

Forslag A: Udvidelse af den vedtagne ramme fra generalforsamlingen i 2022, vedrørende projektering, udfærdigelse af udbudsmateriale og licitation mm af ny brugsvands-installation.

På foreningens ordinære generalforsamling i 2022 blev bestyrelsen bemyndiget til at benytte op til 4.000.000 kr. til klargøring og projektering af ny brugsvandsinstallation i A/B JoJo. Klargøringen er efterfølgende udvidet med gennemførelse af brugsvandsinstallationerne i to prøveopgange. Klargøring er i fuld gang og i foråret 2023 gennemføres arbejderne i to prøveopgange (se mere forneden).

Bestyrelsen stiller forslag om udvidelse af rammen med 2.500.000 kr. yderligere, således at bestyrelsen har en bemyndigelse til at benytte op til 6.500.000 kr. til klargøring og projektering af projektet – nu udvidet med to prøveopgange.

Udvidelsen finansieres af driften, og har ingen påvirkning på andelskrone eller boligafgift.

A/B-JoJo ønsker at bygge en bæredygtig, langtidsholdbar og gennemarbejdet ny vandinstallation. Bestyrelsen har derfor i samråd med vores rådgiver SINUZ besluttet at udføre to prøveopgange. De 2 opgange der er udvalgt, er Hans Tavsens Gade 35 & 37.

Der har været afholdt informationsmøde for de berørte andelshavere i prøveopgangene, hvor processen blev gennemgået og andelshaverne kunne stille de spørgsmål til entreprenør og rådgivere. Efter udskiftningen af vandinstallationerne i prøveopgangene, skal erfaringen fra den del af projektet, give rådgiver og bygherre mulighed for at få tilrettet udbudsmaterialet til det store projekt, inden dette sendes i udbud og prisfastsættes.

Projektet i prøveopgangene udvides, til også at indeholde forberedelse af indregulering af varme, herunder udskiftning af ventiler og termostater. Derudover vil der blive foretaget vurdering på varmeafkastet af de radiatorer der findes i lejlighederne i forhold til den oprindelige kapacitet, for at sikre tilstrækkeligt varmeafkast i alle lejligheder. Efter indregulering og afkasts genopretning forventes der bedre komfort og driftsøkonomi grundet bedre varmefordeling, afkøling og dermed reduceret energiforbrug.

Arbejderne med varmesystemet i prøveopgange vil indgå i projektering og udbud af denne del af projektet i det store vandprojekt og forventes medtaget som en del af det store vandprojekt. Budgetrammen for hele A/B JoJo for så vidt angår varmedelen forventes at udgøre ca. 6-8 mio. kr. Dette beløb dækker også eventuelle reetableringer af nedtagne radiatorer i foreningen og vil blive behandlet på en kommende ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2023.

Forslag B: Vedtægtsændring af § 10 stk. 1. Vedligeholdelse mv

Bestyrelsen forslår at tilføje radiatorer mm til foreningens vedligeholdelsespligt. Det lægger sig også op ad ABF's standardvedtægter og vores rådgiveres anbefaling, for at sikre den bedst mulige drift af varmesystemet. Der er allerede praksis for at foreningen bekoster ventiler og termostater den dag i dag. Formuleringen omkring rørkasser mm er tilføjet i forlængelse af A/B JoJo's praksis på området.

Nuværende Formulering:

§ 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, såsom f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af vinduer samt hoved- og køkkendøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Ny formulering:

§ 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, såsom ~~f.eks.~~ stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af **fælles forsyningsledninger, vinduer samt, hoved- og køkkendøre, samt radiatorer, radiatorventiler, termostater og stikledninger til varmesystemer.** Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Det er andelshavers ansvar at sikre tilgængelighed af fællesforsyningsledninger og varmesystem. Har andelshaveren foretaget egne installationer, fx inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal denne for egen regning sørge for adgang til installationerne og for reetablering.

Forslag C: Implementering af bæredygtigt byggeri i kommende tagudvidelser.

Forslag:

Der stilles forslag om at bruge den kommende tagudvidelse af skyttegade 8, 4 som eksempelprojekt for bæredygtig renovering, hvor bæredygtigheden skal forstås i bredt i forhold til klima, miljø, økonomi og socialt. Vi ser bæredygtighed som en uadskillelig del af byggeriets kvalitet og det skal derfor være en naturlig del af byggeri i A/B JoJo.

Der skal konkret skal være fokus på at vælge materialer ud fra EPD (Environment produkt deklARATION) og livscyklus analyser (LCA), bruge certificerede byggematerialer fx bæredygtigt træ FSC, PEFC og/eller genbrug/genanvendelse/upcycling, samt sundt indeklime fx i form af svanemærkede produkter. Derudover lægger vi vægt på at bruge bionedbrydelige produkter og vi skeler til danske og internationale certificerings ordninger som fx grønt byggeri og den bredt anerkendte DGNB-certificeringer mm. Vi har også været i kontakt med direktøren i Logik og co., som vi ønsker at bruge til sparring sammen med vores rådgivere. Andre oplagte samarbejds- og sparringspartnere i projektet er "energisparring partnerskabet i Københavns kommune" samt store og mindre aktører på markedet som specialiserer sig indenfor bæredygtighed.

Bestyrelsen skriver allerede i dag en klausul i vores entreprisekontrakter at ILO – konventioner skal overholdes og arbejder aflønnes – minimum svarende til dansk overenskomst.

Det må forventes implementeringen af ovenstående bæredygtige tiltag vil medføre meromkostninger på den korte bane, men også besparelser på den lange bane.

Bestyrelsen ønsker mandat til at inddrage den kommende realisering fra salget af den underliggende lejelejlighed i budgetrammen for tagudvidelsesarbejderne i det omfang det er nødvendigt (konkret op til 700.000kr) og høste erfaringer til vores større byggeprojekter. Vi lægger op til at en evt. meromkostning i omegnen af 25% i forhold til traditionelle byggeri kan accepteres.

Baggrund:

Visionsudvalget og bestyrelsen har igennem 2022 arbejdet bredt med bæredygtighed, miljø, økonomisk og social bæredygtighed på diverse beboer workshops. Det er bestyrelsens opfattelse at der bredt i foreningen er et ønske om at bidrage til omstilling i en mere bæredygtig retning. På nybyg området er det allerede fra årsskiftet blevet et lovkrav på større byggerier at redegøre for livscyklus analyser LCA. Det er kun et spørgsmål om tid før det også bliver implementeret på renoveringsopgaver, hvor vi ønsker at være på forkant. Vi ser ligeledes tendenser hos de store realkreditinstitutter og banker at det bliver mere favorabelt at låne til mere bæredygtige ejendomme som opfylder EU-taxonmikriterierne.

Forslag: D-F

De næste 100 år i A/B JoJo – kan visioner og verdensmål blive til hverdagspraksis?

Baggrund og beskrivelse

- ❖ A/B JoJo's bygninger blev 100 år i 2020/21 og Corona gjorde desværre, at vi ikke kunne fejre det. I bestyrelsen vil vi derfor gerne fejre vores forening og dets mange forskellige fællesskaber henover to skridt i 2023 - en opgangsfest og en stor fælles fest.
- ❖ Men vi ønsker ikke kun at markere de første 100 år, men også at forsætte vores arbejde med at spørge ind til og undersøge, hvad skal vi de næste 100 år?
For hvad ligger der i det at være en andelsforening i 2023 og hvad skal der ske frem til 2123? Hvilke værdier og praksisser skal kendetegne A/B JoJo?

Der er mange spændende spørgsmål der rejser sig, for hvilke liv og fællesskaber ønsker vi at skabe plads til? Hvordan skal vores bygningsmasse udvikle sig, så den passer til beboerne og de mange forskellige boligformer? Skal vi begynde at øremærke boliger i stueetagerne til vores ældre og handicappede? 1-værelses til studieboliger? Opgangsfællesskaber? Skal vi spille en større rolle i byen og dens lokale udvikling? Eller?

I 2022 og start 2023 har visionsudvalget afholdt workshops og haft en række foredrag omkring visioner for A/B JoJo. Afsættet for disse har været et ønske om at bringe FN verdensmål (SDG) tættere på vores hverdag, gennem et fokus på, hvorledes at vi som andelsforening kan være med til at realisere udvalgte bæredygtigheds mål.

I 2023 og 2024 ønsker vi at forsætte dette arbejde, men med en højere grad af fokus på konkret udvikling og udmøntning af projekter. I dette arbejde vil vi forsætte med at inkludere så mange beboere som muligt.

Forslag D: Fejring af A/B JoJo´s bygningers 100 års fødselsdag henover to skridt

Til brug for planlægning og afholdelse af en opgangsfest og en stor fælles fest, vil vi gerne ansøge om 50,000 kr. til opgangsfesten og 100,000 kr. til den fælles fest. Samt 20,000 kr. som rammebevilling til bestyrelses honorarer.

- **Opgangsfest** – fællesspisning i alle opgange samtidigt. Madkasser, opskrifter og drikkevarer bliver udleveret til alle opgange der vil deltage. Beboere og bestyrelse søger sammen at finde ansvarlige repræsentanter i alle opgange og udvikle/afholde sociale aktiviteter undervejs.
- **Fælles fest** – børnecirkus/teater, mad, livemusik og dans på brostenene.

Opgangsfest	50,000 kr.
Fælles fest	100,000 kr.
Bestyrelses honorar	20,000 kr.
Samlet sum	170,000 kr.

Forslag E: Fra verdensmål til hverdagsmål – når visioner og verdensmål mødes i praksis

1. **Visionsudvalg** -til Visionsudvalgets fortsatte arbejde med visioner og beboer involvering ansøger vi om 30,000 kr. til honorar til foredragsholdere og realisering af projekter. Pengene vil blive lagt ind i kulturlejlighedens pulje.
2. **Klimaregnskab** - som en del af Visionsudvalgets arbejde ønsker vi derudover i samarbejde med Økonomiudvalget at påbegynde udarbejdelse af et klimaregnskab. I dette skal foreningens CO2/drivhusgassers opgøres og mulige reducerende tiltag og kompensationsordninger skal beskrives.

Som en del af dette sigter vi også efter at få opgjort foreningens klimaregnskab for de første 100 år og undersøgt hvorledes, at vi bedst muligt kan kompensere for dette. I dette følger vi de spor som såvel FN, NGO'er som fremtrædende dele af det danske og internationale erhvervsliv har lagt ud.

For inspiration se f.eks.: [CO2-kompensation for virksomheder | Certificeret og socialt ansvarlig \(noedhjælp.dk\)](#) [Forside](#) | [Klimakompasset](#)

Resultatet af arbejdet vil blive præsenteret for efterfølgende generalforsamling med henblik på debat og vedtagelse af mulige tiltag. Til dette arbejde ansøger Visionsudvalget og Økonomiudvalget om 150,000 kr. til rådgivning og projektmodning i 2023/2024 og 50,000 kr. som rammebevilling til bestyrelses honorarer.

Visionsudvalg	30,000 kr.
Rådgivning og projektmodning	150,000 kr.
Bestyrelses honorar	50,000 kr.
Samlet sum	230,000 kr.

På længere sigt indbefatter dette dog også, at vores bygge- og renoveringsprojekter får en højere og kvantitativ målbar grad af bæredygtighed ind over sig. Dette er en proces som allerede er i gang, i det omfang at håndværksfirmaer og industri kan imødekomme det. Heri ligger også at vores vedligeholdelsesplan bliver revurderet ud fra en bæredygtighedsvinkling

Forslag F: Pulje til hurtig eksekvering af mindre vedligeholdelses opgaver til optimering af bæredygtighed og energiforbrug.

Det foreslås at der afsættes ekstra vedligeholdelses pulje på 1 million kr. (se budget post i regnskab) til bæredygtighedstiltag, som fx ny sensorstyret belysning på fortrapper, afprøvning af isolering af kælder lofter, tætning af fortrappedøre mfl.

Forslag D-F foreslås finansieret via likviditetsoverskuddet og har ingen indvirkning på andelskronen.

Forslag G: Overdragelser af andelen, analyse og forslag til vedtægtsændring

Frem til generalforsamlingen i 2022 var det ikke muligt at sammenlægge lejligheder, fordi kravet om minimumsgrænser var nået. På den ekstraordinære generalforsamling den 15. juni 2022 blev det besluttet at åbne for sammenlægning. Det skete ved at fastlægge nye og lavere minimumsgrænser for sammenlægning.

Bestyrelsen ville følge op med analyse vedr. overdragelser efter 15. juni 2022.

Analyse

I tabel 1 ses en oversigt over overdragelser fra 15. juni 2022 til 31.3.2023.

Sammenlægning kan nu finde sted under forudsætning af, at minimum 100 af ejendommens lejligheder er på 50 - 61 m², minimum 110 lejligheder er på 74 - 79 m², og minimum 22 lejligheder er på 80 m². Se tabel 2.

Der var i den betragtede periode 6 sammenlægninger, hhv. 4 lejligheder på 61 kvm og 2 lejligheder på 74 kvm.

Der var i den betragtede periode 8 overdragelser, hvor andelshavere fra den interne venteliste overtog en lejlighed, og i denne forbindelse frisatte sig egen lejlighed til videre overdragelse efter gældende regler. Se tabel 3a. Her ses, at alle andelshavere på den interne venteliste uden undtagelse søgte større lejligheder, men primært flytter til lejligheder i størrelser til og med 80 kvm.

Hver intern overdragelse frisætter en lejlighed til salg. I tabel 3b ses størrelserne på de frigjorte lejligheder. Alle frigjorte lejligheder ved interne overdragelser lå i størrelser til og med 80 kvm.

De foreløbige tal fra perioden er få, men peger i retning af at

- den største omsætning ligger fortsat på de små lejligheder på 51- 74 kvm
- hovedparten af de mindste lejligheder 50 – 61 kvm er gået til sammenlægning og købere fra den eksterne venteliste
- alle andelshavere på den interne venteliste efterspørger større lejligheder, end de har i forvejen, dog fortrinsvist lejligheder til og med 80 kvm
- interessen for sammenlægning taget i betragtning, forekommer antallet af sammenlægninger beskedent
- antal salg til familie lige op og ned er noget højere end hidtil

I nedenstående tabeller ses oversigter over overdragelser i årene 2017-2022 inkl., fordelt på år og hjemmel. Tabel 4 og 5.

Bestyrelsen vil fortsat følge op med analyser på overdragelserne.

Bestyrelsens holdning til minimumsgrænser

Et af de tiltag vi kan gøre for at leve mere bæredygtigt og holde os indenfor "A safe operating space for humanity within the planetary boundaries" kunne fx være at reducere antallet af kvadratmeter, vi hver især råder over, da resurseforbruget per person dermed falder. Vi vil gerne se på hvordan vi kan hjælpe hinanden med at gøre det mere attraktivt at leve småt og samtidig øge livskvaliteten, som f.eks. i Tiny living-trenden, som fokuserer på at reducere behovet for materielle ting og i stedet prioritere livskvalitet og livsstil. Skal vi fx have flere fællesfaciliteter a la kulturlejligheden og fællesværksteder, hotelværelser? De

små lejligheder ses også at være muligheden for folk på den eksterne venteliste at komme ind i foreningen på.

Bestyrelsens går ind for, at vi fastholder gældende minimumsgrænser for sammenlægning.

Begrundelse for forslag til vedtægtsændring, §14, stk. 2, Overdragelse af andelen

Bestyrelsen foreslår, at:

- andelshavere indtegnet på den interne venteliste får fortrinsret frem for andelshavere indtegnet på liste for sammenlægning.

Det gør vi for at tilgodese de andelshavere, som måske i mange år har ønsket sig en lidt større lejlighed ikke mister muligheden for dette pga. sammenlægning.

Et andet argument er, at potentielle sammen læggere - som det ser ud - får adgang til sammenlægning af samme antal lejligheder, selv om dem, der står på den interne venteliste får fortrinsret frem for dem, der står på venteliste for sammenlægning.

Andelshavere, der har sammenlagt lejligheder har i gennemsnit været andelshavere AB JoJo i 7 år. Se tabel 6. Over for dette står, at andelshaverne, som står på den interne venteliste, formodes at have boet betydelig længere tid i AB JoJo, hvilket bestyrelsen finder er et yderligere argument for at prioritere andelshavere på den interne venteliste.

Forslag G: Det konkrete forslag til ændring af vedtægternes §14, Overdragelse af andelen

Ændring af prioriteret rækkefølge

Nuværende bestemmelse:

§ 14, stk. 2. b

Andre andelshavere, der er indtegnet på den interne venteliste med henblik på lejlighedssammenlægning har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegnning.

§ 14, stk. 2. 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.

Foreslås ændret til:

§14, stk. 2. ~~e~~**b**

Andre andelshavere, der er indtegnet på den interne venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, sker overdragelse af den ledigblevne lejlighed efter reglerne i § 14, stk. 2, litra b-e.

§ 14, stk. 2. ~~b~~**c**

Andre andelshavere, der er indtegnet på den interne venteliste med henblik på lejlighedssammenlægning, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegnning.

Overdragelser fordelt på hjemmel fra 15.6 2022- 31. marts 2023										
Størrelse i kvm	Intern venteliste	Ekstern venteliste	Skilsmisse liste	Bytte eksterne	Salg til familie lige op/ ned	Salg til sambo	Sammenlægning	Bytte intern	Overdragelser i alt	Antal lejligheder i kat.
61	1	4	2				4		11	106
74	2	2		1	6		2		13	112
80	2								2	25
100-	3			1					4	194
	8	6	2	2	6	0	6	0	30	437

Tabel 1

Status over lejligheder til sammenlæg pr. 31.3 2023				
Kvm	Min. grænse	Antal disp. Lejligheder	Til sammenlægning.	Sammenlagt efter 15.6.2022
61	100	106	6	4
74	110	112	2	2
80	22	25	3	0

Tabel 2

De 8 interne overdragelser fra 15. juni - 31.03.2023									
	Kvadratmeter								lalt kvm
Flytter til	61	74	74	80	80	100	112	122	703
Flytter fra	50	57	61	61	61	80	74	80	524

Tabel 3a

Ledigblevne lejligheder efter overdragelse til andelshavere på den interne venteliste.									
Kvm	50	57	61	61	61	80	74	80	

Tabel 3b

Overdragelser i 2017 - 2022									
År	Intern venteliste	Ekstern venteliste	Skilsmisse liste	Bytte ekstern	Salg til familie lige op/ned	Salg til sambo	Sammenlægning	Internt bytte	I alt
2017	11	14	2		3	2	5	2	39
2018	4	3	6	1	4	3	2		23
2019	9	6	3	1	2	2	2	7	32
2020	14	11	1	2	1	2		5	36
2021	9	14	4	1	2			2	32
2022	13	12	2	2	6		6	0	41
I alt	60	60	18	7	18	9	15	16	203
PCT	30	30	9	3	9	4	7	8	

Tabel 4

Overdragelser fordelt på hjemmel i 2017 - 2022											
Størrelse i kvm	Intern venteliste	Ekstern venteliste	Skilsmisse liste	Bytte ekstern	Salg til familie lige op/ned	Salg til sambo	Sammenlægning	Bytte internt	Overdragelser i alt	Antal lejligheder i kat	Turnover i pct. i 6 år
61	8	44	12		6	4	9	1	84	106	79
74	19	8	5	4	9	1	5	4	55	112	49
80	7	6	1		2				16	25	64
100-	26	2		3	1	4	1	11	48	194	25
I alt	60	60	18	7	18	9	15	16	203	437	46

Tabel 5

Sammenlægges anciennitet i AB JoJo, udtrykt i start år i AB JoJo					
61 kvm	2001	2016	2019	2021	
74 kvm	2016	2017			

Tabel 6