

Forslag C fra Sofie Østerby – Hans Tavsgade 17, 1. tv

Sent i to emails og samlet her:

Email 1:

Vi har et forslag til generalforsamlingen.

- Renoveringen af opgange ved hovedtrapperne.

Uddybning i email 2:

I forhold til opgangene, så er det nok et punkt, der er taget op før. Men jeg tænker følgende:

- Spartling af vægge og maling
- nyt linoleum på gulv og trapper.
- slibning af gelænder + olie eller lak
- renovering af døre + maling
- evt ens navneskilte til alle
- ny gulvmåtte til indgangen

FORSLAG TIL AB JOJOs GENERALFORSAMLING D. 7. MAJ 2026

Forslagsstiller:

Kristian Birk
HTG 37., 4. th
16. april 2026

Indledning

Jeg oplever – og jeg tror, mange andre beboere deler oplevelsen – at vores opgange efterhånden fremstår ret slidte og trænger til en opfriskning.

Det er det første, man møder, når man kommer hjem. Og det første gæster ser. Derfor har det også stor betydning for både hverdagsoplevelsen og det samlede indtryk af vores ejendom.

For nogle år siden blev det på en generalforsamling foreslået, om vi beboere selv kunne stå for maling af opgangene. Det blev (helt forståeligt) ikke vedtaget, da det ville være svært at sikre et ensartet og professionelt resultat.

Men behovet er der stadig. Og måske er tiden inde til, at vi får set på det igen, denne gang som et fælles, professionelt projekt.

Forslag

Det foreslås, at bestyrelsen undersøger mulighederne for at få malet (og eventuelt let istandsat) foreningens opgange af professionelle håndværkere.

Bestyrelsen pålægges i den forbindelse at:

- vurdere omfanget (hvad der konkret bør laves – gerne med forskellige ambitionsniveauer)
- indhente tilbud på arbejdet
- udarbejde et forslag til finansiering

Herefter skal bestyrelsen fremlægge et konkret forslag til beslutning senest på næste generalforsamling.

Begrundelse

En opfriskning af opgangene vil:

- give et markant bedre førstehåndsindtryk
- øge glæden ved de fælles rammer i hverdagen
- bidrage til at vedligeholde ejendommens værdi

Ved at lade bestyrelsen undersøge det nærmere, sikrer vi samtidig, at beslutningen træffes på et oplyst grundlag med realistiske priser og en gennemtænkt plan.

Økonomi

Forslaget omfatter alene, at bestyrelsen undersøger projektet og udarbejder et beslutningsgrundlag. Eventuelle udgifter til selve arbejdet vil først blive besluttet på en senere generalforsamling, når der foreligger konkrete tilbud og finansieringsforslag.

Afstemning

Der stemmes om følgende:

Ja: Bestyrelsen pålægges at undersøge og fremlægge et konkret forslag til maling/istandsættelse af opgangene senest på næste generalforsamling

Nej: Forslaget forkastes



Forslag til generalforsamlingen: Isolering af etageadskillelse mod kælder

Fra Rasmus Gamél Poulsen <mnilmusic@gmail.com>

Dato Ons 15-04-2026 12:03

Til Sekretariat - AB JoJo <sekretariat@abjojo.dk>

Kære bestyrelse,

Det har været en kold vinter. Ikke kun udenfor, men også indenfor hos os i stuelejlighederne, hvor vi, udover at skulle finde os på plads med det nye varmesystem ligesom alle andre beboere, også har skullet døje med meget, meget kolde gulve.

På den baggrund vil jeg gerne stille forslag til den kommende generalforsamling om at arbejde videre med isolering af etageadskillelsen mellem kælder og stuelejligheder.

Baggrund

I foreningens vedligeholdelsesplan anbefales det at isolere etageadskillelsen for at reducere kulde- og trækgener i stuelejlighederne. Energimærkningsrapporten peger på det samme – nemlig at etageadskillelsen mod kælder i dag er uisoleret og et oplagt sted at reducere varmetab.

Samtidig har vi netop gennemført stigstrengsprojektet, herunder opgradering af varmesystemet. Det gør det oplagt at sikre, at den varme vi producerer, i højere grad bliver i boligerne.

Forslag

At bestyrelsen får mandat til at:

1. indhente konkrete tilbud på isolering af etageadskillelsen (fx via indblæsning af granulat)
2. vurdere løsning og udførelse
3. gennemføre projektet – eller fremlægge et endeligt beslutningsgrundlag på en kommende EGF eller GF.

Økonomi og effekt

I energimærkningsrapporten for ejendommen (2020) er der beregnet en årlig besparelse på ca. 49.200 kr ved isolering af etageadskillelsen mod kælder, baseret på en investering på ca. 1,5 mio. kr

I vedligeholdelsesplanen (2019) indgår samtidig en løsning med indblæsning af granuleret mineraluld til ca. 555.000 kr ekskl. moms (2019-prisniveau) .

Selvom de to beregninger tager udgangspunkt i forskellige løsninger, peger de begge på, at der er et reelt potentiale for at reducere varmetab gennem etageadskillelsen.

Da priserne i begge rapporter er nogle år gamle, må de forventes at være højere i dag. På den baggrund forekommer det dog stadig realistisk, at en mindre indgribende løsning som indblæsning af granulat kan give en mærkbar effekt og over tid og bidrage til at reducere

foreningens samlede varmeudgifter, og således betale projektet tilbage over en overskuelig årrække.

Praktiske forhold

En løsning med indblæsning af granulat vil sandsynligvis være mindre effektivt, men også indgribende end fx nedhængte lofter i kælderen, som både reducerer loftshøjden og kræver adgang til mange kælderrum.

Det gør det til en oplagt måde at tage den "lavthængende frugt" først – med mulighed for senere at supplere med yderligere isolering, hvis det giver mening.

Komfort og fairness

Der er i dag en tydelig forskel i komfortniveauet mellem stuelejlighederne og resten af ejendommen – særligt i vinterperioden.

Vi har i foreningen en kollektiv varmemodel, som fungerer godt og er med til at undgå kuldezoner og fugtproblemer. Men den model forudsætter også, at ejendommen er nogenlunde ensartet isoleret.

Som det er i dag, betyder det højere varmetab i stuelejlighederne i praksis, at nogle boliger betaler det samme for et lavere komfortniveau. Det er den ubalance, forslaget forsøger at adressere.

Bæredygtighed

Tiltaget vil samtidig reducere energiforbruget og CO₂-udledningen, og er dermed en relativt enkel måde at forbedre ejendommens energimæssige performance på.

Afslutning

Jeg er bevidst om de mange projekter, som både er pågået og skal igangsættes, trækker store vekslers på bestyrelsen. Stor respekt for det. Samtidig er der på bagkant af stigstrengsprojektet, måske ikke den store appetit på flere isolerings- og varmeprojekter lige nu. Her vil jeg påpege at sammenlignet med foreningens øvrige vedligeholdelsesprojekter er dette en relativt begrænset og mindre indgribende indsats, som forbedrer komforten, reducere varmetab og understøtter den nylige investering i varmesystemet – og ser ud til at kunne tjene sig selv hjem over en overskuelig årrække.

Jeg håber derfor, at bestyrelsen vil støtte forslaget.

Med venlig hilsen
Rasmus Gamél Poulsen

Struenseegade 40 st tv.

Forslag indsendt den 20. april 2026

Forslag til ordinær generalforsamling i ABJoJo den 7. maj 2026

Vi er tre andelshavere, som har købt lejligheder beliggende på 4. sal i henholdsvis 2023 og 2025. I henhold til foreningens vedtægter er køb af 4. sals lejligheder betinget af tilkøb af den tilhørende 5. sal med henblik på etablering af tagudvidelse.

Prisen for 5. salen fastsættes til andelskronen på tidspunktet for ibrugtagning efter gennemført etablering. Dette vilkår har vi accepteret som en del af vores køb, med en forventning om en rimelig og overskuelig tidshorisont for projektets gennemførelse.

Processen har imidlertid været væsentligt forsinket, blandt andet som følge af manglende fremdrift. Dette har medført en betydelig usikkerhed for os som andelshavere. Særligt opleves situationen som uhensigtsmæssig og økonomisk uforudsigelig i perioden op til hver generalforsamling, idet ændringer i andelskronen kan medføre væsentlige meromkostninger, som vi ikke har mulighed for at forudse eller disponere efter.

På den baggrund fremsætter vi følgende forslag i prioriteret rækkefølge:

1. At overdragelsesaftaler ved køb af ikke-udvidede 4. sals lejligheder – både eksisterende og fremtidige – ændres således, at prisen for 5. salen fastsættes til andelskronen på tidspunktet for køb af 4. salen. Overtagelse samt betaling af boligafgift for 5. salen sker fortsat først ved ibrugtagningstilladelse.
2. Såfremt der ikke opnås flertal for ovenstående, foreslås det, at de tre berørte lejligheder fritages for eventuelle stigninger i andelskronen vedrørende 5. salen, indtil projektet er afsluttet og overdragelse har fundet sted.
3. Såfremt der ikke opnås flertal herfor, henstilles det til generalforsamlingen, at der ikke vedtages stigninger i andelskronen, før byggeprocessen for de pågældende 5. sale er afsluttet og overdraget.
4. Alternativt henstilles det, at eventuelle stigninger i andelskronen holdes på et minimumsniveau og først justeres yderligere efter projektets afslutning.

Formålet med forslaget er at sikre en rimelig og forudsigelig løsning, hvor de berørte andelshavere ikke stilles økonomisk ringere som følge af den manglende fremdrift i et projekt, der nu har haft en varighed på knap tre år. Det er væsentligt for os at undgå vedvarende usikkerhed om de samlede omkostninger forbundet med købet af 5. salen.

Konsekvensen af vores forslag vil være en potentielt mindre indtægt for foreningen på samlet:

- Ved en stigning på 500 kr. pr. m² x ca. 175 m²: 87.500 kr.
- Ved en stigning på 1.000 kr. pr. m² x ca. 175 m²: 175.000 kr.

Forslagsstillere:

Karen Brimnes Damholt, Hans Tavsens Gade 29, 4. tv.

Sol Malm Hagen & Stefan Nankoo Jørgens, Struenseegade 42, 4. tv.

Heidi Vikkelsø Nielsen, Skyttegade 8, 4. tv.