer for, og var således forkastet.**

Herefter satte dirigenten forslaget om kr. 14.000 pr. m<sup>2</sup> til afstemning.

**Forslaget opnåede alene 75 stemmer for, og var således forkastet.**

Efterfølgende satte dirigenten forslaget om kr. 13.000 pr. m<sup>2</sup> til afstemning.

**Forslaget opnåede 103 stemmer for, hvorfor forslaget herefter var vedtaget.**

**Årsregnskabet for 2019 (eksklusiv andelsværdiberegningen) blev enstemmigt godkendt.**

**Forslaget om en ændret andelskrone med en værdi på kr. 65 pr. indskud (svarende til kr. 13.000 pr. m<sup>2</sup>) blev med et overvejende flertal vedtaget.**

**Andelskronen er herefter kr. 65 pr. indskud (svarende til kr. 13.000 pr. m<sup>2</sup>).**

Vedr. dagsordenens 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Revisor gennemgik budgettet for 2020, som fremgik af kolonne 3 i resultatopgørelsen (s. 13 i regnskabet) med dertil hørende noter.

Budgettet var baseret på en uændret opkrævning af boligafgift.

En andelshaver spurgte til, hvoraf det fremgik at der var sat penge af til vedligeholdelse af foreningens rør. Der blev hertil svaret, at der til næste generalforsamling vil blive fremsat et forslag vedrørende reovering af stigstrengene.

En anden andelshaver spurgte til, om udviklingen i foreningens overskud ville fortsætte eller stagnere. Bestyrelsen svarede hertil at det kom an på hvorvidt det vil være muligt at omlægge foreningens lån, og hermed opnå billigere finansieringsomkostninger.

**Budgettet for 2020 med en uændret opkrævning af boligafgift blev enstemmigt godkendt. Boligafgiften udgør kr. 590,98 pr. m<sup>2</sup> pr. år.**

Vedr. dagsordenens 5 – Forslag

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 fremlejemålet.”

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 fremlejemålet.

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

Dirigenten præsenterede forslaget.

En andelshaver ønskede at få ”den samlede” uddybet. Bestyrelsen svarede hertil at en periode med fremlejning maksimalt måtte være 3 år ad gangen, samt at det fremsatte forslag alene er en præcisering af det eksisterende formål, samt den eksisterende praksis, idet det for nogle har været uklart, hvad der er hensigten.

Der var ikke ønske om skriftlig afstemning.

En andelshaver foreslog at der i stedet skulle stå en enkelt periode.

**Bestyrelsen trak herefter forslaget, til videre arbejde.**

**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 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.

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

Dirigenten gav ordet til næstformanden, som motiverede forslaget.

Der var ikke ønske om skriftlig afstemning.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

**Forslag om ændring af vedtægternes § 14, stk. 2, litra a blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.**

### **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.”

En andelshaver spurgte til, om lånet i forslag 3 og 4 var med afdrag. Der blev svaret hertil, at lånet var med afdrag og med samme løbetid.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til forslaget, satte dirigenten herefter forslaget til afstemning ved håndsoprækning.



**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

**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.”*

Da der ikke var spørgsmål til forslaget, satte dirigenten det til afstemning ved håndsoprækning.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

Forslag fra andelshavere:

**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. Ifølge 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 igen 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"*

Dirigenten gav ordet til én af forslagsstillerne, som motiverede baggrunden for sit forslag om at frigive flere lejligheder, så der var plads til flere sammenlægninger.

Flere andelshavere kom med tilslutning til forslaget. Der var endvidere andelshavere som ytrede sig imod forslaget.

Bestyrelsen gennemgik herefter deres tanker om emnet og bemærkede at der bør tænkes i flere løsninger. Der blev hertil kommenteret af én af forslagsstillerne, at det var en del år siden at loftet blev sat og at der ikke var sket noget siden.

En andelshaver bemærkede at ved en sammenlægning, er det senere muligt at dele lejlighederne

igen til mindre.

En anden andelshaver foreslog at man alene stemte om at sænke begrænsningen på 50-61 m2 med 20 %.

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 stemte for forslaget, kunne det dog vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset antal repræsenterede medlemmer.

Da der ikke var yderligere spørgsmål og kommentarer til forslaget. Satte dirigenten først det oprindelige forslag til afstemning skriftligt.

**Forslaget opnåede alene 81 stemmer for, og var således forkastet.**

Dirigenten satte herefter det alternative forslag om at sænke loftet med 20 % på 50-61 m2 til afstemning skriftligt.

**Forslaget opnåede alene 100 stemmer for, og var således forkastet.**

#### **Forslag D fra Krestian Ingemann og Sabine Kjørulff**

*”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.”*

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, som motiverede forslaget.

Bestyrelsen tilkendegav bestyrelsens holdning til administrationen og administrationsaftalen. Bestyrelsen oplyste endvidere, at kritik bliver taget meget seriøst og der vil blive talt med administrationsfirmaet om det. Bestyrelsen mente ikke, at det var det rette tidspunkt at overveje ny administration.

Dirigenten bemærkede, at medlemmer der måtte være utilfredse med den behandling de har fået, opfordres til at kontakte foreningens daglig administrator Anne Demolade eller Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S’ direktør Michael Tarding.

En andelshaver foreslog, at bestyrelsen forpligter sig til at tale med de andelshavere som har haft en dårlig oplevelse og herefter tage det op med administrationen.

Da der ikke var yderligere kommentarer, satte dirigenten forslaget til afstemning.

**Forslaget opnåede alene 19 stemmer for, resten imod, og var således forkastet.**

### **Forslag E fra 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.”*

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, som motiverede sit forslag.

Forslaget blev trukket med ønske om, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Bestyrelsen kom med sin opbakning til forslaget, men bemærkede at den ikke havde tilstrækkelig kompetence til en videre undersøgelse. Dette ville kræve hjælp fra professionel rådgiver.

Med opbakning fra de fremmødte arbejder bestyrelsen videre med sagen.

## **Forslag F 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.”*

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, som motiverede sit forslag og bemærkede, at bestyrelsen havde svaret på forslaget med deres udsendte bemærkninger.

### **Forslagsstiller trak herefter sit forslag.**

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

Bestyrelsen så ud 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

Formanden Tom Weber modtog genvalg. Der var ingen modkandidater. Tom Weber blev genvalgt til formand med akklamation.

Der var tre bestyrelsesposter som skulle besættes ved skriftlig afstemning.

Camille A. Hillmann og Leonardo Høy-Carrasco modtog genvalg.

Der var samlet syv andelshavere som ønskede at stille op til bestyrelsen. Kandidaterne motiverede deres kandidaturer.

Camille A. Hillmann, Martin Holmboe samt Leonardo Høy-Carrasco blev valgt til de tre poster.

Til de 1-2 ledige suppleantposter stillede Jonas North, Jeanette Larsen og Morten Friebling op. Jonas North og Morten Friebling blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Tom Weber	Formand	På valg i 2022
Christian U. D. Hansen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021

Martin Holmboe	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Mikkel Jørgen-Jensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Anne Lundsmark	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Camille A. Hillmann	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Leonardo Høy-Carrasco	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Jonas North	Suppleant	På valg i 2021
Morten Friehling	Suppleant	På valg i 2021

Det kan oplyses, at bestyrelsen efterfølgende har konstitueret sig med Leonardo Høy-Carrasco som næstformand.

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

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

Vedr. dagsordenens punkt 9 – Eventuelt.

Bestyrelsen takkede Titte Kalsbøll for hendes arbejde i bestyrelsen.

Der var ikke yderligere til eventuelt.

Dirigenten hævdede herefter kl. 22.14 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.”

## Tom Weber

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-797883077356

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-01-25 10:18:44Z

NEM ID 

## Anne Demolade

### Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:30093290

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-01-26 12:34:40Z

NEM ID 

## Mikkel Erik Jørgen-Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-903701498061

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-01-27 10:33:25Z

NEM ID 

## Anne Abildgaard Boserup Lundsmark

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-343459514775

IP: 192.38.xxx.xxx

2021-01-27 12:32:26Z

NEM ID 

## Christian Ulrich Dahlgaard Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-705640882415

IP: 87.63.xxx.xxx

2021-01-27 21:46:31Z

NEM ID 

## Camille Karina Apfelbeck Hillmann

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-715179309049

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-01-28 14:40:13Z

NEM ID 

## Leonardo Ramon Høy-Carrasco

### Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-883645260596

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-01-31 10:55:01Z

NEM ID 

## Martin Gustav Holmboe

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-022715406882

IP: 147.78.xxx.xxx

2021-02-02 09:42:40Z

NEM ID 

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>. 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>**