

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

LUKKET Mødereferat

Mødedato: 14. september 2021 Kl. 17:30 - 21:00

Emne: **Ordinært Bestyrelsesmøde AB JoJo**

Deltagere:	Fraværende:
Anne Lundsmark (AL)	[X]
Camille Hillmann (CAH)	[]
Christian Ulrich Hansen (CUH)	[]
Jonas North (JN)	[X]
Leonardo Høy-Carrasco (LHC)	[X]
Mikkel Jørgen-Jensen (MJJ)	[]
Martin Holmboe (MH)	[]
Morten Friehling (MF)	[X]
Tom Weber (TW)	[]
Annette Hein (AH)	[]

Cc: Anne Demolade, Sekretariatet AB JoJo

Vor ref.: Martin Holmboe (MH)

Dagsorden for bestyrelsesmøde den 14. september 2021

1. Valg af facilitator og referent
2. Godkendelse af dagsorden
3. Godkendelse af referat af den xx.xx.201x
4. Underskrivelse af diverse dokumenter:

Schødt	faktura nr. 13957	beløb: kr. 19.201,56
Brovst Blikvarer	faktura nr. 157480	beløb: kr. 19.776,56
Ole Østergaard	faktura nr. 100280	beløb: kr. 18.281,00
RenEksperten Aps	faktura nr. 33913	beløb: kr. 19.425,00

5. Præcedens sager

- a. Lukket

"ini."

6. Højprioritets sager

- a. OGF – forslag
 - Digital kommunikation
 - Kvalificeret flertal afdragsfrie lån mm.
 - Økonomisk politik – Forslag til GF v MH

"ini."

7. Formandsudvalget

- a. Lukket

"ini."

8. Beboer & kommunikationsudvalget

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

(CH)

9. Salgsudvalget

- a. ingen punkter

"ini."

10. Bygge & medieudvalget

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. Lukket
- b. Lukket
- c. Lukket
- 11. Voldgiftssag**
 - a. Status & orientering
- 12. Altanprojekt**
 - a. Status & orientering
- 13. Beboerinfo**
 - a. Punkter til næstkommende nyhedsbrev
- 14. Evt.**

"ini."

"ini."

"ini."

"ini."

ANDELSBOLIGFORENINGEN JoJo

Mødereferat for bestyrelsesmøde den 14. september 2021

1. Valg af facilitator og referent

Referent: MH

Facilitator: CUH

2. Godkendelse af dagsorden

- Tilføjet: 100. års fødselsdag

3. Godkendelse af referat af den 22.6.2021, samt 10.8.2021, 31.8.2021:

Drøftelse af referat d. 31.8.2021, hvor det drøftedes, i hvor høj grad det skulle fremgå, hvad oplægget om økonomisk politik omhandlede. MH havde tilføjet det, som han opfattede som sin mundtlige fremlæggelse af politikken. Giver ikke mening at læse referatet, hvis ikke oplægget forklares ordentligt/sendes med. Diskussion omkring dette. Referatet tilpasses.

4. Underskrivelse af diverse dokumenter:

Schødt	faktura nr. 13957	beløb: kr. 19.201,56
Brovst Blikvarer	faktura nr. 157480	beløb: kr. 19.776,56
Ole Østergaard	faktura nr. 100280	beløb: kr. 18.281,00
RenEksperten Aps	faktura nr. 33913	beløb: kr. 19.425,00

5. Præcedens sager

- b. Lukket

Godkendt.

6. Højprioritets sager

- c. OGF – forslag

- Digital kommunikation

TW: Forslagene er ikke færdige.

Groft skitseret:

Det ene forslag ("ABF forslaget") tilsiger, at digital kommunikation er udgangspunktet, og man skal aktivt sige, hvis man vil have kommunikation pr. brev;

Det andet forslag ("SWE forslaget") tilsiger, at man aktivt skal sige til, hvis man vil have kommunikation digitalt.

Drøftelser omkring to forskellige forslag til digital kommunikation.

CH: Det kan give noget ekstra, hvis der er noget i postkassen. Måske bare en forside, eller noget andet? Så man husker det. Det er mindre besværligt.

MH: Det er en blidere overgang, at de andelshavere, der aktivt ønsker digital kommunikation, kan tilvælge dette.

CH: Det er uhensigtsmæssigt i 2021, at vi er forpligtet til at dele materialet ud fysisk.

TW: Det skal kunne passes ind i SWE's systemer. Og der er store omkostninger ved at sende det ud gennem SWE. Kan evt. uploades til website.

CH: Forslaget forpligter ikke, det er en mulighed, der står "kan", så vi kan gøre det når vi er klar.

Forslaget ("ABF forslaget") blev sendt til afstemning i forhold til at fremlægge det på OGF: 5 stemmer for og 0 imod.

- Kvalificeret flertal afdragsfrie lån mm.

TW: Forslag om at vedtagelse af bl.a. afdragsfrie lån kræver 2/3 flertal. Følger ABFs standardparagraffer.

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

MH: Sådanne isolerede tiltag bør ses i en større sammenhæng. Gøre opmærksom på, efterslæb på vedligehold og en vedligeholdelsesplan på ca. DKK 150 mio. Delvis afdragsfrihed kan holde boligafgift i ro. Nye lån vil resultere i en stigning i boligafgiften på ca. 10-15.000,- for en 100 m2 lejlighed pr. år. Ikke lukke døre nu, eller i det mindste gøre opmærksom på konsekvenserne, som vi allerede nu kender.

CH: Det kan nemt blive for uflexibelt, idet vi står med en stor vedligeholdelsesplan foran os. Så vi skal passe på med at gøre løsninger, som vi muligvis ved, at vi måske får brug for, selvom det isoleret set kan være fornuftigt. Det kan være usundt hvis det er anvendt forkert, men det kan være et godt greb, hvis besparelsen anvendes fornuftigt.

MH: Hvad er ulemperne ved afdragsfrie lån?

TW: Nogle andelshavere kan få højere renter.

MH: I den givne situation ser andelshaverne ind i en stigning i boligafgiften, idet vi ved at vi står med et stort vedligehold, som ikke kan dækkes af driften. Så vi skal ud og låne penge. Det vil resultere i en højere boligafgift og være dyrere for alle.

LHC: Vi er måske et år fra at fremlægge noget på økonomisk politik, det kan være meget eksplosivt, der er mange holdninger. Det kan være problematisk at stemme om nu.

MH: Hvis det anses for at være en risiko at vi "bruger over evne", så kan vi indføre, at de beløb, som man i en periode spares på afdrag alene går til værdiskabende vedligeholdelsesprojekter, som defineret i vedligeholdelsesplanen.

Beslutning: For nuværende tages det ikke med.

- Økonomisk politik: Forslag til GF v MH

MH: Opsamling fra sidst. Indeholder "the why", samt beskriver to retninger. En samlet plan, der indeholder 10 års driftsbudget, vedligeholdelsesplan, politik for andelskronestigning. Behov for økonomisk politik nu som ser 10 år frem. Udkast til forslag er rammen, som bestyrelsen kan fremlægge til GF. Indeholder to forslag som afspejler to retninger. Så får vi andelshavernes holdning til hvordan vi kommer videre.

MJJ: Det er ikke en fælles politik. MH: Det er opsamling fra sidste møde og arbejdet de seneste 6 måneder og et forsøgt på at rumme alle de ønsker, som der har været. Der er to retninger, som skal afspejle de forskellige holdninger, der er i bestyrelsen og i andelsforeningen.

LHC: Vi skal frem til næste OGF før vi kan præsentere noget. Vi kan informere om at vi arbejder på den økonomiske politik ud fra den ramme, og det arbejder, som er lavet indtil nu. Arbejde mere på the why, ordbrug, finansiering, m.v.

MH: Vil være godt at bestyrelsen er proaktiv, så forslag ikke kommer fra andelshaverne.

CUH: Det vil være ærgerligt hvis vi ikke kan komme ud med et princip om at hæve andelskronen. Princippet. Hvis vi siger der på lang sigt skal være 100 mio. i tekniske reserver, og laver et princip om, at hæve 1.000,- pr m2 indtil reserverne er på 100 mio., herefter i takt med afdrag, dog i skridt af DKK 250,- pr m2, som oplægget beskriver.

MH: Vi bør oplyse om det som vi ved omkring de store arbejder, som ligger forude, og den indsigt, som vi har.

LHC: Informere om rammerne.

CUH: Opsummerer: Der synes at være en holdning til at vi ikke fremlægger den økonomiske politik. Kan vi fremlægge en dynamisk sat princip for hvordan vi hæver andelskronen?

TW: Er ikke klar til at sætte grænsen for loftet på de tekniske reserver. Vi kunne foreslå 500,- pr m2 nu og så 500,- pr m2 i maj.

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

**AP: Præsenterer hvad vi har arbejdet med i løbet af det sidste års tid (MH).
Samt forslag til stigning af andelskronen med 500,- pr år. (CAH) og at der arbejdes på en dynamisk politik (forklare denne).**

- 100 års fødselsdag
CH foreslår, at vi skal fremlægge forslag om at holde en 100 års fødselsdagsfest for bygningerne. Og få godkendelse til en økonomisk ramme hertil.
CAH: Budgettet for 2021 er fastlagt, så det vil være mest naturligt at have forslaget med der.
MJJ: Man kunne sætte messing tal op, som illustrerer hvor gammel bygningen er.
CAH: Naturligt at vente med det.
CH: Skrive ud og spørge om folk vil være engageret i en arbejdsgruppe.

7. Formandsudvalget

d. Lukket

8. Beboer & kommunikationsudvalget

e. Lukket

f. Lukket

g. Lukket

h. svar vedr. beboerhave v. CAH

Oplæg fra forslagsstiller på havelauget gennemgået. Punkterne som blev stillet fra bestyrelsen, er inkluderet. TW: Kan stilles som forslag. LHC: Det må ikke blive til rosenhave, det skal sikre biodiversitet. CAH: Det står beskrevet i oplægget. CH: Forhåndsgodkendelse, og kan gå i gang, men kan stilles på GF. LHC: Bestyrelsen kan stille startkapital CH: De kan også opkræve kontingent, for at få mere engagement. CH: Skal stilles som beboerforslag.

AP: Informere omkring på GF, CH giver besked om ovenstående. Forankres med kontaktperson i beboerudvalget.

i. Halloween v. CH

Der anmodes om 6.000,-, fra budgettet til afholdelse af event. Godkendt.

9. Salgsudvalget

j. ingen punkter

10. Bygge & medieudvalget

k. Lukket

l. Lukket

m. Lukket

11. Voldgiftssag

n. Status & orientering rykkes

12. Altanprojekt

o. Status & orientering rykkes

13. Beboerinfo

p. Punkter til næstkommende nyhedsbrev rykkes

14. Evt.

a. Ingen punkter

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

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**)

Jonas North (**JN**)

Leonardo Høy-Carrasco (**LHC**)

Martin Holmboe (**MH**)

Mikkel Jørgen-Jensen (**MJJ**)

Morten Friehling (**MF**)

Tom Weber (**TW**)