

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

Ordinære åbne Mødereferat

Mødedato: 2. juni 2020 Kl. 17:30 - 21:00

Emne: **Ordinært Bestyrelsesmøde AB JoJo**

Deltagere:	Fraværende:
Anne Lundsmark (AL)	[X]
Camille Hillmann (CAH)	[]
Christian Ulrich Hansen (CU)	[]
Leonardo Høy-Carrasco (LHC)	[]
Mikkel Jørgen-Jensen (MJJ)	[]
Thorbjørn Fejerskov (TF)	[]
Titte Kalsbøll (TK)	[]
Tom Weber (TW)	[]
Annette Hein (AH)	[]
	[]

Cc: Anne Demolade, Sekretariatet AB JoJo

Vor ref.: Tom Weber (TW)

Dagsorden for bestyrelsesmøde den 2. juni 2020

1. Valg af facilitator og referent
2. Godkendelse af dagsorden
3. Godkendelse af referat af den 12.05.2020
4. Underskrivelse af diverse dokumenter:
5. Præcedens sager
 - a. Lukket
 - b. Lukket
 - c. Lukket
6. Højprioritets sager
 - a. Opfølgning
 - o Lukket
 - o Kamera i gården
 - o Porten
 - b. Valuarvurdering v. TK/ Drøftelse af folketingets 1.ste behandling af forslaget om ændring af boligreguleringslovens 5, stk. 2 v. Danbolig TW
 - c. Fra lejebolig til intern ungdomsbolig v. TVK
 - d. Til orientering Energinøglen v. TW (Udskudt til næste møde).
 - e. Lukket
 - f. Lukket
7. Formandsudvalget
 - a. Parket generalforsamling v. TW
 - b. Henvendelse vedr. bænke på JBG-pladsen, en del beboere er bekymret over der kommer 2 bænke og ønsker en anden løsning v. TW
 - c. Brønrensning kloak gård og tagedløb. (

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

8. Beboer & kommunikationsudvalget

- a. Lukket
- b. Lukket

9. Salgsudvalget

- a. Valg af ny vurderingsmand – vi har modtaget vurderingsrapporter fra de 2 firmaer vi har haft ude til samtale. TK

10. Bygge & medieudvalget

- a. Lukket
- b. Lukket
- c. Lukket
- d. Lukket
- e. Lukket

11. Voldgiftsag

- a. Status & orientering

12. Altanprojekt

- a. Status & orientering

13. Beboerinfo

- a. Punkter til næstkommende nyhedsbrev

14. Evt.

- a. Gårdlauget Rantzausgård ønsker at have dokumenter på JoJos hjemmeside v. Le
- b. Der er mange uafsluttede byggesager på bbr tag dem med på i vurderingssage
- c. JBP projektet er sat i udbud. Rådgiver kontrakt kommer til underskrift snarest.
- d. Mad til næste BM v. AH

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

Mødereferat for bestyrelsesmøde den 2. juni 2020

1. Valg af facilitator og referent

Titte og Tom

2. Godkendelse af dagsorden

Der var enkelte tilføjelser til dagsorden.

3. Godkendelse af referat af den 12.05.2020

4. Underskrivelse af diverse dokumenter:

Gartneri Toftegaard	faktura nr. 747	beløb: kr. 15.615,85
Diversey	faktura nr. 162293638	beløb: kr. 28.415,25
Delux	faktura nr. 1005356	beløb: kr. 83.232,44
KRS	faktura nr. 12063	beløb: kr. 17.992,63
Gaihede	faktura nr. 25317	beløb: kr. 12.500,00

5. Præcedens sager

- a. Lukket
- b. Lukket
- c. Lukket

"ini."

6. Højprioritets sager

- a. Lukket

Der er møde med lokalpolitiet i morgen. Rikke og Leo som formænd for Gårdlaug i gård 1 og gård 2 kommer, samt en repræsentant fra gadeteamet og Titte, Thorbjørn og Camille. Formænd skaffer via administrator oplysninger fra alle ejendomme, så Politiet kan kontakte ejendomme og få oplysninger på så de kan konfiskere nøgler. (Det bliver også nævnt at man evt. kunne overveje at skifte til nøgle brikker).

Der kommer voldsomme udbrud vredes udbud – inde i gårdene over for Gårdlauget, folk har fået indtryk af at det alene er Gårdlauget der har ansvaret.

Politiet er overbevist om at der ikke foregår handel med hash, men at drengene er købere. Der argumenteres for at vi også skal være modvægt for beboernes frygt og kimende fremmedhad.

Der blev stemt om vi skal sende påbud i fase 1 altså efter mødet i dag. Forslaget blev forkastet med 6 stemmer imod og en for.

Det blev vedtaget at afvente effekten af mødet i morgen og den reparerede port.

- Kamera i gården

A.P. Anne Demolade giver dem en frist på to uger og såfremt kamera ikke er blevet fjernet da, så bliver de politianmeldt.

- Porten

På fredag i næste uge regner han med at være færdig.

- b. Valuarvurdering og Drøftelse af folketingets 1.ste behandling af forslaget om ændring af boligreguleringslovens 5, stk. 2 v.TW

På sidste bestyrelsesmøde den 12.05 havde bestyrelsen besluttet at afholde møder med minimum to Valuarer i forbindelse med en evt. genvurdering af AB-JoJos ejendom til brug af en evt.

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

fastfrysning af ejendomsvurderingen i henhold til ovenstående lovforslag. Seneste gældende vurdering per 31.12.2020 fra danbolig er stadig gældende per 1 juli 2020 og vil også kunne fastfryses, såfremt lovforslaget stadfæstes i den nuværende form.

Vores revisor havde oplyst at et efter hans bedste vurdering stadig vil være nødvendigt at indhente nye årlige valuarvurderinger til regnskabsbrug fremadrettet, på trods af en evt. fastfrysning af Valuarvurdering.

Der blev kort orienteret omkring mødet med Lars Wismann den 20.05.2020 hvor et udsnit fra bestyrelsen havde deltaget. Hans filosofi er at maksimere andelskronen. Han opnår dette ved dels at have nogle af de højeste valuarvurderinger og dels ved at rådgive foreningen til at omlægge en betydelig del af deres lån til afdragsfrie F5 lån med en højere risiko profil. På den måde ønsker han at kunne sænke boligafgiften og holde omsætteligheden af andelsboligerne oppe, på trods af den høje pris. Hans valuarvurderinger og andelsboligpriser er maksimeret hvorfor, de følger markedet op og ned.

Lars Wismann havde inden mødet fremsendt en indikativ vurdering af AB-JoJo som indikerede en stigning på ca 30%, ved skift til ham. Prisen for vurderingen er 62500kr første år. Vores administrator havde på det kraftigste frarådet at bruge Wismann som valuar til på et Administrator møde.

Der blev kort orienteret omkring mødet med Danbolig, den 27.05.20. hvor kun formandsudvalget havde mulighed for at deltage. Danbolig er den konservative valuar vi har haft siden Grubbe anbefalede dem da vi overgik fra offentlig vurdering til valuarvurdering i 2016. Danbolig redegjorde for forskellige spørgsmål angående deres vurdering og deres grundlagde herfor. De fremsendte kort tid efter mødet et tilbud omkring genvurdering per 30.06.2020 med en indikeret stigning på 8% til en pris på 25.000kr.

Der var efterfølgende en livlig debat, hvor fordele og faldgruber ved henholdsvis for høje og for lave vurderinger blev drøftet. Herunder, men ikke begrænset til andelsprisers indflydelse på andelshavernes personlige økonomi, ejendommens vedligeholdelses stand mm og mange andre aspekter. Tom viste i den forbindelse en graf for prisudviklingen af ejerboliger med postnummer 2200 som i 2006-2007 steg til ca. 31tkr/kvm for så at falde til i omegnen af 20tkr/kvm for så igen at stige til omkring 38tkr/kvm i 2019. Vores Revisor har tidligere oplyst at andelsvurderinger de ser typisk har ligget på godt 50% procent af ejerlejlighed priserne med svagt stigende tendens over de seneste år. Hvor Wismann argumenter at den bør ligge på ca. 2/3.

Det blev herefter sat til afstemning om vi ønskede at indhente en maksimeret vurdering fra Lars Wismann. Dette blev forkastet med 4 stemmer imod og 3 for. (Uden suppleanter 2 for og 3 imod).

For: Titte, Christian, Leo
Imod Tom, Mikkel, Thorbjørn og Camille.

Herefter blev der stemt om vi ønskede at tage imod tilbud på genvurdering fra danbolig med en indikeret prisstigning på 8%. Dette blev vedtaget med 5 stemmer for.

Sidste alternativ, altså bibeholdelsen af den senest gældende valuar vurdering kom ikke til afstemning.

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

A.P. Tom kontakter danbolig for indhentning af ny vurdering og prøver at presse prisen på udførelse af genvurdering ned.

- c. Fra lejebolig til intern ungdomsbolig v. TVK

AB JoJo kollegi hvad skal der ske med lejeboligerne når disse bliver solgt pt skal de blive solgt som andele.

Vi ønsker afklaring om det er teknisk muligt at konvertere dem til lejeboliger som Ab JoJo råder over med en passende vedtægtsændring. A.P. Annette kontakter Anne Demolade for at høre om det vil være praktisk muligt og hvordan dette skal håndteres regnskabsmæssigt i givet fald.

- d. Til orientering Energinøglen v. TW (Udskudt til næste møde).

A.P. Annette sætter det på som punkt til næste BM.

- e. Lukket
- f. Lukket

7. Formandsudvalget

- a. Parket generalforsamling v. TW

Er udskudt til den 26.08 i kulturhuset på islandsbrygge. Indkaldelse følger

- b. Lukket
- c. Brønrensning kloak gård og tagedløb. (

Tom orienterede kort om indhentelse af tilbud på denne vedligeholdelses opgave.

"ini."

8. Beboer & kommunikationsudvalget

- a. Lukket
- b. Lukket

"ini."

9. Salgsudvalget

- a. Valg af ny vurderingsmand – vi har modtaget vurderingsrapporter fra de 2 firmaer vi har haft ude til samtale. TK

Det blev besluttet at gå videre med Gaihede som vurderings firma. A.P. Annette indkalder alle interesserede til opstartsmøde. Det skal blandt andet også sørges for at inddrage uafsluttede byggesager på adressen, sådan at salg ikke er muligt hvis der er en uafsluttet byggesag. Der blev også talt omkring layout med opsummerende forside og inkludering af billeder i Rapporten. A.P. Annette indkalder til møde.

"ini."

10. Bygge & medieudvalget

- a. Lukket
- b. Lukket
- c. Lukket
- d. Lukket
- e. Lukket

"ini."

11. Voldgiftsag

- a. Status & orientering

Christian orienterede kort.

"ini."

12. Altanprojekt

- a. Status & orientering

Leo orienterede kort. Vi skal have frist for udsendelse af tilmeldinger mm.

"ini."

13. Beboerinfo

- a. Punkter til næstkommende nyhedsbrev

Valuar vurdering

Genstande udenpå altaner.

"ini."

14. Evt.

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

- a. Gårdlauget Rantzausgård ønsker at have dokumenter på JoJos hjemmeside v. Leo
- b. Der er mange uafsluttede byggesager på bbr tag dem med på i vurderingssager
- c. JBP projektet er sat i udbud. Rådgiver kontrakt kommer til underskrift snarest.
- d. Mad til næste BM v. AH

Ayuttaya

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**)

Camille Hillman (**CH**)

Christian Ulrich Hansen (**CUH**)

Leonardo Høy-Carrasco (**LHC**)

Mikkel Jørgen-Jensen (**MJJ**)

Thorbjørn Fejerskov (**TF**)

Titte Kalsbøll (**TK**)

Tom Weber (**TW**)

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

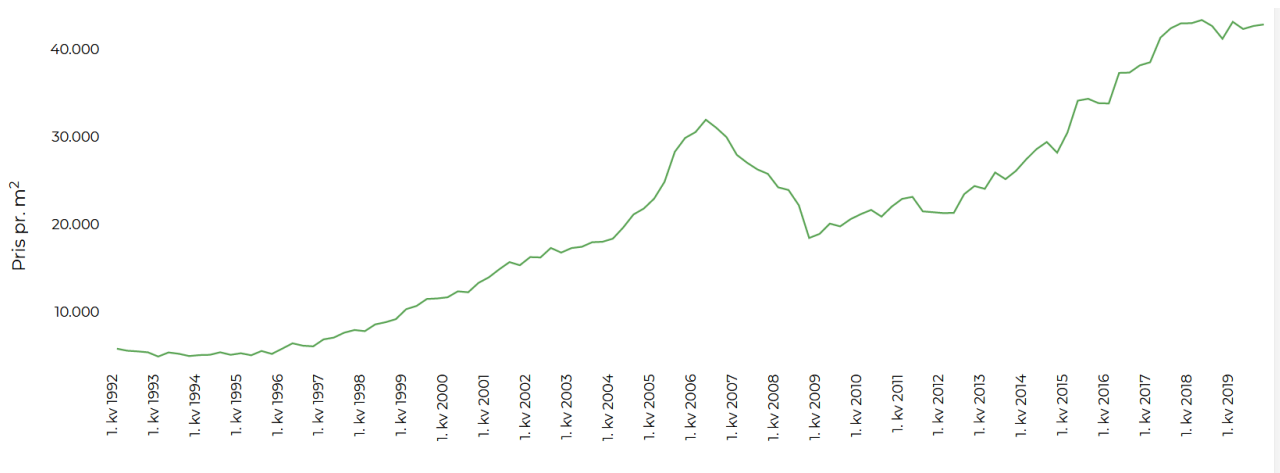


Figure 1 Prisudvikling for ejerlejligheder i post nr 2200 København