

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**

Mandag den 11. oktober 2021, 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 16. september 2021, og havde i henhold til foreningens vedtægter følgende:

### **Dagsorden:**

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

Formand, Tom Weber, bød velkommen.

Udover bestyrelsen deltog Michael Fabrin, Lars Guldhammer, Magnus Boas og Simon Sylow fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

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

Michael Fabrin blev valgt som dirigent og Simon Sylow blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at 175 ud af foreningens 402 medlemmer var repræsenteret, heraf 50 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. dagsordens pkt. 2 – Valg af stemmeudvalg**

Titte Kalsbøll og Morten Pejter Nielsen blev valgt som stemmetællere fra forsamlingen. Herudover blev Lars Guldhammer og Magnus Boas valgt.

### **Vedr. dagsordenens punkt 3 - 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 de kan rekvireres en kopi på foreningens ejendomskontor.

Beretningerne blev ikke læst op, men det var muligt at komme med spørgsmål og bemærkninger til disse.

En beboer spurgte, hvor mange penge foreningen bruger på vedligehold pr. år. Hertil svarede bestyrelsen, at der er afsat ca. 1,2 mio. kr. til løbende vedligehold for næstkommende år. Der vedtages ofte selvstændige rammer til større projekter, hvorfor de ikke fremgår af det almindelige driftsbudget. Yderligere henviser bestyrelsen til årsrapporten.

En beboer spurgte til Voldgiftssagerne mod MT Højgaard. Hertil svarede bestyrelsen, at sagen er i fuld gang og foreningens advokat er i gang med at udarbejde processkrifter.

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

#### **Vedr. dagsordens pkt. 4 – Fremlæggelse af foreningens eksisterende husorden**

Præcisering og drøftelse om reglerne for opmagasinering på fællesarealer.

På baggrund af tidligere generalforsamlingsbeslutning fra 2010, har bestyrelsen opdateret foreningens husorden, så gældende regler og praksis i foreningen tydeligt fremgår. Der er tale om en præcisering af gældende praksis i forbindelse med fjernelse af effekter opbevaret ulovligt på trappeopgangene. Præciseringen fremgår i kursivt under punktet trapper i den opdaterede husorden.

#### **Den opdaterede husorden er vedhæftet nærværende referat som bilag**

Da der blot var tale om en orientering, skulle der ikke stemmes om forslaget.

En andelshaver mente, at nærværende præcisering er mere vidtgående, end hvad Københavns Kommune har opsat af retningslinjer i forhold til brand og sikkerhed. Hertil bemærkede bestyrelsen, at den havde fulgt bygningsreglementet.

En andelshaver bemærkede, at denne boede over en port og at denne oplevede store mængder affald i porten, hvilket potentielt set kunne udgøre en brandfare. Bestyrelsen bemærkede, at det ikke er tilladt at stille storskrald i portene. I nogle af de større porte, er det godkendt af brandmyndighederne at der stilles containere

En andelshaver tilsluttede sig, at der stod meget storskrald i gårdene og portene.

En andelshaver bemærkede, at det på nogle tidspunkter af året kan være farligt at begive sig ned til barnevognsrummet i kælderen. Andelshaveren opfordrede derfor bestyrelsen til at revurdere om det alligevel skulle tillades, at barnevogne stilles under trapperne. Hertil bemærkede bestyrelsen, at det er i strid med Københavns Kommunes regler om brandsikring, hvorfor det ikke lovligt kan besluttes.

#### **Vedr. dagsordenens 5 - Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen**

Dirigenten gennemgik Årsrapporten i dens helhed. Årsrapporten var allerede omdelt til samtlige beboere og godkendt på en skriftlig generalforsamling i maj 2021.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at revisor havde ændret regnskabspraksis på en række områder. Revisor har ændret lidt på praksis i forhold til reserve til værdiforringelse der er summet til en samlepost, der hedder ”andre reserver”. Der er kun tale om regnskabsteknisk betegnelse og uden reel økonomisk betydning for beboerne.

Foreningen havde i 2020 haft 28.315.000 kr. i indtægter. Hvilket var ca. 350.000 kr. mere end budgetteret. Årsagen til dette var at foreningens øvrige indtægter fra blandt andet overdragelsesgebyrer var højere end budgetteret. Boligafgiften var steget, men lejeindtægten var faldet, hvilket skyldes at en lejebolig var solgt som andelsbolig.

Foreningen havde i 2020 13.938.049 kr. i udgifter. Ca. 4,8 mio. mindre end budgetteret. Det skyldtes hovedsageligt, at foreningen kun havde afholdt 588.408 kr. i forhold til voldgiftssagen

og der var i budgettet for samme år afsat 3,1 mio., samt at der havde været færre omkostninger i forhold til vedligehold, genopretning og renovering ligesom der kun var brugt ca. 1 mio. kr. på løbende vedligehold, hvor der var budgetteret med ca. 1,9 mio. Omkostningerne til løbende vedligehold var specificeret i note 9 på side 16 i årsrapporten.

Driftsresultatet for 2020 blev et overskud på 9.973.621 kr.

Dirigenten bemærkede, at foreningen ved godkendelse af årsrapporten på den skriftlige generalforsamling i maj 2021, havde besluttet at fastfryse sidste års valuarvurdering. Dirigenten bemærkede, at man kunne vælge at bruge anskaffelsessummen som værdiansættelsesprincip, hvis man ville undgå at indhente valuarvurdering hvert år. Den fastfrosne valuarvurdering udgør 933.050.000 kr.

En andelshaver spurgte om det var korrekt forstået, at den offentlige vurdering er afskaffet. Hertil svarede dirigenten at der er nedsat et udvalg som skal finde en løsning til afskaffelse af den offentlige vurdering for andelsboliger.

En andelshaver spurgte hvorfor der bliver budgetteret så højt i forhold til foreningens voldgiftssag, når det gentagne gange havde vist sig, at posten var mindre. Hertil svarede bestyrelsen, at der er tale om budgetterede udgifter, som ikke er realiseret, hvorfor pengene ikke er låst og dermed tilkommer foreningens formue, hvis de ikke anvendes på sagen.

En andelshaver spurgte om der var indhentet en valuarvurdering i 2021. Hertil svarede bestyrelsen, at der ikke var indhentet en ny valuarvurdering, da bestyrelsen havde valgt at indstille til fastfrysning.

En andelshaver spurgte om der var en særlig grund til, at nogle af projekterne i henhold til foreningens vedligeholdelsesplan ikke var udført igennem årene. Hertil svarede bestyrelsen, at der var blevet prioriteret og at bestyrelsen ikke havde haft tid til at gennemføre alle projekter. Ligeledes gjorde bestyrelsen opmærksom på, at den var i gang med at revidere vedligeholdelsesplanen og at den vil blive præsenteret for forsamlingen snarest.

**Dirigenten gjorde opmærksom på at årsrapporten allerede var godkendt på skriftlig generalforsamling.**

**Der var indkommet 2 forslag til fastsættelsen af andelskronen. Dirigenten bemærkede, at Forslag 0B ville blive behandlet først, da det var mest vidtgående. Hvis forslag 0B ikke blev vedtaget, ville dirigenten sætte forslag 0A og herefter bestyrelsens forslag til afstemning.**

## **Forslag 0A – fra Christian Damholt vedrørende fastsættelse af andelskrone**

Havde følgende ordlyd:

*"Kære formand og bestyrelse,*

*Hermed vores forslag til generalforsamlingen. Vi ønsker skriftlig afstemning om forslaget. Og om nødvendigt afstemning i intervaller af 500 kr. pr. M2 (m.a.o. 2000, 1500, 1000) ned til bestyrelsens forslag på 500.*

*Vi håber at I vil bekræfte at I har modtaget forslaget og indgår gerne i dialog omkring det forud for generalforsamlingen.*

*Venlig hilsen,*

*Christian Damholt, Struenseegade 26, 4. tv.*

*Julie Nykjær Andersen, Struenseegade 32, [2.tv](#)*

*Line Jakobsen, Struenseegade 31, stuen*

*Mads og Nina Heje Fuglsang, Hans Egedes Gade 7, [1.tv](#).*

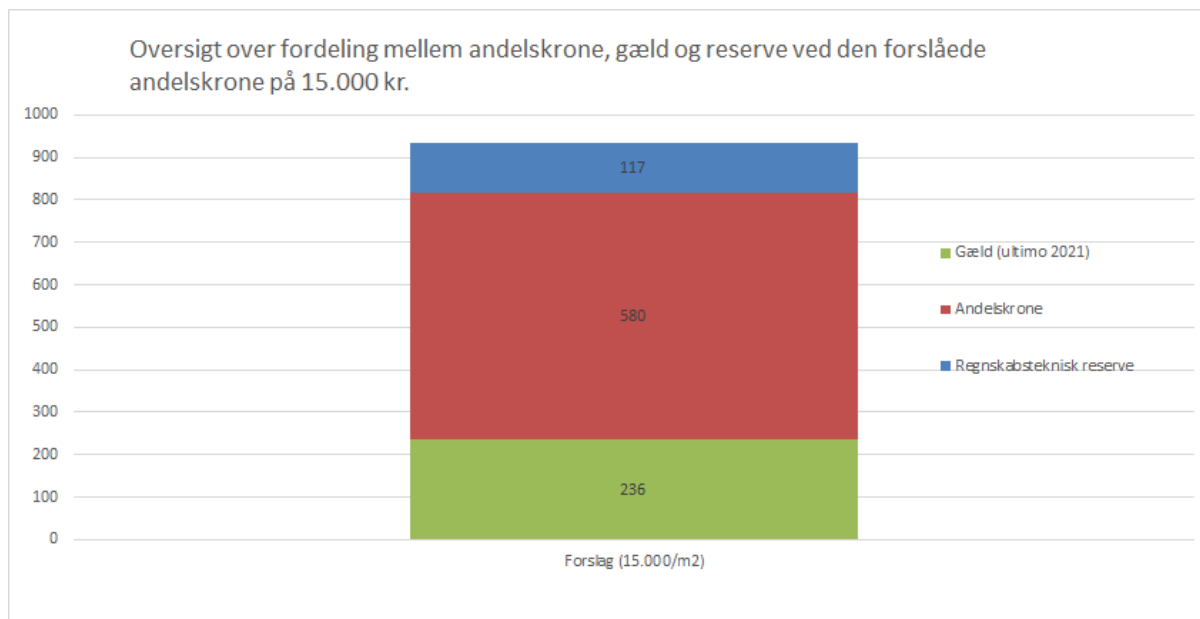
### **Forslaget**

*Vi foreslår, at andelskronens værdi hæves fra 13.000 kr. til 15.000 kr. pr. M2. Det giver en reserve på 117 millioner, hvilket er meget solidt.*

*Bestyrelsen ønsker en ny økonomisk politik for foreningen på et senere tidspunkt og i mellemtiden at hæve andelskronen med 500 kr. per kvadratmeter hvilket giver en reserve på 175 mio. kr. Som forslagsstillere støtter vi ambitionen om en ny økonomisk politik, men vil med nærværende forslag på en ansvarlig måde adressere det efterslæb, der er på andelskronen.*

*Efterslæbet på andelskronen betyder konkret, at nuværende andelshavere opsparer overdrevent og giver en markant sum penge til fremtidige andelshavere. Det har også en række andre u hensigtsmæssigheder, der omtales nedenfor.*

*Bestyrelsens forslag om 500 kr. er udtryk for en uhensigtsmæssig overforsigtighed, der går ud over nuværende andelshavere og har ikke sammenhæng med bestyrelsens tidligere meldinger. Det gælder meldingen fra 2019, hvor en reserve på 109 mio. var fundet tilstrækkeligt (de 9 mio var sågar afsat til en evt. forringelse af ejendommens værdi). Ja, faktisk mente bestyrelsen forud for tagsagen, at en reserve på blot 50 mio. var tilstrækkeligt. I forbindelse med tagsagen hævede man i øvrigt andelshavernes løbende betaling til foreningen. I dag ønsker bestyrelsen så 175 mio. kr. i reserve.*



En stigning i andelskronen skal primært komme nuværende andelshavere til gode ved:

- 1. Øge de nuværende andelshaveres friværdi:** Forslaget øger alle andelshaveres friværdi. En 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 mobiliteten i foreningen:** 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 og accelereret signifikant under Corona.
- 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 valuarvurderingen og andelskrone holdes alt for lave. Vores ønske er at andelskronen i højere grad skal afspejle foreningens værdi og at sikre nuværende beboers interesse frem for fremtidige beboere.

#### Baggrund

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

Bestyrelsens forslag er, at foreningen afsætter 175 millioner til at imødegå vedligehold på 150 mio. over 10-15 år samtidig med at vi sparer op år for år på et niveau, der dækker vedligehold. Reserven mere modsvarer altså mere end 10-15 års renovering mens vi sparer op. Det betyder, at nuværende andelshavere opsparer overdrevent til fremtidige andelshavere.

*Men billedet ser i virkeligheden langt, langt bedre ud for vores forening. Det skyldes at den nuværende valuarvurdering er alt for lav, da den allerede har flere år på bagen (2019, justeret og forhøjet i 2020) og samtidig er baseret på få ikke-relevante reference-ejendomme (bl.a. 'Gravervænget 1' i Nordvest, der modsat AB JoJo er i en ringe stand). Der er sket et strukturelt niveau-skift i opadgående retning på boligmarkedet i forbindelse med Corona-krisen. Det betyder også at AB JoJo er blevet markant mere værd. Ved en ny og mere retvisende - dog stadig forsigtig - valuarvurdering vil vores forenings værdi stige markant og derfor er der fornuft i at hæve andelskronen med et ansvarligt skridt nu.*

*Venlig hilsen/Kind regards*

*Christian Brimnes Visby Damholt  
MA in Global Political Economy and Cand.scient.pol  
+45 53808053 “*

### **Forslag 0B – Fra Philip Hansen – vedrørende fastsættelse af andelskrone**

Philip Hansen forslag havde følgende ordlyd:

*”Jeg vil gerne stille forslag om at hæve andelskronen med 2000 kroner/m<sup>2</sup>. Det gør jeg fordi, vi i de senere år har oplevet, at det er blevet meget svært internt at få adgang til større boliger for mange af foreningens beboere. En stigning i andelskronen vil medføre yderligere salg og dermed øget mobilitet.*

*Årsrapporten for 2020 viser, at ejendomsvurderingen er steget med tæt på 2000 kroner/m<sup>2</sup>, (857 mil til 933 mil). Desuden er økonomien i foreningen sund og vores lån er over de seneste år blevet omlagt og nedskrevet, så der er masser af rum til en ændring i denne størrelsesorden.*

*En stigning i andelskronen er en fordel for de eksisterende beboere, men det vil selvfølgelig gøre det dyrere for nye beboere i foreningen. Det er i god overensstemmelse med andelstanken, hvor vi som forening står stærkere og plejer de nuværende beboeres interesser. Forslaget lægger op til en naturlig justering af andelskronen med baggrund i den øgede vurdering, hvor der fortsat vil være over 100 millioner kroner i teknisk reserve.*

*Med venlig hilsen  
Phillip Hansen  
Struenseegade 47, 3. sal”*

### **Bestyrelsens forslag til fastsættelse af andelskronen**

Bestyrelsens forslag havde følgende ordlyd:

*”Bestyrelsens forslag til fastsættelse af andelskronen*

*Bestyrelsen foreslår at hæve andelskronen med 500 kr. per kvadratmeter, så andelskronen herefter lyder på 13.500 kr. per kvadratmeter.*

*Vi vurderer at der er tilstrækkelig regnskabsteknisk reserve, til at gøre det fuldt forsvarligt, samtidig med at vi kan gennemføre de nødvendige vedligeholdelsesarbejder på bygningen uden at*

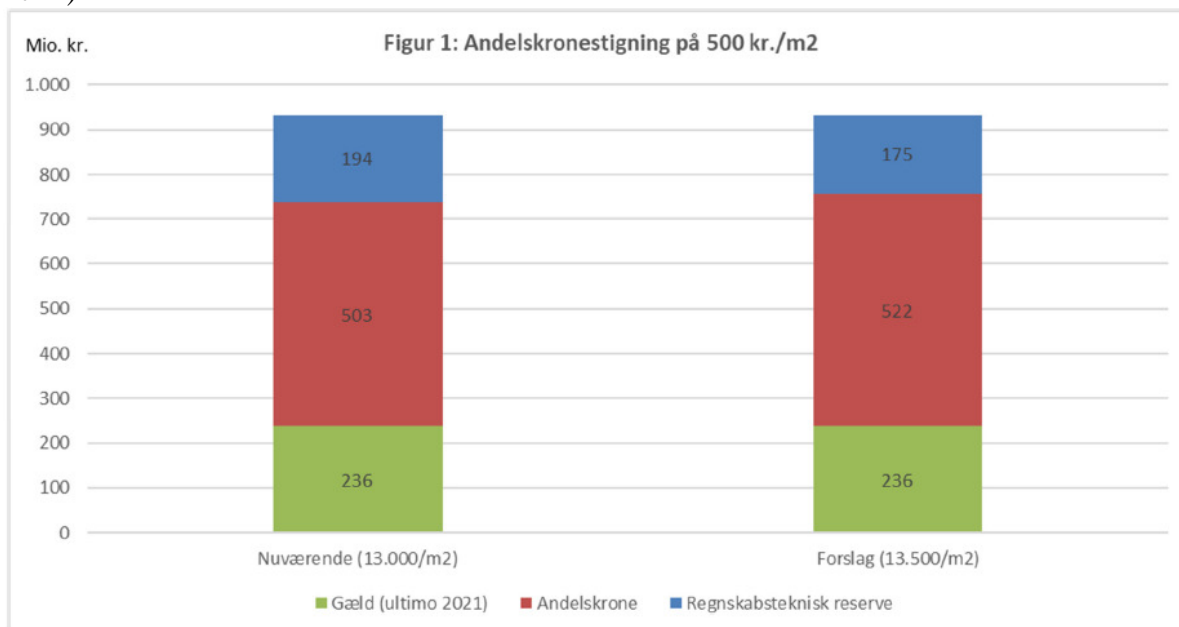
skulle sænke andelskronen igen. Der er kalkuleret med 150 mio. kr. i vedligeholdelsesprojekter over de næste 15 år.

Andelsforeningen afdrager ca. 10 mio. kr. på gælden hvert år, hvilket den regnskabstekniske reserve derfor også årligt stiger, alt andet lige.

Det er bestyrelsens ambition at hæve andelskronen i små forøgelse, når der er råderum til det, så

vi undgår pludselige store spring, men får en jævn udvikling i andelskronen afstemt til foreningens økonomi.

Figur 1 og Tabel 1 viser fordelingen af AB JoJo's egenkapital på regnskabsteknisk reserve og andelskrone, samt valuarvurdering af ejendommen (fastlåst til 933 mio. kr.) og gæld (ultimo 2021)



Tabel 1	Nuværende (13.000/m <sup>2</sup> )	Forslag (13.500/m <sup>2</sup> )	Forskel
Valuarvurdering	933.000.000 kr.	933.000.000 kr.	0 kr.
Regnskabsteknisk reserve	194.185.764 kr.	174.847.764 kr.	19.338.000 kr.
Andelskrone	502.788.000 kr.	522.126.000 kr.	-19.338.000 kr.
Egenkapital (Regn.tek. reserve + Andelskrone)	696.973.764 kr.	696.973.764 kr.	0 kr.
Gæld (ultimo 2021)	236.026.236 kr.	236.026.236 kr.	0 kr.

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsen fik lov at motivere sit forslag om fastsættelse af andelskronen og herefter vil ændringsforslagene blive behandlet. Bestyrelsen gennemgik sine begrundelser for indstilling til andelskronen. Yderligere gennemgik bestyrelsen sin plan for at få struktureret en mere fast økonomisk politik for AB JoJo i fremtiden.

Bestyrelsen var indforstået med at der eksisterer mange forskellige interesser i foreningen og at alle andelshavere formentlig har forskellige ønsker og holdninger til hvordan den økonomiske



politik bør være. Bestyrelsen havde derfor et ønske om at afholde nogle workshops, beboermøder eller lignende, hvor forskellige parametre og emner kunne drøftes med de beboere som måtte have interesse i emnet.

Forslagsstiller til forslag 0B fik ordet og forklarede, at denne mente, at en lav andelskrone ville resultere i stilstand i forhold til boligsalget i AB JoJo. Det var derfor dennes forslag, at værdistigningen som følge af seneste valuarvurdering af ejendommen skulle tilfalde andelskronen, således at det bliver mere attraktivt at sælge boliger i foreningen.

Forslagsstillerne til 0A motiverede deres egen forslag og forklarede, at en forhøjelse af andelskronen med enten 500, 1000, 1500 eller 2000 kr. pr. m<sup>2</sup>, fortsat vil være forsvarlig i deres optik. Der vil ved en fastsættelse til 15.000 kr. pr. m<sup>2</sup> (en forhøjelse med 2.000 kr. pr. m<sup>2</sup>) fortsat være ca. 117 mio. kr. i teknisk reserve. Forslagsstillerne mente, at foreningens valuarvurdering var meget konservativ, hvilket ifølge dem ikke taler for at man samtidig anvender en meget høj teknisk reserve. Forslagsstillerne bemærkede, at en forøgelse af andelskronen vil skabe friværdi for eksisterende andelshavere, således at de kan anvende friværdien til at realisere andre drømme. Ligeledes kan en lavere andelskrone reducere muligheden for at købe noget andet i et i forvejen meget dyrt boligmarked.

En andelshaver spurgte om bestyrelsen kunne nævne nogle af projekterne som skal udføres i fremtiden, da dette er en afgørende faktor for fastsættelse af andelsværdien. Hertil bemærkede bestyrelsen, at det er renovering af facader, udskiftning af vinduer, stigstreng, renovering af opgange osv. og gjorde igen opmærksom på, at bestyrelsen var i gang med at udarbejde en ny vedligeholdelsesplan, som vil blive offentliggjort snarest. For nuværende er der identificeret vedligeholdelsesprojekter på omkring 100-150 millioner over de næste 10-15 år.

En andelshaver bemærkede, at det havde været tanken ved stiftelsen af AB JoJo, at alle skulle have adgang til en billig bolig i foreningen.

En andelshaver spurgte, hvorfor man ikke blot indhentede en mere retvisende valuarvurdering, da man i dette tilfælde ville kunne hæve reserver og andelskrone samtidig. Bestyrelsen bemærkede, at man havde brugt en fast valuar i mange år og man havde oprindeligt en intention om, at skulle skifte tilbage til den offentlige vurdering efter et endt tagprojekt.

En andelshaver bemærkede, at denne ikke mente, at man kunne regne med de høje valuarvurderinger ude i markedet og at man fortsat skulle forholde sig til sin egen eller en købers banks vurdering af foreningen. Der kan nemlig opstå en situation, hvor bankens kreditvurdering af ejendommen resulterer i en lavere værdi, end hvad valuaren siger, hvilket i værste fald kan medføre, at banken ikke vil låne eksisterende andelshaver eller en potentiel køber penge.

En andelshaver bemærkede, de havde svært ved at sælge deres bolig, da de ikke ville have råd til at købe noget andet ude i markedet.

Efter en masse gode input satte dirigenten forslag 0B omkring en forøgelse af andelskrone med 2.000 til i alt 15.000 kr. pr m2 til afstemning da det var det mest vidtgående forslag. Der blev ønsket en skriftlig afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 77

IMOD: 95

BLANK 0

Der var 2 stemmer som var ugyldige grundet forkert angivelse på stemmesedlerne.

**Forslaget blev dermed ikke vedtaget.**

Derfor satte dirigenten forslag 0A om en forøgelse af andelskronen med 1.500 kr. til i alt 14.500 kr. pr. m2 til afstemning. Der blev ønsket skriftlig afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 90

IMOD:82

BLANKT:0

**Forslaget blev vedtaget.**

**Bestyrelsens forslag til andelskronen blev ikke sat til afstemning, da forslag 0A blev vedtaget, jf. ovenfor.**

**Andelskronen blev herefter fastsat til 14.500 kr. pr. m2.**

### **Vedr. dagsordenens 6 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

**Budgettet var allerede godkendt på skriftlig generalforsamling 20. maj 2021.**

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten spurgte om budgettet kunne bekræftes.

**Budgettet blev godkendt.**

### **Vedr. dagsordenens 7 – Forslag**

**Dirigenten bemærkede, at forslag fra andelshaverne ville blive behandlet først, hvorefter bestyrelsens forslag vil blive behandlet.**

### **Forslag fra andelshavere:**

Forslag 0A og 0B blev behandlet under dagsordens pkt. 5.

**Dirigenten bemærkede, at forslag 1 og forslag 2 egentlig var forslag som vedrørte det samme, hvorfor de blev behandlet samlet, med det mest vidtgående til afstemning først og hvis dette falder, så vil det mindre vidtgående blive sat til afstemning.**

### **Forslag 1 – vedr. at sænke minimumstallet af smålejligheder i AB JoJo**

Forslaget havde følgende ordlyd:

”Vi ønsker at forslaget fremføres blandt de tidlige punkter på dagsordenen på generalforsamlingen.

*Vi er en gruppe familier der har etableret os i AB JoJo og som har et stærkt ønske om at blive boende i vores dejlige forening. Vi har nu måtte erkende, at vores lejligheder efterhånden er blevet for små og har samtidig erfaret at muligheden for køb af en større lejlighed gennem intern venteliste er minimal. Loftet for sammenlægninger af lejligheder er nået, hvilket hindrer muligheden for kvadratmeter-udvidelse og sammenlægning med tilstødende naboledigheder.*

*Vi ønsker derfor at stille forslag om en ændring af §14a, stk.3 således, at minimumsantallet af lejligheder i intervallerne 50-61 kvm. og 74-79 kvm. sænkes med 20%, så der igen i en periode bliver mulighed for at sammenlægge med naboledighed. Med forslaget følger at fremtidige tagudvidelser af 4-5-sals lejligheder ikke indgår i de 20%. De 20% der ønskes sænket skal udregnes på baggrund af fordelingstal gældende pr. 11. oktober 2021 (dato for Ordinær Generalforsamling).*

*Forslaget er udarbejdet så det tilgodeser de stadigt forskellige behov, der er i en stor andelsforening som AB JoJo. Med det her forslag mener vi at AB JoJo vil favne en beboelsessammensætning der både rummer unge, ældre, singler, par og også børnefamilier, hvor der opstår et behov for lidt mere plads.*

*Christian, Louise, Line og Michael”*

## Forslag 2 – ændringer til § 14

Forslaget havde følgende ordlyd:

*”Jeg foreslår, at følgende vedtægtsparagraffer **udgår**:*

*§14 stk.2, b): “Andre andelshavere, der er indtegnet på den interne venteliste med henblik på lejlighedssammenlægning har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegning.”*

*§14a stk.3: “Sammenlægning kan dog kun finde sted under forudsætning af, at minimum 115 af ejendommens lejligheder er på 50 - 61 m2, minimum 115 lejligheder er på 74-79 m2, og minimum 25 lejligheder er på 80 m2.”*

*§14a stk.4: “Undtaget fra kravet i vedtægternes § 14 a., stk. 3 er tagudvidelser. Ved tagudvidelser forstås, at en fjerdesals lejlighed udvides op i tagetagen over lejligheden i overensstemmelse med det projekt, som er forelagt og godkendt på generalforsamlingen den 29. april 2004. Såfremt arealet af den pågældende fjerdesals lejlighed ligger inden for et af de i stk. 3 nævnte arealintervaller, vil lejligheden således, uanset kravet i stk. 3, kunne udvides op i tagetagen. Såfremt minimumsgrænsen for antallet af lejligheder i det i stk. 3 nævnte arealinterval er nået, reduceres selvsamme minimumsgrænse i samme ombæring med én enhed per tagudvidelse. Bestyrelsen skal hvert år på den ordinære generalforsamling oplyse om årets udvikling i fordelingstallet som følge af tagudvidelser.”*

*I stedet foreslås under §14 stk. 2, c), **tilføjet** følgende (ændring markeret med kursiv og rød): “Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. **Overdragelsen kan også ske med henblik på lejlighedssammenlægning.** Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, sker overdragelsen af den ledigblevne lejlighed efter reglerne i § 14, stk. 2, litra b-e.”*  
*I §14 rykkes derefter litra c) til b), d) til c) og så fremdeles.*

### **Baggrund:**

*På den ene side tilskyndes sammenlægninger ved overdragelser ved at give prioritet foran andre på den interne venteliste (i §14 stk. 2, litra b)), på den anden side lukkes mulighederne ved at have minimumsantalkravene per arealinterval (i §14a stk. 3).*

*Minimumsantallene var nået ved sidste generalforsamling for alle intervaller på nær intervallet 74-79 m2, hvor der stadig var 2 i overskud, og dermed potentiel mulighed for yderligere to sammenlægninger.*

*Jeg foreslår en forenkling af reglerne, så ens anciennitet på den interne venteliste bliver eneste parameter, for hvem, der har førsteret til at overtage en ledig andel, der bliver solgt via den interne venteliste, dvs. hvor sælger ikke ønsker at overdrage efter §14 stk.2, litra a). Grundlæggende kan jeg ikke forstå, at sammenlægninger skal prioriteres over almindelige overtagelser, hvor en andelshaver flytter fra en lejlighed i foreningen til en anden. Som vedtægten er i dag, er det et rent boliglotteri, hvorvidt sammenlægninger kommer andelshavere fra husstande med mange eller få mennesker til gavn.*

*Hvorfor skal en andelshaver, som har stået mange år på den interne venteliste med f.eks. ønske om at flytte fra en lejlighed på 50-61 m2 til en lejlighed på 74-80 m2, overhales indenom?*

*Omvendt kan jeg heller ikke se, hvorfor de nuværende minimumsantalkrav skal blokere for sammenlægning, hvis man qua sin anciennitet får mulighed for at overtage pågældende lejlighed og samtidig er overbo, underbo eller nabo.*

*Jeg mener altså, at det alene skal være den interne liste der afgør, hvem der har førsteret. Samtidigt er minimumsantalkravene alt for restriktive og utidssvarende. De lejligheder, vi har størst udskiftning på, er de helt små lejligheder på 50-61 m<sup>2</sup>.*

*Derudover vil forslaget lette den administrative byrde ifm. med §14a stk. 3 og 4. Dette virker måske trivielt, men det har alligevel vist sig at skabe udfordringer for vor administrator.*

*Jeg har sympati for de børnefamilier, der tidligere har stillet forslag om at sænke fordelingsstallet, men hvis man som forening mener, at enkelte beboergrupper skal prioriteres, skal man ordinere medicinen direkte til denne gruppe. Synes man f.eks., at det er vigtigt, at flere børnefamilier får den nødvendige plads til at kunne blive boende i AB JoJo, bør man vedtage en ny paragraf §14 stk. 2 b), der for eksempel kunne lyde:*

*“Andelshavere fra husstande på min. 4 pers. med min. 2 børn under 15 år, der er indskrevet på den interne venteliste med henblik på lejlighedssammenlægning, har dernæst fortrinsret efter tidspunkt for indskrivning”.*

*eller, hvis man virkelig ønsker at prioritere børnefamilier kunne man helt sløjfe betingelsen om sammenlægning:*

*“Andelshavere fra husstande på min. 4 pers. med min. 2 børn under 15 år, der er indskrevet på den interne venteliste, har dernæst fortrinsret efter tidspunkt for indskrivning”.*

*Med venlig hilsen*

*Christian Ulrich D. Hansen*

*Struenseegade 22, 2tv.”*

### **Dirigenten gav forslagsstilleren til forslag 1 mulighed for at motivere forslaget.**

Bestyrelsen bemærkede at den med 5 stemmer for og 2 imod Jf dagsordenen bakkede op om forslag 1. Ligeledes havde lignende forslag været drøftet flere gange på tidligere generalforsamlinger. Tidligere havde forslaget opnået simpelt flertal, men da forslaget kræver 2/3 flertal var det faldet alle gangene.

En andelshaver bemærkede, at forslag 1 ville resultere i større udskiftning af lejlighederne i A/B JoJo og dermed skabe stadig større muligheder for familier, der har behov for større lejligheder, men også til personer, der ønsker at gå fra noget større til noget mindre. Generelt mente andelshaveren, at forslaget ville medføre større mobilitet i forhold til beboerne i A/B JoJo.

**Herefter gav dirigenten forslagsstilleren til forslag 2 mulighed for at motivere forslaget.**

En andelshaver bemærkede, at denne ikke forstod, hvorfor man skulle afskaffe minimumsgrænserne i stedet for bare at justere på dem løbende.

En andelshaver bemærkede, at denne havde oplevet at have mistet sin mulighed for køb via ventelisten til nogle, der sammenlagde lejligheder, hvilket andelshaveren ikke mente var retfærdigt.

En andelshaver bemærkede, at man bør stemme ”ja” til et af forslagene, da statistikken viser, at der er mange familier, der flytter fra Nørrebro og dermed også fra foreningen. Andelshaveren mente at vedtagelsen af et af forslagene ville få en positiv påvirkning på denne problemstilling og dermed skabe diversitet blandt foreningens medlemmer.

Forslagsstiller af forslag 2, bemærkede, at forslaget formentlig ikke vil medføre, at alle små lejligheder forsvinder til fordel for sammenlægninger. Hovedsageligt fordi det ikke vil være fysisk muligt at sammenlægge alle små lejligheder i foreningen, særligt grundet lejlighedens placering i foreningens ejendom.

En andelshaver spurgte om eksemplet i forslag 2 til en ændring vedrørende prioritering af børnefamilier også indgik som en del af forslaget. Hertil svarede forslagsstilleren, at det var ikke en del af forslaget, men kun et eksempel.

**Der var 10 personer der havde forladt forsamlingen inden denne afstemning. Det samlede antal deltagere er således 165.**

**Dirigenten satte forslag 2 til afstemning først, da det var det mest vidtgående forslag. Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning.**

**Forslag 2 blev ikke vedtaget, da det ikke opnåede 2/3 flertal blandt de fremmødte.**

**Herefter satte dirigenten forslag 1 til afstemning og efter ønske foregik det skriftligt. Stemmerne fordelte sig således:**

**For: 96**

**Imod: 49**

**Blankt: 17**

**Forslag 1 blev ikke vedtaget, da det ikke opnåede 2/3 flertal blandt de fremmødte.**

### Forslag 3 – Forslag om etablering af havegruppe

Forslaget havde følgende ordlyd:

*”Forslag om at skabe en have i det lille, grønne område mellem Struenseegade og Hans Tavsensgade (v. Struenseegade 22/ Hans Tavsensgade 15), som er ejet af foreningen.*

*Ideen er at skabe en havegruppe for beboere i Ab JoJo. Altså en have for dem, som har lyst til at dyrke grøntsager og blomster og bidrage til at skabe et lille åndehul med plads til insekter og fugle. Havegruppens medlemmer skal selvfølgelig forpligte sig til at plante, vedligeholde, vande og klargøre til de forskellige sæsoner.*

*Haven vil kunne overtage en række højbede, redskaber og planter/frø fra Foreningen DYRK Nørrebro, der indtil efteråret 2021 har til huse på taget af Blågård Skole, men som skal nedlægges på grund af bygningsrenovering.*

*Initiativtagerne til haven har været i dialog både med bestyrelse og ejendomskontor/Trudy, som støtter ideen om at give en gruppe af beboere mulighed for at etablere plantekasser og vedligeholde haven.*

*I dag er området delvist beplantet, men kræver mere vedligeholdelse end der er ressourcer til og er derfor i perioder vokset kraftigt til.*

*Havegruppen vil overtage 'driften' af området og forpligter sig samtidig til at bevare eksisterende større træer og buske samt sikre, at haven fremstår med tilsvarende adgang for beboere som i dag.*

*Forslagsstillere:*

*Line Borella, Struenseegade 17, 4th*

*Laura Larvig Andersen, Struenseegade 19, 4tv”*

Forslagsstillerne fik lov at motivere forslaget og gjorde samtidig opmærksom på, at man ikke begrænser andelshavernes adgang til foreningens fællesarealer.

Bestyrelsen bemærkede, at de bakkede op omkring forslaget. Bestyrelsen bemærkede ligeledes, at det vil være en fordel, fordi dem som går op i foreningens have kan få indflydelse, samt at dem der ikke går op i foreningens have fortsat kan få glæde af et dejligt areal, men uden at skulle bruge tid på det.

Forslagsstilleren gjorde opmærksom på, at det omtalte areal er ved Struenseegade 23.

En andelshaver spurgte hvorfor forslaget skulle behandles på generalforsamlingen, da det er inden for budget til vedligehold m.m. Bestyrelsen bemærkede at den ønskede, at det blev drøftet på en generalforsamling, så alle beboere blev opmærksomme på havegruppen, herunder muligheden for at deltage i havegruppen.

En andelshaver spurgte om det var afklaret om AB JoJo havde ejerskab til hele området. Hertil svarede bestyrelsen, at der havde været lidt dialog omkring området, men at det var afgjort at det er AB JoJo der ejer området.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning.

**Forslaget blev vedtaget med den fornødne majoritet.**

#### **Forslag 4 om etablering af ladestandere**

Forslaget havde følgende ordlyd:

***”Etablering af egne lade standere til elbiler til AB JoJos beboere***

*Benzinbiler er blevet markant dyrere end elbiler at parkere i Kbh, har højere vægtafgift og miljøpåvirkning. Nogle beboere overvejer måske ligesom jeg at den næste bil skal være en elbil, men den største udfordring ved at bo i lejlighed synes at være adgang til en lade stander.*

*Jeg har undersøgt mulighederne lidt, og det kunne give god mening for AB JoJo at investere i egne lade standere, således at AB JoJo selv kan bestemme lade priserne til beboerne og AB JoJo selv får alle indtægter. Det er muligt at lave både en fair beboerpris og en ekstern pris for ikke-beboere på de samme standere, via login. Dermed vil det være muligt for AB JoJos beboere at køre elbil uden større besvær, og samtidig kan vi selv bestemme pris og få en ekstra indtægt.*

*Hvis vi ikke i selv investerer i egne standere, så vil de kommercielle firmaer som Clever eller EON nok søge tilladelse til at etablere deres standere i gaden, og dermed vil de tage alle indtægter med signifikant højere priser for beboere.*

*Nedsæt evt arbejdsgruppe der ved godkendt forslag kan undersøge og igangsætte projektet.*

***Forslag til afstemning:***

*Etablering af 12 lade stationer på 6 standere (skønnet engangs investering ca 150.000 kr), til gavn for alle AB JoJo beboere der gerne vil bruge elbil. Ved egen investering kan AB JoJo selv bestemme beboernes ladepris, og alle indtægter vil gå til AB JoJo.*

*Forslagsstiller:*

*Lennart Grool, STG 47 4tv”*

Dirigenten gav forslagsstilleren mulighed for at motivere forslaget. Forslagsstilleren gjorde opmærksom på, at denne mente, at det var nødvendigt at forholde sig til den grønne udvikling og dermed tage stilling til om der skal etableres lade standere ved AB JoJo. Ligeledes gjorde forslagsstilleren opmærksom på, at hvis ikke foreningen selv udnyttede muligheden, så ville lade firmaerne søge om tilladelse og dermed overtage denne mulighed.

Forslaget var således en opfordring til, at bestyrelsen tager styringen på dette fremfor at miste muligheden på sigt.

Bestyrelsen tilsluttede sig opfordringen og ville gerne nedsætte en arbejdsgruppe, der kan stå



for det. Bestyrelsen vil også gerne give 20.000 kr. til ”ladegruppen”, således at de kan gå videre med projektet.

Forslagsstilleren kunne godt gå med til at trække forslaget og herefter nedsætte en arbejdsgruppe, der arbejder videre med muligheden for lade standere.

**Generalforsamlingen tilsluttede sig, at der blev nedsat en arbejdsgruppe.**

## **Forslag 5 – Udskiftning af hoved-og bagtrappedøre**

Forslagsteksten skal indskrives manuelt. Den har følgende ordlyd:

### **FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN 11. OKT. 2021**

**FORSLAG:** Jeg foreslår, at udskiftningen af lejlighedernes hoved-og køkkendøre bliver et fælles anliggende for hele foreningen, og at det derfor skal indgå i og prioriteres i vedligeholdelsesplanen, så vi derved kan indhente et samlet tilbud på udskiftning af alle døre til fælles bedste, da det vel må forventes at forbedre vores indeklima og sikkerhed samt spare på varmeregningen pga bedre tætte døre.

**BAGGRUND:** Da jeg i foråret hørte, at der (igen) var forespørgsel i gang vedr. nye hoved-og køkkendøre, spurgte jeg FB-gruppen, hvorfor det ikke var fælles for alle at få udskiftet hoved- og køkkendøre. Jeg fik at vide, at dørene er beboernes egne, og det stod i vedtægterne. Det undrede mig meget.

For når jeg kigger i vedtægterne, står der under vedligeholdelse:

**§10. Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, så som f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af vinduer og hoved- og køkkendøre.**

Det er altså ikke den enkeltes andelshavers pligt at vedligeholde/udskifte hoved-og køkkendør.

Jeg vil også mene, at det er i foreningens dvs. vores alle sammens interesse, at vi har samme slags døre, af hensyn til udseendet i vores over 100 år gamle bygninger, så vi ikke ender med et mismask af nye og gamle døre. Og ikke mindst af hensyn til de beboere, der måske aldrig vil bruge (en anseelig sum) penge på at skifte døre ud - her tænker jeg især på de, der bor i de små lejligheder, fx helt unge, som måske ikke lige står og kan eller har lyst til bruge en stor sum penge til nye døre i en lejlighed, de måske ikke skal bo i så længe, men også ældre, som måske ikke har mulighed for at bruge en god luns af pensionen på dyre døre. Ydermere vil det være til fordel for hele foreningens varmeregning, når fx alle inklusiv de kolde stuelejligheder får nye og tætte døre.

Med venlig hilsen

Christina Meincke (BOLIG NR. 1-648-136-2)

Struenseegade 37, 1. tv

Dirigenten gav forslagsstilleren mulighed for at motivere forslaget. Forslagsstilleren gjorde opmærksom på, at det tidligere var meldt ud, at det var de enkelte andelshavere der skulle sørge for udskiftning af døre. Dog fremgår det af vedtægtens §10, at det er foreningen, der har vedligeholdelsespligten.

Bestyrelsen bemærkede, at den anerkender at foreningen har vedligeholdelsespligten. Dørene er medtaget i den nye og reviderede vedligeholdelsesplan som vil blive offentliggjort på et senere tidspunkt. Det vil formentlig blive et projekt, som udføres samtidig med hoved- og bagtrapperne.

Forslagsstilleren gjorde opmærksom på, at denne ønskede at den nye vedligeholdelsesplan ville blive delt via foreningens hjemmeside eller lignende.

En andelshaver spurgte om en dør ville kunne blive tillagt som en forbedring, hvis en andelshaver selv vælger at udskifte døren. Hertil svarede dirigenten at der i dag er praksis for at det er foreningens vurderingsmand, som afgør dette.

**Forslaget blev taget til efterretning og medtages i vedligeholdelsesplanen.**

## Forslag 6 – ændring af § 14

Forslaget havde følgende ordlyd:

*”Jeg foreslår, at §14, stk. 2 litra a om fortrinsret ændres, så den kommer til at følge ABFs standardvedtægter.*

### **Den nuværende ordlyd:**

*§ 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.*

### **Foreslås ændret til ABF's standardvedtægter (ændring i kursiv):**

*§ 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) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.*

### **Baggrund**

*At tillade fortrinsret til at overtage andelen til personer, med hvem man er beslægtet med i lige op- eller nedstigende linje uden at tillade søskende, med hvem man er beslægtet gennem en eller to forældre, mener jeg ikke giver mening.*

*En sådan regel kan og bliver omgået ved at ens forældre (hhv. mor og/eller far) overtager andelen i en periode for derefter at sælge den videre i lige nedstigende linje til datter eller søn. Der kan være mange helt legitime årsager til at en forælder, som har overtaget en andel efterfølgende vælger at sælge til et andet barn. Nyt job andet sted i landet, syge familiemedlemmer, man skal flytte hjem og passe, eller måske var Nørrebro bare ikke sagen alligevel osv.*

*Bestyrelsen hverken kan eller skal tjekke hensigten med sådanne salg i op- eller nedstigende linje. Derfor kommer den gældende vedtægt først og fremmest ressourcestærke familier med nulevende forældre til gavn, som ønsker at give en “hjælpende hånd”, og som kan gennemskue de nødvendige juridiske greb det kræver.*

*Det mener jeg er u hensigtsmæssigt, for man bør have klare og letforståelige vedtægter, som alle kan navigere rundt i. Derfor mener jeg, at man bør gennemføre ovenstående vedtægtsændring, som jo også flugter med ABFs standardvedtægt.*

*Alternativt bør man være konsekvent og helt sløjfe salg til beslægtede i opstigende linje. Dette vil dog stille andelshavere i AB JoJo markant ringere, og vil ikke være min anbefaling.*

*Med venlig hilsen*

*Christian Ulrich D. Hansen  
Struenseegade 22, 2tv.”*

Forslagsstilleren fik lov at motivere forslaget. Forslagsstilleren ville gerne gøre det muligt, at man kan overdrage til søskende. Ligeledes argumenterede forslagsstilleren for at foreningen bør følge ABF's standardvedtægt.

Bestyrelsen bemærkede, at den ikke bakkede op omkring forslaget. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at dette tidligere havde været på generalforsamling og at det havde været en problemstilling i forhold til hvornår nogle kunne betegnes som ”rigtige” søskende. Bestyrelsen bemærkede også, at man hurtigt ender i en situation hvor der bliver tale om en ”familieforening”, hvor en stor del af boligmassen ejes af én eller flere familier.

En andelshaver spurgte om denne -ifølge nuværende formulering – ville kunne sælge til sine tipoldebørn. Hertil svarede dirigenten, at der ikke er begrænsninger i forhold til hvor mange generationer.

Der var yderligere 37 der havde forladt forsamlingen.

Efter enkelte spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 26

IMOD:89

BLANKT:13

**Forslaget blev ikke vedtaget da det ikke opnåede 2/3 flertal blandt de fremmødte.**

### Forslag fra bestyrelsen:

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

**Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 23. november 2020 og kan derfor endeligt vedtages med 2/3 flertal blandt de fremmødte.**

### *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 samlevende, 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 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.”

Dirigenten gennemgik forslaget og satte det herefter til afstemning.

**Forslag om ændring af vedtægternes § 14, stk. 2, litra a blev endeligt vedtaget, da kun 1 andelshaver var imod forslaget.**

**Forslag C – Bestyrelsens forslag om ændring af § 12 om fremleje**

Forslaget var omdelt sammen med indkaldelsen og havde følgende ordlyd:

”Bestyrelsen stiller igen forslag om følgende ændring af vedtægternes § 12 om fremleje mv.  
Der foreslås nogle mindre sproglige tilretninger til § 12, som den er i dag.

**Nuværende ordlyd § 12:**

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

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.

stk. 3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsens fastsatte betingelser.

stk. 4. Ansvar for det fremlejede m.v. placeres i overensstemmelse med lejeloven.

**Foreslås ændret til: (se ændringer/tilføjelser med fed)**

§ 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.*
- stk. 3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.*
- stk. 4. Ansvaret for det fremlejede m.v. placeres i overensstemmelse med lejeloven.*
- stk. 5. Med virkning fra den ordinære generalforsamling den 11. oktober 2021 til og med den ordinære generalforsamling i 2023 gælder følgende midlertidige tilføjelse til foreningens vedtægter omkring korttidsudlejning. Medmindre andet vedtages, vil nærværende bestemmelse (§§ 12, stk. 5 - 7) og den således midlertidige tilladelse til korttidsudlejning være at slette fra foreningens vedtægter efter den ordinære generalforsamling i 2023.*
- stk. 6. En andelshaver er på følgende vilkår berettiget til at foretage hel eller delvis korttidsudlejning af sin andelsbolig:*
- 1. Andelshaveren skal have boet i andelsboligforeningen i 1 år.*
  - 2. Korttidsudlejningen må alene ske til ferie og fritidsmæssige formål.*
  - 3. Antallet af udlejningsdage (overnatninger) må ikke overstige 30 pr. kalenderår. Antallet af udlejningsperioder må ikke overstige 6 pr. kalenderår.*
  - 4. Andelshaveren skal senest 3 hverdage inden korttidsudlejningens påbegyndelse anmelde lejeforholdet til bestyrelsen v/foreningens sekretariat. Anmeldelsen skal ske via en af bestyrelsen anvist standardformular, og lejeforholdet må ikke påbegyndes, førend andelshaveren har fået en skriftlig kvittering fra bestyrelsen v/foreningens sekretariat på, at anmeldelsen er modtaget og godkendt.*
  - 5. Andelshaveren skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrette de øvrige beboere i opgangen om udlejningen. Til underretningen skal anvendes en af bestyrelsen anvist standardformular, der skal indeholde oplysninger om udlejningsperioden samt de relevante kontaktoplysninger til andelshaveren i udlejningsperioden. Bestyrelsen kan i øvrigt fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske.*
  - 6. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens vedtægter, husorden og øvrige regler overholdes af lejeren. Det påhviler således også andelshaveren at informere lejeren om disse forhold, og herunder at foreningens husorden udleveres til lejeren og fremgår af en eventuel elektronisk udlejningsprofil.*
  - 7. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningen holdes skadesløs i forbindelse med udlejningen. Der er tale om et objektivi ansvar for skader begået af en andelshavers gæster og/eller lejere. Eventuelle omkostninger til udbedring af skader på*

*foreningens ejendom forvoldt i forbindelse med korttidsudlejningen pålægges således andelshaveren til opkrævning sammen med den førstkommende opkrævning af boligafgift mm.*

*stk. 7. Bestyrelsen kan inddrage andelshaverens ret til at foretage korttidsudlejning, hvis andelshaveren ikke overholder vilkårene i stk. 6. Endvidere kan overtrædelse af vilkårene i stk. 6 medføre eksklusion, jf. § 23. Såfremt andelshaveren foretager korttidsudlejning eller annoncering herom efter at være gjort bekendt med, at bestyrelsen har inddraget andelshaverens ret hertil, vil dette ligeledes kunne medføre eksklusion efter § 23.*

Efter enkelte spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 125

IMOD:1

BLANKT:2

**Forslaget blev foreløbigt vedtaget med den fornødne majoritet.**

#### **Forslag D – Vedtægtsændring ny § 33 om digital kommunikation**

Forslaget var omdelt sammen med indkaldelsen og havde følgende ordlyd:

”Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse af § 33 vedr. digital kommunikation, øvrige paragraffer rykker.

**Ny § 33:**

##### ***Ny § 33: Digital kommunikation***

***Stk. 1 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvide til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.***

***Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse.***

***Stk. 3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.***

***Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.”***



Forslaget blev foreløbigt vedtaget med den fornødne majoritet.

#### Forslag E – Forslag vedrørende bytte af 4. sals-lejere med andelshavere

Forslaget var omdelt sammen med indkaldelsen og havde følgende ordlyd:

*”Tilføjelse af ny § 14b:*

*§ 14 b. En lejer af et lejemål på 4.sal kan bytte lejlighed med en andelshaver efter §14, stk. 2, litra a og vælge at forblive lejer, hvis alle følgende betingelser overholdes:*

- a) Andelshaveren køber 4.sals lejligheden til gældende andelskrone inkl. eventuelle forbedringer og fradrag, og forpligter sig til at tagudvide efter gældende praksis i foreningen. Tagudvidelse skal forstås, som defineret i §14 a, stk. 4.*
- b) Andelsboligforeningen JoJo tilbagekøber andelshaverens lejlighed, og lejer den ud efter reglerne om omkostningsbestemt husleje til den tidligere 4.sals-lejer. Andelsboligforeningen JoJo betaler dog kun kvadratmeterprisen, med forbehold for litra c, men betaler ikke for eventuelle forbedringer i lejligheden, og evt. mangler, som defineret i lejeloven, skal være udbedret af andelshaveren inden byttet kan finde sted.*
- c) Tilbagekøbsprisen af andelen må ikke være højere end indtægten fra den solgte 4.sals lejlighed (kvadratmeter x andelskrone). I sådanne tilfælde justeres tilbagekøbsprisen, så den svarer til indtægten fra 4. salslejligheden eksklusiv tagudvidelse.*
- d) Andelshaver betaler vurderingsrapport og evt. øvrige sagsbehandlingsomkostninger.”*

Ligeledes vil vedtagelsen af nærværende forslag medfører en ændring til foreningens formålsbestemmelse i § 2:

#### **Nuværende formulering:**

”§2. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 4866, 4867, 4881 og 4882 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Struenseegade 17-55, 22-32, 38-48, Jesper Brochmands Gade 1-5 og 2-6, Hans Tavsens Gade 15-37, Skyttegade 8 og Hans Egedes Gade 7, 2200 København N.”

#### **Forslag til ny formålsbestemmelse:**

”§2. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 4866, 4867, 4881 og 4882 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Struenseegade 17-55, 22-32, 38-48, Jesper Brochmands Gade 1-5 og 2-6, Hans Tavsens Gade 15-37, Skyttegade 8 og Hans Egedes Gade 7, 2200 København N.

*Det er endvidere foreningens formål at tilbagekøbe andelslejligheder, såfremt andelshaveren ønsker at bytte sin andelslejlighed med en af de 4.-salslejligheder, der er lejet ud, således at den tilbagekøbte lejlighed lejes ud til lejerens, og andelshaveren tilpligtes at tagudvide med 5. sal, jf. § 14 b.”*

Det vil ligeledes være nødvendigt at indskrive en klausul i alle overdragelsesaftaler som udarbejdes i forbindelse med bytte mellem andelshaver og 4. sals lejer:

*”Andelshaverens salg/overdragelse af andelslejligheden beliggende ... til foreningen sker i forbindelse med andelshaverens køb/overtagelse af en 4.-salslejlighed beliggende ... af foreningen. Andelshaveren har pligt til at tagudvide med 5. sal, hvilket medfører en større og mere attraktiv andelslejlighed for andelshaveren. Andelshaveren er indforstået med, at salget/overdragelsen til foreningen derfor muligvis sker til en lavere pris, end andelshaveren kunne have opnået ved et salg til anden side.”*

En andelshaver spurgte, hvorfor det var nødvendigt at ændre formålsbestemmelsen. Bestyrelsen bemærkede, at de havde rådført sig hos advokat, og denne mente, at det var uden for almindelig foreningsdrift, hvorfor det skal fremgå af formålsbestemmelsen, før foreningen kan gøre det.

En andelshaver mente ikke, at det er i strid med eksisterende formålsbestemmelse at tilbagekøbe andelsboliger for at udleje dem igen. Hertil svarede bestyrelsen, at det var den rådgivning de havde fået fra advokaten og at bestyrelsen havde valgt af følge advokatens rådgivning.

Der blev ønsket skriftlig afstemning.

Efter enkelte spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 98

IMOD: 8

BLANKT:19

**Forslaget blev foreløbigt vedtaget.**

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

Bestyrelsen så ud som følger:

Bestyrelsesmedlem Christian U. Hansen, Mikkel Jørgen-Jensen og Jonas North var alle på valg og ønskede alle at genopstille.

Christine E. Nielsen ønskede at stille op til bestyrelsen og fik lov at forklare, hvorfor hun vil være en god kandidat. Hendes mærkesag vil være mere og bedre kommunikation mellem bestyrelsen og beboerne i foreningen. Herunder mere gennemsigtighed i bestyrelsens arbejde i løbet af et år.

En beboer spurgte hvordan Christine vil gøre kommunikationen bedre. Hertil svarede Christine, at hun vil gøre beboerbrev mere fyldestgørende og detaljerede.

Jonas North fik lov at motivere sig selv. Jonas har stået for opdatering af vedligeholdelsesplan og altanprojekt og Jonas ønsker at færdiggøre disse opgaver, hvorfor han selvfølgelig ønsker at genopstille.

Mikkel Jørgen-Jensen fik lov at motivere sig selv. Mikkel forklarede, at han interesserede sig meget for bygninger og for at skulle vedligeholde ejendommen.

Christian U. Hansen fik lov at motivere sig selv. Christian kunne godt tænke sig at fortsætte i bestyrelsen for at sikre en klar og struktureret plan for, hvordan vedligeholdelsesplanen skal eksekveres. Christian vægter også gennemsigtighed og kommunikation mellem bestyrelsen og beboerne. Ligeledes mener Christian, at der skal udarbejdes et internt byggereglement i foreningen.

**Dirigenten gjorde opmærksom på, at alle nu skulle anføre 3 ud af de 4 kandidater, som de ønskede i bestyrelsen. Herefter vil de 3 kandidater som får flest stemmer vil blive valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode.**

**Christian U. Hansen  
Jonas North  
Christine E. Nielsen**

**Blev valgt som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.**

Ligeledes var suppleant, Morten Eskil Freihling på valg, men ønskede ikke genvalg.

Herefter skulle der findes 2 suppleanter for en 1-årig perioden.

Kirsten Hybschmann vil gerne være en del af bestyrelsen for at sikre, at bestyrelsen er repræsenteret af alle typer andelshavere. Kirstens mærkesag vil være at få revideret alle bestemmelser omkring overdragelse af andele m.m. i foreningen.

Til sidst ønskede Mikkel Jørgen-Jensen, at stille op som suppleant.

En enstemmig generalforsamling valgte Kirsten og Mikkel som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Tom Weber	Formand	På valg i 2022
Christian U. D. Hansen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023
Martin Holmboe	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Christine E. Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023
Jonas North	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023
Camille A. Hillmann	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Leonardo Høy-Carrasco	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Mikkel Jørgen-Jensen	Suppleant	På valg i 2022
Kirsten Hybschmann	Suppleant	På valg i 2022

### **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**

En andelshaver bemærkede, at denne opfordrede til at opslag fjernes fra opgangene når de ikke længere er relevante.

Der var ikke yderligere til eventuelt.

Dirigenten hævede herefter kl. 22.24 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Michael Suhr Fabrin

### Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-11-16 14:13:23 UTC

NEM ID 

## Tom Weber

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-797883077356

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-11-16 14:42:54 UTC

NEM ID 

## Jonas Ryborg North

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-028569323956

IP: 202.90.xxx.xxx

2021-11-16 16:20:22 UTC

NEM ID 

## Camille Karina Apfelbeck Hillmann

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-715179309049

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-11-18 07:51:06 UTC

NEM ID 

## Leonardo Ramon Høy-Carrasco

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-883645260596

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-11-18 09:35:33 UTC

NEM ID 

## Christine Enequist Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-231534464711

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-11-18 16:08:08 UTC

NEM ID 

## Martin Gustav Holmboe

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-022715406882

IP: 83.219.xxx.xxx

2021-11-18 16:34:39 UTC

NEM ID 

## Christian Ulrich Dahlgaard Hansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-705640882415

IP: 108.49.xxx.xxx

2021-11-18 22:32:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K1ZE2-20KOK-NJ716-4NK8X-44FO-8G1HP

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 tidsstemplet 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>