

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B JoJo
Ejd.nr.: 1-648
Dato: 7. maj 2026

Referat af ordinær generalforsamling

i Andelsboligforeningen JoJo, 2200 København N

Onsdag den 7. maj 2026, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B JoJo, 2200 København N., med følgende

Præ generalforsamling:

Fra Kl. 17.15 Hør mere om børnenes visioner for A/B JoJo, beboerinitiativer og fællesfaciliteterne i A/B JoJo og spis en sandwich med dine naboer

Repræsenterede initiativer

*Havegruppe
Yoga
Gårdgrupperne
Værkstedet
Lån af ladcykel*

Kl. 18.00 Start med Fællessang faciliteret af Josephine (4 minutter). Kort samtale med en beboer, som man ikke kender i forvejen om hvordan man kom til at bo i A/B JoJo faciliteret af Josephine (4 min.)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Bestyrelsens beretning
Herunder: Kort om børnenes visioner for A/B JoJo ved Josephine (3 min.)
Mentimeter tilkendegivelse af hvad det bedste er ved at bo i A/B JoJo faciliteret af Josephine (3 min.)
4. Mere end murværk - Vedligeholdelsesplan, bæredygtighed og økonomi hånd i hånd
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. Fastsættelse af formandens og bestyrelsens honorarer
8. Forslag
 - a. Vedtægtsændring § 7, stk. 3 udfasning af andelsbevis. (andenbehandling)
 - b. Vedtægtsændring § 25, stk. 1 Digital indkaldelse. (andenbehandling)
 - c. Forslag vedr. renovering af opgange (hovedtrapper) fra Sofie Østerby.
 - d. Forslag vedr. maling og istandsættelse af opgange. Fra Kristian Birk.

- e. Forslag vedr. isolering af etageadskillelse mellem kld. Og stuelejligheder fra Rasmus Gamél Poulsen.
- f. Forslag vedr. købsprisen af tagudvidelser fra Karen Brimnes Damholt m.fl.
- 9. Valg af bestyrelsen
- 10. Valg af administrator og revisor
- 11. Eventuelt (Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning)

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Til stede på generalforsamlingen var foreningens revisor Søren Deleuran Andersen fra revisionsfirmaet Beierholm, samt Michael Suhr Fabrin, Mia Sloth Jensen, Sebastian Munk og Frederik Høeg alle fra SWE Administration A/S.

Der blev sunget fællessang - grevens fejde - og afholdt en kort samtale med en beboer, som man ikke kendte i forvejen om hvordan man kom til at bo i A/B JoJo faciliteret af Josephine.

1 - Valg af dirigent og referent

Formand, Tom Weber, bød velkommen og præsenterede bestyrelsen, samt foreningens revisor og foreningens administrator. Derefter foreslog formanden Michael Suhr Fabrin som dirigent og Mia Sloth Jensen som referent, begge blev valgt med konsensus fra forsamlingen.

Indkaldelsen til generalforsamlingen var udsendt den 15. april 2026. Efter at indkaldelsen var udsendt, havde bestyrelsen rettidigt modtaget forslag fra andelshaverne. Forslagene blev uddelt rettidigt den 29. april 2026 til medlemmerne.

Dirigenten konstaterede, at 94 ud af foreningens 406 medlemmer var repræsenteret, heraf 31 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. Dirigenten henstillede til en god og saglig debat.

2 - Valg af stemmeudvalg

Titte Kalsbøll og Birgitte Sundbøll blev valgt som stemmetællere fra forsamlingen. Herudover blev Frederik Høeg og Sebastian Munk fra SWE valgt.

3 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretninger var sendt ud sammen med indkaldelsen og er vedlagt dette referat.

Der blev gennemført en Mentimeter-afstemning faciliteret af Josephine med henblik på at afdække, hvad beboerne vurderer som det bedste ved at bo i A/B JoJo. Deltagerne kunne via deres telefon scanne en QR-kode og indsende de ord, som de mente bedst beskrev dette. Resultatet blev præsenteret som en ordsky, hvor ordenes størrelse afspejlede, hvor ofte de blev nævnt. Se vedlagte bilag for en oversigt over resultaterne og de ord, der blev

fremhævet hyppigst. Under generalforsamlingens punkt "Eventuelt" blev der gennemført tilsvarende Mentimeter-afstemninger, hvis resultater fremgår af side 2 i bilaget.

Bestyrelsen gennemgik det udsendte materiale.

Da der ingen spørgsmål var til beretningen blev den taget til efterretning.

4 - Mere end murværk - Vedligeholdelsesplan, bæredygtighed og økonomi hånd i hånd

Thorbjørn gennemgik processen omkring gæstelejligheden. Bestyrelsen er i dialog med kommunen, idet kommunen ikke ønsker at nedregistrere antallet af beboelseslejligheder.

En andelshaver spurgte til konsekvenserne ved en tomgangslejlighed, herunder om foreningen mister økonomi i forhold til andelspris, boligafgift og vedligeholdelse. Bestyrelsen oplyste, at man befinder sig i en undersøgelsesfase baseret på generalforsamlingens tilkendegivelse i 2025. Når undersøgelsen er afsluttet, vil bestyrelsen fremlægge et forslag, som skal godkendes på en generalforsamling.

Tom oplyste, at punkterede vinduer løbende bliver udskiftet. Der er en venteliste, og typisk udskiftes 1-2 vinduer om ugen. Han gennemgik desuden fire scenarier vedrørende vinduesudskiftning samt det øvrige materiale.

En andelshaver spurgte, om der er nogle reelle tal. Bestyrelsen oplyste, at finansieringen sker via lån og at man vil se på de konkrete tal, når der fremlægges et specifikt forslag.

Bestyrelsen understregede, at hvis ejendommen opnår energiklasse B, vil det få positive økonomiske konsekvenser for foreningen og ikke blot være en ændring af energiklassen.

En andelshaver spurgte, om der er udarbejdet en opdateret vedligeholdelsesplan, eller om man følger planen fra 2024. Tom bekræftede, at man fortsat følger planen fra 2024 og at der er ved at blive lavet en bæredygtighedsanalyse af de forskellige tiltag, sådan at det kan inddrages i prioriteringen.

En andelshaver spurgte, om foreningen benytter en fast byggesagkyndig til alle projekter. Bestyrelsen oplyste, at der ikke er én fast rådgiver, men at rådgiver vælges efter pågaven. I forbindelse med, store projekter udbydes rådgiver opgaven typisk til en række med ekspertise på området. Ifbm med den daglige drift har bestyrelsen flere rådgivere som der arbejdes sammen med alt efter hvilken kompetence der er påkrævet søger bestyrelsen den bedst mulige løsning og prioriterer indsatsen, hvor det giver mest mening.

5 - Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen

Dirigenten gav ordet til foreningens revisor, som gennemgik årsrapporten.

Revisor oplyste, at årsrapporten er med blank påtegning.

Foreningen havde i 2025 haft kr. 44.450.542 i indtægter, samt omkostninger på kr. 44.934.633, hvilket gav et resultat før finansielle poster på kr. -484.091 og kr. -4.565.797

efter finansielle poster.

Der var enkelte spørgsmål til årsrapporten, som blev besvaret af bestyrelsen.
Årsrapporten blev herefter enstemmigt vedtaget.

Herefter skulle der stemmes om foreningens andelsværdi. Bestyrelsen havde indstillet til en uændret andelsværdi på kr. 14.500 pr. kvadratmeter.

Andelsværdien på kr. 14.500 pr. kvadratmeter blev vedtaget med overvejende majoritet.

6 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Revisor forelagde budgettet med en uændret boligafgift for forsamlingen i forlængelse af årsrapporten.

Efter en kort drøftelse blev budgettet sat til afstemning.

Budgettet med en uændret boligafgift blev herefter vedtaget med overvejende majoritet.

Budget 2026:

	2025 DKK	budget 2025 DKK	budget 2026 DKK
Boligafgifter, beboelse	27.039.135	27.070.000	26.286.900
Lejeindtægter, beboelse	1.952.947	1.916.000	1.965.500
Lejeindtægter, erhverv	316.382	313.000	321.800
Vaskeriregnskab	195.674	59.000	-11.000
Andre indtægter	14.946.404	14.591.000	1.401.900
Indtægter i alt	44.450.542	43.949.000	29.965.100
Vedligeholdelse, løbende	-1.208.365	-2.017.000	-2.020.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-30.405.010	-43.825.000	-6.610.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-164.287	-171.000	-151.600
Ejendomsskat og forsikringer	-3.590.480	-3.590.000	-3.944.000
Forbrugsafgifter	-3.125.474	-3.546.500	-1.948.000
Renholdelse	-862.236	-1.336.000	-1.415.000
Administrationsomkostninger	-1.373.735	-1.547.000	-1.703.900
Øvrige foreningsomkostninger	-3.518.474	-3.654.000	-3.349.000
Gårdene	-686.572	-686.000	-696.000
Omkostninger i alt	-44.934.633	-60.372.500	-21.837.500
Resultat før finansielle poster	-484.091	-16.423.500	8.127.600
Finansielle indtægter	292.713	0	0
Finansielle omkostninger	-4.374.419	-4.670.000	-4.335.000
Finansielle poster i alt	-4.081.706	-4.670.000	-4.335.000
Årets resultat	-4.565.797	-21.093.500	3.792.600

7 - Fastsættelse af formandens og bestyrelsens honorarer

Tom gennemgik det fremsendte budget for bestyrelseshonorar.

Dirigenten satte herefter budgettet for bestyrelseshonorar til afstemning.

Budgettet blev vedtaget med 3 stemmer imod og de resterende for.

8 - Forslag

Dirigenten bemærkede, at der var indkommet 2 forslag fra bestyrelsen og 4 forslag fra andelshaverne.

A. Endelig vedtagelse af vedtægtens § 7 udfasning af andelsbevis.

Da andelsbeviser ikke længere har nogen praktisk betydning, foreslås det at slette vedtægtens § 7 stk. 3.

Andelsbeviset er ikke længere et dokument der benyttes, hverken banker eller forvaltninger tillægger den nogen gyldighed. Ved køb af andelsbolig modtager man i dag en overdragelsesaftale, som er underskrevet af alle parter, og denne aftale tjener bedre som dokumentation for andelens ejerskab. Det er derfor vores anbefaling, at man ikke bruger midler på udfærdigelse af specialfremstillede andelsbeviser.

Paragraffen der slettes er gengivet nedenfor.

§ 7 stk. 3.

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen mod gebyr udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Forslaget blev endeligt vedtaget med 1 stemme imod og de resterende for.

B. Endelig vedtagelse af vedtægtens § 25 digital indkaldelse.

Der tilføjes "jf. § 33". Det er blot en præcisering og læsevejledning, hvor der indsættes henvisning til § 33, som definerer kommunikation.

Forslag

ændring af vedtægtens § 25 stk. 1

Nuværende § 25 stk. 1.

§ 25. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 3 ugers varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Såfremt andelshaveren har tilmeldt sig hos foreningen, kan indkaldelse med bilag med samme varsel sendes digitalt til andelshaveren.

Ny § 25 stk. 1.

§ 25. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt **jf. § 33**, med 3 ugers varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Såfremt andelshaveren har tilmeldt sig hos foreningen, kan indkaldelse med bilag med samme varsel sendes digitalt til andelshaveren.

Forslaget blev endeligt vedtaget med 2 stemmer imod og de resterende for.

C. Forslag om renovering af opgange (hovedtrapper).

Da forslagsstiller ikke var tilstede kunne forslaget ikke behandles.

D. Forslag om maling og istandsættelse af opgange.

Da forslagsstiller ikke var tilstede kunne forslaget ikke behandles.

E. Forslag om isolering af etageadskillelse mellem kælder og stuelejligheder.

Da forslagsstiller ikke var tilstede kunne forslaget ikke behandles.

F. Forslag om købsprisen af tagudvidelser.

Forslagsstiller Heidi Vikkelsø Nielsen motiverede det fremsendte forslag suppleret af Sol Malm Hagen.

Tom gennemgik bestyrelsens svar, som også var udsendt sammen med forslaget til andelshaverne.

En andelshaver spurgte, om vedtagelsen af forslaget vil medføre, at boligafgiften for udvidelsen skal betales fra erhvervelsestidspunktet. Heidi oplyste, at boligafgiften fortsat først skal betales ved ibrugtagning.

En andelshaver spurgte, om tidligere andelshavere, som har erhvervet tagudvidelse, kunne kræve, at deres areal blev reguleret til en anden andelsværdi. Bestyrelsen oplyste, at de ikke er bekendt med andre andelshavere med tilkøb af loftareal, som kunne fremsætte et sådant krav.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 28 stemmer for, 24 stemmer imod og resten blanke stemmer.

9 - Valg af bestyrelse

Forperson, Tom Weber var på valg og ønskede genvalg. Tom Weber blev genvalgt med akklamation.

Bestyrelsesmedlemmer Thorbjørn Vittenhof Sejerskov, Josephine Funck Bilsteen og Anders Onsberg Hansen var på valg.

Thorbjørn Vittenhof Sejerskov og Anders Onsberg Hansen ønskede genvalg og blev valgt med akklamation.

Josephine Funck Bilsteen ønskede ikke genvalg. Sol Malm hagen stillede op som bestyrelsesmedlem og blev valgt med akklamation.

Leonardo Høy-Carrasco og Kirsten Hybschmann var på valg som suppleanter. Leonardo Høy-Carrasco ønskede genvalg og blev valgt med akklamation.

Kirsten Hybschmann ønskede ikke genvalg. Søren larsen stillede op som suppleant og blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Tom Weber	Forperson	på valg i 2028
Thorbjørn Vittenhof Sejerskov	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2028
Sol Malm Hagen	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2028
Anders Onsberg	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2028
Signe Richter	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2027
Mikkel Erik Jørgen-Jensen	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2027
Jonas North	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2027
Valg af 2 suppleanter		
Leonardo Høy-Carrasco	Suppleant	på valg i 2027
Søren Larsen	Suppleant	på valg i 2027

10 - Valg af administrator og revisor

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S og Beierholm blev genvalgt.

11 - Eventuelt

En andelshaver opfordrede til, der inden afholdelse af den ordinære generalforsamling kunne afholdes et økonomi møde hvorpå andelshaverne kunne komme med deres spørgsmål til regnskabet således, der på generalforsamlingen ikke ville være så stor en mængde spørgsmål kun til dette punkt.

Der var ikke yderligere til eventuelt.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 21.30 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet med MitID af dirigenten og hele bestyrelsen, jf. vedtægternes § 27.

Følgende bilag er vedlagt nærværende referat:

1. Bestyrelsens beretning
2. Mentimeter undersøgelse
3. Opdaterede vedtægter

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."

Mikkel Erik Jørgen-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 777a5f2b-3573-4015-b6d6-22b3197ba9d8

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-06-04 10:40:57 UTC



Michael Suhr Fabrin

Dirigent

Serienummer: 6c0d284c-6b0c-4216-b12f-dd0ecd60150d

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-06-06 14:04:21 UTC



Thorbjørn Vittenhof Fejerskov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 17d57caa-379b-43be-87bc-9638dff0bedd

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-06-08 11:28:40 UTC



Anders Onsberg Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ea53ff85-6784-412e-a8b5-376b660a6e5e

IP: 80.71.xxx.xxx

2026-06-08 14:28:08 UTC



Signe Marie Richter Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 66ce48af-61f1-4afa-91ea-b86dc709d171

IP: 80.71.xxx.xxx

2026-06-08 15:11:31 UTC



Sol Malm Hagen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d7440552-c1e9-413a-a20f-7f39504b95f6

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-06-09 06:30:47 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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."

Jonas Ryborg North

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6fb39def-6841-4aad-9bc7-a72348ae3635

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-06-14 16:10:31 UTC



Tom Weber

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7ec72316-4fb7-43e2-a8f3-d2c41e581583

IP: 80.71.xxx.xxx

2026-06-19 08:31:59 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.