

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

Ordinære åbne Mødereferat

Mødedato: 9. oktober 2018 Kl. 17:30 - 21:00

Emne: **Ordinært Bestyrelsesmøde AB JoJo**

Deltagere:	Fraværende:
Anne Lundsmark (AL)	[X]
Camille Hillmann (CH)	[X]
Christian Ulrich Hansen (CUH)	[X]
Leonardo Høy-Carrasco (LHC)	[]
Mikkel Jørgen-Jensen (MJJ)	[X]
Morten Lindegaard(ML)	[X]
Sune Vinfeldt Svendsen (SVS)	[]
Titte Kalsbøll (TK)	[X]
Tom Weber (TW)	[X]
Annette Hein (AH)	[X]

Cc: Rikke Pedersen, Sekretariatet AB JoJo

Vor ref.: Christian Ulrich Hansen (CUH)

Dagsorden for bestyrelsesmøde den 9. oktober 2018

1. Valg af facilitator og referent
2. Godkendelse af dagsorden
3. Godkendelse af referat af den 18.09.2018
4. Underskrivelse af diverse dokumenter:
5. Præcedens sager
 - a. Lukket punkt
 - b. Lukket punkt
6. Højprioritets sager
 - a. Lukket punkt
 - b. Ansøgning om 4000 kr. til julefrokost på kontoret den 16. november v. AH
7. Formandsudvalget
 - a. Ref. Fra administratormødet v. ML
 - b. Lejer ønsker at købe sin lejlighed v. TW
 - c. Skilsmislisten v. ML
 - d. Lukket punkt
 - e. Energiforsøg Hofor v. TW
 - f. Evt. tilskud til renovering af JBG-pladsen v. TW
 - g. GDPR v. CH
8. Beboer & kommunikationsudvalget
 - a. ingen punkter
9. Salgsudvalget
 - a. ingen punkter
10. Bygge & medieudvalget
 - a. Altanrunde 2. v. ML

Skyttegade 8 * 2200 København N * Tlf.: 35 34 33 93 * www.abjojo.dk

Mandag, tirsdag og fredag åben 8 - 10. Torsdag 7 - 10 og onsdag telefonisk henvendelse mell. 16-17, personlig henvendelse 17 - 18.
Bestyrelsen træffes første onsdag i måneden 17 - 18

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

11. Tagprojektet

- a. Status & orientering
- b. Lukket punkt

12. Beboerinfo

- a. Punkter til næstkommende nyhedsbrev

13. Evt.

- a. De grønne slyngplanter skal beskæres.
- b. Nyhedsbrev kom ikke ud sidst.

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

Mødereferat for bestyrelsesmøde den 9. oktober 2018

1. Valg af facilitator og referent

Mikkel Jørgen-Jensen blev valgt som facilitator. Christian Ulrich Hansen blev valgt som referent.

2. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

3. Godkendelse af referat af den 18.09.2018

Referatet fra den 18.09.2018 blev underskrevet af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

4. Underskrivelse af diverse dokumenter:

5. Præcedens sager

- a. Lukket punkt
- b. Lukket punkt

"ini."

6. Højprioritets sager

- a. Lukket punkt
- b. Ansøgning om 4000 kr. til julefrokost på kontoret den 16. november v. AH
Bestyrelsen godkendte beløbet.

"ini."

7. Formandsudvalget

- a. Ref. Fra administratormødet v. ML
ML gav en briefing fra det seneste administratormøde:

1. Fremleje: Hvilket beløb må udlejer kræve ved fremleje af andel? Hvordan skal sekretariatet forholde sig ved spørgsmål ang. lejeniveauet, samt godkendelse af fremleje. Skal AB JoJo blande sig i lejeniveauet?

Den nuværende praksis er at meddele udlejer, at der maksimalt må tages en husleje svarende til boligafgift + 10%. Dette er en praksis, som den tidligere administrator Grubbe Advokater anbefalede. Imidlertid har formandsudvalget diskuteret med Rikke om man ifm. med denne praksis kan blive holdt ansvarlig af hhv. lejer og udlejer, for at have krævet et hhv. for højt eller lavt lejeniveau. Rikke har efterfølgende sendt et udkast til en ansvarsfraskrivelses tekst, som sekretariatet evt. kan bruge, når de svarer på spørgsmål ang. lejeniveauet.

Diskussion gik på graden af AB JoJo's indblanding i fremlejers lejeniveau, altså hvorvidt man skal fastsætte et maksimalt lejeniveau for at godkende en fremleje eller blot komme med en anbefaling om lejeniveauet og i øvrigt henvise til lejeloven. TW og MJJ gav udtryk for, at de syntes, at vi skal fastholde praksis med at kræve at lejen ikke overstiger boligafgift + 10%.

TK og AL var uforstående over for, hvorfor vi skal blande os, når der i forvejen findes regler for dette, som fungerer udmærket. Det blev pointeret at folk ofte går til huslejenævnet, hvis lejeniveauet er urimeligt og får medhold. ML mente ikke det var noget vi kan blande os i, og at det først krævede en vedtægtsændring. AH kommenterede, at hun havde fået en forespørgsel ang. lejeniveauet fra en andelshaver og derfor gerne

"ini."

Skyttegade 8 * 2200 København N * Tlf.: 35 34 33 93 * www.abjojo.dk

Mandag, tirsdag og fredag åben 8 - 10. Torsdag 7 - 10 og onsdag telefonisk henvendelse mell. 16-17, personlig henvendelse 17 - 18.

Bestyrelsen træffes første onsdag i måneden 17 - 18

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

vil have et svar, hun kunne gå videre med. TW uddybede at han var enig i at der er regler på området, som fungerer, men at det ikke er alle, som kender dem, hvorfor det giver mening proaktivt som forening at lægge en linje. CH supplerede at hun ikke kender reglerne, da hun flyttede til byen.

CUH kom med det forslag at bestyrelsen i disse sager kunne anbefale at udlejeren tager et lejeniveau svarende til boligafgift + 10% efterfulgt af en disclaimer, således at vi giver vores holdning til kende, uden juridisk at stå til ansvar. Andre bestyrelsesmedlemmer mente, at hvis man blot anbefalede uden at håndhæve et lejeniveau kunne det være lige meget, da det ikke vil have nogen effekt.

Til slut blev der flertal for at gå videre med følgende løsning: Vi besluttede, at ved spørgsmål omkring lejeniveauet ved fremleje skal Anette svare, at bestyrelsen anbefaler et lejeniveau på boligafgift + 10% (efterfulgt af en ansvarsfraskrivelse). Vi ønsker altså ikke at afvise en fremleje på baggrund af lejeniveauet, men blot at henvise til gældende lejelov.

Efterfølgende, torsdag den 11. oktober 2018, har Rikke Pedersen sammensat følgende formulering til formålet:

"AB JoJo ser af hensyn til lejeniveauet gerne, at man fastsætter lejen som boligafgift + 10%, når man fremlejer sin lejlighed. A/B JoJo kan dog ikke rådgive dig nærmere omkring fastsættelse af din leje i forbindelse med fremleje. Lejens fastsættelse er reguleret af meget komplekse regler i lejeloven og boligreguleringsloven, og i sidste ende er det Huslejenævnet, der vurderer berettigelsen af en given leje. Hvis du vil sikre sig, at du tager den rigtige leje, kan du mod et mindre gebyr søge om forhåndsgodkendelse af lejen hos Huslejenævnet. Læs nærmere her: <https://www.kk.dk/artikel/forhaandsgodkendt-husleje>.

Vi skal derfor for god ordens skyld gøre opmærksom på, at AB JoJo's godkendelse af din fremlejetager og betingelserne for fremlejemålet alene sker iht. foreningens vedtægter § 12 omkring reglerne for fremleje i foreningen. Læs nærmere her: <http://abjojo.dk/information/fremleje/>.

AB JoJo er ikke ansvarlig for, at du i forbindelse med din fremleje overholder lejelovgivning og herunder reglerne om lejens fastsættelse. Det er dit eget ansvar, og hvis du er i tvivl, kan vi kun opfordre dig til selv at søge juridisk/professionel bistand."

2. Brug af statistiske beregninger fra Tyskland i DK.

En andelshaver har brugt et tysk ingeniørfirma til de statistiske beregninger, og fået udarbejdet materialet på tysk. Det tyske firma har en dansk forsikring, så der er ikke noget problem ift. om de kan holdes juridiske ansvarlige.

TW og MJJ nævnte dog, at der var andre problemer ift. de byggemæssige referencer, standarder mm. Endvidere at det er svært for en dansk håndværker at forholde sig til materialet. Tom bemærkede, at sagen ikke skal forbi kommunen, så det er alene op til bestyrelsen at afgøre. MJJ nævnte, at ikke alle hanebånd er blevet renoveret, hvilket man er nødt til at inspicere før man kan lave de statistiske beregninger. Ligeledes er der en problematik omkring det indvendige og udvendige tag, som man også er nødt til

Skyttegade 8 * 2200 København N * Tlf.: 35 34 33 93 * www.abjojo.dk

Mandag, tirsdag og fredag åben 8 - 10. Torsdag 7 - 10 og onsdag telefonisk henvendelse mell. 16-17, personlig henvendelse 17 - 18.

Bestyrelsen træffes første onsdag i måneden 17 - 18

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

at inspicere først. Hvis de finder en dansk ingeniør, som laver de nødvendige inspektioner, vil der ifølge MJJ ikke være noget problem. Morten foreslog, at det blev taget op på byggeudvalget.

Foreløbigt blev det aftalt at AH giver dem besked om, at det er et problem, at det er udarbejdet på tysk, hvorfor beslutningen trækker ud.

3. Den lille have Hans Egedes Gade 7.

AH er blevet spurgt af en andelshaver, hvem der ejer den lille have på Hans Egedes Gade 7. Her til kan svares at haven er foreningens, men brugsretten er forbeholdt personerne i den tilstødende lejlighed. Der er kun adgang til haven gennem deres lejlighed og derfor er brugsretten kun deres.

4. Endelig økonomi for tagprojekt

Som lovet på den ekstraordinære generalforsamling skal vi have redegjort for hele byggeprojektets samlede økonomi. Tom foreslog, at vi venter med at udarbejde dette til slutfakturaerne fra Curacon er opgjort. Herefter skal vi have udarbejdet et materiale, og afholdt et møde for de interesserede andelshavere.

5. Paragraf 14a stk 3.

Vi mangler at få vedtaget tidsubegrænset dispensation til at undtage tagudvidelserne fra kravet i § 14a, stk. 3 som lyder: *"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."*

Der var tale om et forslag, som krævede 2/3 fremmøde. Forslaget (dvs. ændringsforslaget med dispensation uden tidshorizont) skal derfor op til en 2. behandling på XGF eller OGF for at stå endeligt ved magt.

Formandsudvalget vil arbejde sammen med Rikke om at få udarbejdet et ændringsforslag.

b. Lejer ønsker at købe sin lejlighed v. TW

Der har været en lejer, som har spurgt om muligheden for at blive andelshaver. Som lejer kan du ikke med de nuværende vedtægter købe din lejlighed og blive andelshaver.

Det blev fremført af ML, at det forekom ham besynderligt, at to andelshavere kunne blive tilbudt at blive andelshavere af bestyrelsen, hvis de bytter lejemål, men at bestyrelsen ikke kan fremstille et sådant tilbud, hvis en lejer, som ikke bytter, ønsker at blive andelshaver.

CH pointerede at den gang AB JoJo blev grundlagt skulle kommunen sælge bygningerne, og det var på daværende tidspunkt svært at få folk til at købe lejlighederne, og dermed svært at starte en andelsboligforening. De nuværende lejere er blevet tilbudt at blive andelshavere hele to gange, men har begge gange takket nej. Derfor mente CH ikke at det bare skulle være muligt at købe andelen, når det lige passer de pågældende lejere. Det vil ifølge CH heller ikke være respektfuldt over for de folk, som står på vores venteliste.

Det blev aftalt, at AH skulle besvare henvendelsen med, at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt som lejer at blive andelshaver.

c. Skilsmislisten v. ML

ML redegjorde for at til sidste ordinære generalforsamling blev bestyrelsens ændringsforslag

Skyttegade 8 * 2200 København N * Tlf.: 35 34 33 93 * www.abjojo.dk

Mandag, tirsdag og fredag åben 8 - 10. Torsdag 7 - 10 og onsdag telefonisk henvendelse mell. 16-17, personlig henvendelse 17 - 18.

Bestyrelsen træffes første onsdag i måneden 17 - 18

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

til skilsmislisten forkastet. Bestyrelsen har som sådan ikke forpligtet sig til at gå videre med et revideret forslag og/eller nedsætte en arbejdsgruppe om det samme. Men som det fremgår af generalforsamlingsreferatet, blev det sagt at "bestyrelsen gerne ville overveje at nedsætte en arbejdsgruppe til at arbejde med et nyt forslag". Så vi er forpligtet til at overveje det, men ikke nødvendigvis at gå videre med det. En række bestyrelsesmedlemmer udtrykte at de helst så skilsmislisten sløjfet.

Det blev aftalt, at formandsudvalget skal gå videre med at udarbejde et forslag om at få lukket skilsmislisten. Et sådan forslag skal så præsenteres for den øvrige bestyrelse; hvis der er flertal i bestyrelsen, fremlægges det på næste generalforsamling til afstemning.

d. Lukket punkt

e. Energiforsøg Hofor v. TW

TW redegjorde for et varmforsøg, som Hofor ønsker at udføre på vores bygninger, hvor der reguleres på varmen ud fra nogle målinger. MJJ udtrykte en general skepsis over for forsøget og for Hofor generelt. TW forsikrede at forsøget ikke kunne medføre bøder eller lignende. I TW's optik er det værste, der kan ske ved forsøget, at vi ikke kommer til at spare energi og vi bruger vores egen tid på et potentielt ligegyldigt forsøg. TW havde en formodning om, at en sådan varmeregulering alligevel vil komme på et fremtidigt tidspunkt, så hvorfor ikke være på forkant?

Det blev besluttet at give Hofor lov til at udføre deres energiforsøg.

f. Evt. tilskud til renovering af JBG-pladsen v. TW

Kommunen har tilbudt at yde et tilskud på en halv million, såfremt vi også lægger en halv million til renovering af JBG-pladsen. I tilfældet af at vi acceptere tilbuddet vil vi selv være byggherre. Tegningerne skal laves i løbet af efteråret. MJJ ønsker at engagere sig.

g. GDPR v. CH

Vi har fået afklaret nogle punkter i aftalen omkring bl.a. hvilken bistand fra SWE, der ligger hhv. inden- og udenfor den normale administrationsaftale (hovedaftalen). Formandsudvalget anbefaler, at den øvrige bestyrelse underskriver databehandleraftalen med SWE, som vil blive lagt op til underskrift snarest. Formandsudvalget arbejder i øvrigt videre med at kigge på hvilke GDPR tiltag, foreningen skal tage fat i for at leve op til lovgivningen.

8. Beboer & kommunikationsudvalget

a. ingen punkter

"ini."

9. Salgsudvalget

a. ingen punkter

"ini."

10. Bygge & medieudvalget

a. Altanrunde 2. v. ML

Morten redegjorde for altanudvalgets arbejde. Der er blevet afholdt møde i altanrunde 2 udvalget og processen er i gang. Der er til at starte med lagt sedler ud til alle andelshaverne for at få afdækket interessen. Udvalget vil kontakte SWE for at få dem til at stå for økonomien. De mener godt at kunne forsvare at vælge SWE uden at sætte opgaven i udbud. SWE's kendskab til foreningens økonomi gør dem til det oplagte valg, men det kræver selvfølgelig at de kommer med et godt tilbud. Jan Nissen, bygningsrådgiver fra Abildhauge, er blevet indkaldt til møde d. 23. oktober. Altan.dk vil udarbejde et visuelt overblik over et scenarie med altaner på 1. sal

"ini."

Skyttegade 8 * 2200 København N * Tlf.: 35 34 33 93 * www.abjojo.dk

Mandag, tirsdag og fredag åben 8 - 10. Torsdag 7 - 10 og onsdag telefonisk henvendelse mell. 16-17, personlig henvendelse 17 - 18.

Bestyrelsen træffes første onsdag i måneden 17 - 18

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

og et scenarie med altaner med udgang ned til gaden. Det er meningen at generalforsamling en bliver præsenteret for projektet og den visuelle skitsering i forbindelse med en generalforsamling for først at få godkendt projektet internt. Man vil så efterfølgende, hvis man får et flertal på generalforsamlingen, inddrage kommunen. Der blev stillet spørgsmålet om det overhovedet gav mening at have en beboergruppe involveret, da udformning af altaner mv. allerede ligger helt fast? Det er også meningen at rådgiver laver alle de nødvendige ansøgninger over for kommunen. Der var ikke umiddelbart nogle argumenter for at have en beboergruppe involveret. AL stillede spørgsmål til, hvorfor udvalget ikke spørger Københavns Kommune først? Her til svarede ML at det kunne tage lang tid, og at på nuværende tidspunkt var det først og fremmest vigtigt at få skudt projektet i gang. CH efterlyste at man evaluerede på de erfaringer man havde gjort sig ved første altanrunde, særligt ift. kommunikation. Det blev oplyst at SVP og Morten P. Nielsen sad med altanrunde 1, og det blev understreget, at det var vigtigt, at udvalget lærte af de tidligere udfordringer, man har haft.

11. Tagprojektet

a. Status & orientering

TW informerede at det sidste byggemøde er blevet afholdt og alle regninger nu er betalt. Det sidste udestående er genopretning i gårdene efter containere. På det sidste byggemøde er det blevet aftalt, at hvis der er skader for mere 75.000 kr. skal Curacon betale. Omvendt, beløber skaderne sig til under 75.000 kr. får Curacon differencen. Der er ekstra tagudvidelser, som mangler at blive færdiggjorte; så længe arbejdet pågår, giver det ikke mening at flytte containere.

"ini."

b. Lukket punkt

"ini."

12. Beboerinfo

a. Punkter til næstkommende nyhedsbrev

Det blev aftalt at tilføje følgende punkter til næste nyhedsbrev:

- Påmindelse om AirBnB reglerne
- Halloween
- Altanrunde, frist for tilbagemelding
- Cykelrunde oprydning
- Gårddage

"ini."

13. Evt.

a. De grønne slyngplanter skal beskæres.

Det bliver gjort i forbindelse med gårddagen.

b. Nyhedsbrev kom ikke ud sidst.

AH rykker **?Johnny Efternavn?**, som allerede har fået password til mail-chimp.

Referatet godkendes & underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer, der ved sin underskrift bekræfter at have læst og blevet orienteret om de vedtagne beslutninger nævnte i referatet:

Anne Lundsmark (AL)

Skyttegade 8 * 2200 København N * Tlf.: 35 34 33 93 * www.abjojo.dk

Mandag, tirsdag og fredag åben 8 - 10. Torsdag 7 - 10 og onsdag telefonisk henvendelse mell. 16-17, personlig henvendelse 17 - 18.

Bestyrelsen træffes første onsdag i måneden 17 - 18

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

Camille Hillman (**CH**)

Christian Ulrich Hansen (**CUH**)

Leonardo Høy-Carrasco (**LHC**)

Mikkel Jørgen-Jensen (**MJJ**)

Morten Lindegaard (**ML**)

Sune Vinfeldt Svendsen (**SVS**)

Titte Kalsbøll (**TK**)

Tom Weber (**TW**)