

Formandens Beretning 2019

Kære Andelshavere i A/B JoJo

Forberedelsen af årets generalforsamling 2020 og bestyrelsesarbejdet har de seneste måneder været udfordret af coronavirus/covid-19 pandemien, og de restriktioner en lukning af samfundet har medført. Vi har ligesom alle andre måttet jonglere i en ny hverdag, hvor børnepasning og arbejdsliv er smeltet sammen. Vi har holdt digitale og delvist digitale bestyrelsesmøder og gjort vores for at sikre foreningens drift. For nuværende har vi besluttet at holde en skriftlig nød OGF med kun de absolut mest pressende beslutninger til afstemning, alt imens vi afventer regeringens udmeldinger omkring forsamlingsforbuddet og prøver at skaffe et større lokale til afholdelsen af den regulere fysiske OGF. Vi ser også på delvis digital afholdelse som en mulig løsning, såfremt et fysisk møde ikke kan komme i stand indenfor en overskuelig tidshorisont. Dette betyder også, at den nuværende bestyrelse kommer til at fortsætte indtil afholdelsen af den fysiske OGF senere på året.

Nedenunder vil jeg redegøre for regnskabsåret 2019's væsentligste begivenheder i foreningen.

Bestyrelsen

Bestyrelsen består for nuværende af otte engagerede og aktive personer. Vi holder faste bestyrelsesmøder hver tredje uge fra kl. 17:30-21:00. I det forgangne år har vi arbejdet på vores interne processer og set på forskellige arbejdsredskaber. Samarbejdet med ejendomskontoret har også fungeret godt, og vi er glade for ejendomskontorets professionelle håndtering af deres mange opgaver.

Vi har i slutningen af året desværre måtte sige farvel til Emilie, da hun er flyttet fra foreningen. Emilie, en kæmpe tak til dig og din indsats, og den viden du har bidraget med. Vi kommer til at savne dig.

Energispareforsøg Fleksible Varmekunder i samarbejde med Hofor

AB JoJo har også i varmesæsonen 2019/2020 deltaget i energispareforsøget Fleksible Varmekunder i samarbejde med Hofor og vores varmekonsulenter fra VAK, som har til formål at gøre fjernvarmeforsyningen grønnere. Forsøget har kørt uden gener for vores beboere. Hofors energiplanlæggere er i skrivende stund ved at analysere potentialet mht. reduktion af CO2 emissioner ved at udnytte fleksible varmekunder med den viden de har samlet i AB JoJo og på Nørrebro.

Jesper Brochmands Plads.

På generalforsamlingen i maj 2019 afsatte vi midler til renovering af Jesper Brochmands Plads (JBP). Udbudsmaterialet er blevet udarbejdet, og vi regner med at kunne sende opgaven i udbud i 2020 med etablering i løbet af efteråret, så vi kan få glæde af pladsen i 2021.

I forbindelse med forarbejderne til projektet havde vi overvejet at foreslå at 309 kvm. af AB-JoJo's matrikel beliggende på parkeringspladsen ved det frie gymnasium evt. kunne flyttes til JBP, sådan at vejstykket i midten af JBP kunne inddrages og blive en permanent del af selve

pladsen. Det viste sig dog desværre, at de 309 kvm. af AB-JoJo's matrikel var inddraget af Københavns Kommune og konverteret til offentlig vej pr. 26. september 2006. Det skete i forbindelse med, at betalingszonen for parkering blev udvidet med en blå zone, der bl.a. omfatter indre Nørrebro.

Databeskyttelse

Enhver behandling af andres personoplysninger, der ikke sker i en rent privat sammenhæng, skal ske i overensstemmelse med reglerne på databeskyttelsesområdet – navnlig Databeskyttelsesforordningen ("GDPR") og den danske databeskyttelseslov. I formandsudvalget og sekretariatet har vi sammen med Kim Hansen fra SWE set på, hvordan vi i A/B JoJo kan leve op til reglerne på en hensigtsmæssig måde. Det arbejde har bl.a. medført, at foreningen har fået sin egen Privatlivspolitik (som kan læses på hjemmesiden), en skabelon til samtykkeerklæring og en cookie-disclaimer på hjemmesiden.

Reposudvidelser

Vi har brugt en del tid på at udarbejde retningslinjer for tilkøb af 5. sals reposerne på bagtrappen, både i forhold til hvornår det er muligt at tilkøbe reposerne, og hvordan den fysiske afslutning af trapperummet skal se ud, herunder reetablering af brandalarmer og farvevalg. Vi regner med at kunne lægge de endelige dokumenter op på hjemmesiden her i løbet af maj måned under fanen "Information/Vil du bygge om?/køb af 5. sals repos". Fremadrettet vil det således være muligt for ejendomskontoret at træffe beslutning omkring de allerfleste henvendelser vedrørende reposudvidelser, som en ren præcedens beslutning. Vi håber, at dette vil skabe mere transparens omkring reposudvidelserne samt føre til en betydeligt reduceret svartid.

Overdragelse af andele ved bytte

Bestyrelsen får jævnligt forespørgsler angående overdragelse af andelsbolig ved bytte, som er reguleret i vores vedtægters paragraf 14 stk. 2 a.

Betingelserne for bytte er ikke specificeret nærmere i vedtægterne, herunder hvorvidt det er et krav, at det er en intern byttehandel mellem eksisterende andelshavere i foreningen, hvilken boligform der må byttes til og antallet af parter i et byt. Foreningens eksterne advokat har på denne baggrund anført, at foreningen, repræsenteret ved den siddende bestyrelse, i mangel af vedtægtsspecificerede betingelser har relativt frie hænder med hensyn til at træffe beslutning om bytte. Det er dog vigtigt at understrege, at AB JoJo som udgangspunkt er forpligtet til at følge en ensartet praksis.

Bestyrelsen har derfor udfærdiget et præcedenspapir, der beskriver hvordan bytte håndteres i A/B JoJo og hvilke typer bytte, der er praksis for at tillade. Præcedenspapiret er omdelt sammen med beretningerne til generalforsamlingen. Vi har valgt denne tilgang i stedet for at præcisere vedtægterne, for at holde selve vedtægterne relativt simple.

Låneomlægning

Vi har omlagt AB JoJo's lån per 30.09.2019 jf. bemyndigelsen vedtaget på den ordinære generalforsamling 23.05.2019. De nye lån er fast forrentet med afdrag, løbetiden er uændret og obligationsrente-procenten er 1,5%. De nye lån er optaget til overkurs på 101,216.

Den samlede årlige ydelsesbesparelse udgør ca. 900.000 kr. I procent svarer det til en ydelsesbesparelse på ca. 7% p.a.

Da vores lån er kontantlån, bliver ovenstående kursgevinst omregnet til en rentebesparelse så kontantrenteprocenten ligger på ca. 1,4% i stedet for 1,5%. Det at lånet er optaget i overkurs betyder også, at den bagvedliggende obligationsrestgæld er faldet og er mindre end kontantrestgælden. Det vil sige, at der skal bruges færre penge til at indfri gælden end dem vi har lånt næste gang lånet eventuelt konverteres. Vi har i forbindelse med låneomlægningen omdelt en mere detaljeret redegørelse, som kan rekvireres på ejendomskontoret.

Vertikale Tagudvidelser

I 2019 startede vi forarbejderne på en ekstra tagudvidelse. Denne står til udførelse i 2020, og der vil herefter være 18 ikke-udvidede tagboliger tilbage.

Tagprojektet

Der har været afholdt 1-års gennemgang på det store tagprojekt, og deraf følgende mangeludbedring er i gang. Overordnet har manglerne primært været af kosmetisk karakter. Der har dog også været konstateret mindre vandindtrængen ved enkelte kviste, fejlen menes at være fundet og afhjælpning er i gang.

Voldgiftssagen

Efter generalforsamlingen i maj 2019 har voldgiftsudvalget bestående af Tom og Christian Ulrich, fået to andelshavere uden for bestyrelsen med på holdet, Peter og Morten, som bl.a. har erfaring med entrepriseret og erstatningssager fra deres professionelle hverv. Det er vi meget glade for.

Som oplyst i sidste års beretning valgte AB JoJo's bestyrelse at indlevere klageskriftet til Voldgiftsnævnet, Byggeri og Anlæg den 29. april 2019 i anledning af de følgeskader som entreprenøren Curacon A/S konstaterede i forbindelse med afhjælpningen (udskiftningen) af de af MT Højgaard A/S (MTH) udførte kviste og tag.

Efter indleveringen af klageskriftet er der sammen med vores advokater, Bech-Bruun, blevet arbejdet med at gennemgå MTH's svarskrift og efterfølgende indlevere processkrift omkring delsspørgsmål. Et af de af helt centrale spørgsmål drejer sig om forældelse. Det er mange år siden, at MTH udførte den oprindelig tagentreprise (2005-2007), og der er derfor en risiko for, at kravet mod MTH er forældet. AB JoJo har med hjælp fra vores advokater, Bech Bruun, gjort gældende, at de af MTH udførte arbejder var groft uagtsomme, idet der var risiko for personskader, hvilket kan betyde, at kravet mod MTH ikke er forældet.

MTH anmodede i deres svarskrift den 05. juli 2019 om, at få spørgsmålet om hvorvidt der foreligger groft uforsvarligt forhold fra deres side udskilt til særskilt afgørelse. Denne anmodning valgte voldgiftsretten den 9. september 2019 at følge. Fremgangsmåden giver efter vores opfattelse god mening; skulle voldgiftsretten komme frem til, at der ikke er tale om grov uagtsomhed, vil der ikke være nogen sag og fremgangsmåden vil derfor være procesbesparende for begge parter.

I begyndelsen af efteråret påbegyndte vi udarbejdelsen af et supplerende skønstema, som kommer til at indgå i sagen som et tillæg til den oprindelige skønserklæring fra 27. dec. 2017. Det supplerende skønstema er en række ekstra spørgsmål, der bliver forelagt sagens

udpegede skøns mænd. Vi har særligt fokus på at få belyst de skadevirkninger, som MTH's udførelse af tagentreprise kan have medført, herunder få skøns mændene til at uddybe, hvorvidt der var tale om forhold, der kunne medføre risiko for person- og følgeskade. Det supplerende skønstema sigter dermed mod at understøtte AB JoJo's synspunkt om, at MTH's arbejder var af grov uagtsom karakter, med risiko for nedstyrtningssfare.

Efter en længere proces hvor begge parter kunne komme med præciseringer samt anmærkninger til modpartens spørgsmål, blev parternes supplerende skønstema videregivet skøns mændene den 10. december 2019. Vi modtog skøns mændenes besvarelse i form af supplerende skønserklæring retur den 3. februar 2020. Overordnet mener vi, at det var en fornuftig besvarelse, men der var også et klart behov for at bede skøns mændene uddybe og præcisere visse svar yderligere. Fristen til at stille nye supplerende spørgsmål er sat til 25. maj 2020, og vi er godt i gang med det arbejde. Dette vil så afføde endnu en runde med præciseringer og anmærkninger fra begge parter. Herefter vil det så munde ud i en yderligere supplerende skønserklæring fra skøns mændene.

Voldgiftsrettens behandling af grov uagtsomhed ved en særskilt afgørelse er endnu ikke berammet, men afventer færdiggørelsen af det supplerende skønstema samt skønserklæring.

Det er stadig bestyrelsens opfattelse, at vi som forening bør gå videre med sagen. Vi har derfor også budgetteret med omkostninger til sagen i 2020. Vi er selvfølgelig bevidste om, at det koster foreningen betydelige penge at føre sagen, men sagens størrelse taget i betragtning mener vi retfærdiggøre det. I det lys er vi tilfredse med voldgiftsrettens beslutning om særskilt at tage stilling til om MTH har handlet groft uagtsomt.

Gårdgruppen og Gårdlaug

Vi har et aktivt gårdudvalg, i Gård 3 og 4 (O'erne), som sørger for to årlige plantedage til forskønnelse af gårdene. I Gård 3 er der etableret en bi-venlig blomsterplæne og en piletunnel. Gårdudvalget har også fået tilladelse fra Københavns Kommune (KK) til at beplante de fire nye store bede omkring lindetræerne ud mod det fri gymnasium, som ellers ville have stået øde hen, da KK ikke har afsat midler til beplantning. Hvis du bor i Gård 1 eller 2 (J'erne), kan du også få aktiv indflydelse på, hvordan gårdene skal se ud ved at blive aktiv i gårdlaugene der.

Alt i alt har det været endnu et begivenhedsrigt år i AB JoJo. Jeg stiller op til genvalg i år og håber på at se mange af jer til årets regulere fysiske OGF, når det igen bliver muligt at holde større forsamlinger.

De bedste hilsner

Tom Weber

Ejendomskontorets beretning 2019

I 2019 har vi ikke haft de store byggeprojekter, hvilket betyder vi har kunne bruge mere tid på gårdene og beboerne.

Annette deltager stadig i alle bestyrelsesmøder og administratormøder. Det er til stor glæde for alle. Det er nemmere at formidle beboernes henvendelser direkte, og det er meget enklere

at videreformidle bestyrelses beslutninger til beboerne, når man selv har siddet med til møderne. På ejendomskontoret er vi i mere direkte kontakt med vores beboere, og har derfor en indsigt, som bestyrelsen og administrationen kan drage nytte af.

Vi har ligesom sidste år, meget arbejde med at holde alle 4 gårde. Der har været lidt udfordringer med sortering af skrald, vi bruger (for) meget tid på skrald. En venlig opfordring fra Preben, Richard og Trudy: Husk nu at sortere lidt bedre, klap dit pap sammen (så din nabo også kan komme af med sit) Og stil dit storskrald lidt pænere, så vi ikke får det i hovedet, når vi åbner skurene. Tusind tak.

Stor tak til de frivillige i de diverse gårdgrupper og Gårdlaugene, og til alle beboere, der dukker op til gårdtagene! Det gør det så meget sjovere for gårdmændene at passe gårdene.

Vi glæder os over alle de søde beboere vi møder på kontoret og ud i marken. Husk dog gerne at respektere ejendomskontorets åbningstider, så Annette (og nogle gange Trudy) kan lave det arbejde, de nu engang skal.

Til slut, glæder vi os alle over, at det er dejligt at arbejde i A/B JoJo. Vi har et godt og fleksibelt samarbejde på kontoret og et vældig fint forhold til bestyrelsen og til JoJo`s beboere 😊

M.v.h. Annette, Preben, Richard og Trudy

Salgsudvalgets beretning 2019

Det er fortsat en stor interesse for lejligheder her i AB JoJo. Det ses både ved løbende henvendelser og ved fremvisninger af ledige lejligheder – især de store lejligheder tiltrækker mange interesserede. Desuden hører vi fra de fremmødte, at det er vores skønne forening, centrale placering, altanerne, grøntsagsordningen, Christiania-cyklerne, værkstedet, delebilsordningen, Joga/motionshold, fælleslokalerne og vaskerierne, der tiltrækker.

I 2019 blev der solgt 32 lejligheder i foreningen, mod 23 salg sidste år. Alle solgte lejligheder, var andelslejligheder.

Der blev solgt 4 lejligheder til købere på den eksterne venteliste, de resterende har været fra den interne venteliste, fra vores 'skilsmisliste', lejligheds-byt eller salg i lige linje til familie (forældre/børn).

Lejlighederne sælges fortsat til prisen, og meldingerne fra købere er, at bankerne fortsat er positive ved køb i vores forening.

Vi har midlertidigt lukket den eksterne venteliste for nyopskrivelser. Der er pt 1246 på den eksterne venteliste, og den genåbnes som udgangspunkt når antallet af opskrevne er reduceret til 500. Det koster 250 kr. årligt at stå opskrevet på ekstern venteliste. Den eksterne liste har også mange børn fra foreningen opskrevet, så mange på listen er ikke aktivt boligsøgende, men op tjener anciennitet til den dag de skal flytte hjemmefra.

Alle som er skrevet på den interne/eksterne venteliste modtager løbende information om ledige lejligheder via e-mail, deres placering på ventelisten mm.

I år har vi påbegyndt arbejdet med at finde et nyt vurderingsfirma. Der vil komme informationer i nyhedsbrevet, når vi skifter til et nyt vurderingsfirma.

Salgudvalget
Anne, Camille, Mikkel og Titte

Beboerudvalgets beretning 2019

I det forgangne år, har vi i beboerudvalget haft den fornøjelse at møde flere af jer beboere til 'Mød bestyrelsen', som afholdes den første onsdag i måneden kl. 17-18, på ejendomskontoret.

Der er flere af jer, som kommer ned før/ i starten af et eventuelt byggeprojekt og spørger ind til hvad der er muligt/ selve ansøgningsprocessen – det er rigtig godt! Det gør at byggeudvalget i 2019 er begyndt at modtage nogle rigtig gode byggeansøgninger, hvor flere går igennem første gang uden anmærkninger. Så dén udvikling håber vi i stor grad vil fortsætte i 2020.

'Mød bestyrelsen' er i det hele taget noget af det primære for beboerudvalget, som her kan svare direkte på eventuelle spørgsmål fra beboere, og hjælpe videre i eventuelle konflikter eller andre problemstillinger. Hvis man som beboer har en god idé til noget, det kan være til et arrangement man gerne ville holde i andelsforeningen, eller andet til glæde for alle, så er det også her vi kan tale sammen.

Det er også beboerudvalget som mails sendt til sekretariatsmailen videresendes til. I de tilfælde at en beboerhenvendelse kræver behandling på et bestyrelsesmøde, er det os som først modtager den, og fremlægger den for den øvrige bestyrelse.

I 2019 har der i AB JoJo været loppemarked på Jesper Brochmands pladsen, arrangeret af nogle beboere. Der har været Halloween med 'slik eller ballade' tur rundt i gårdene, og der blev afholdt juletræstændig og nytårsarrangement hvor vi skålede godt nytår med små og store naboer.

Det er dejligt at se den store tilslutning til disse arrangementer, og den glæde det skaber at mødes med naboer, man normalt måske kun hilser på i baggården. Her i AB JoJo har vi en aktivitetspulje på 60.000 kr, som hvert år kan benyttes til arrangementer i andelsforeningen. Alle andelshavere kan stå for et arrangement og søges om penge fra puljen. Det er dog vigtigt, at sådanne arrangementer vil komme alle / en bred skare af beboere til gode, og at der er plads til alle.

Her til slut i beretningen vil vi gøre opmærksom på, at vores flotte bygninger stod færdige i 1920/1921, og derfor i disse år bliver 100 år gamle! Det var derfor meningen, at vi i 2020 ville have fejret det med bravour, men pga Corona har vi valgt at udskyde det til 2021. Der er derfor rigeligt med tid til at forberede en ordentlig fejring, og vi vil i løbet af 2020 nedsætte et udvalg, som også I beboere kan deltage i, såfremt I har lyst til at være med til at arrangere markeringen af de 100 år.

Beboerudvalget, Mikkel, Christian Ulrich og Camille

Byggeudvalgs beretning.

I 2019 har byggeudvalget beskæftiget sig med byggeprojekter i andelene. Både nye projekter men desværre også en del historiske projekter der bliver aktuelle ved salg. Ulovlige forhold der skal rettes, før salg kan gennemføres. Der har været en pæn mængde ombygninger. Derudover har dele af byggeudvalget også været involveret i altanrunde 2 samtidigt med overvejelser omkring implementering af relevante vedligeholdelses projekter. Disse 2 projekter har haft en del indflydelse på hinanden. Der er ved at blive forberedt arbejder på centralvarmeanlæggene samt vores brugsvands installationer. Da der ikke er noget der hedder ” små projekter” i JOJO er det ret vigtigt at undgå at planlægge projekter der kommer til at forhindre hinanden. Der er kun plads til én byggeplads ad gangen, det samme gælder stillads, adgangsveje, osv.

Byggeudvalget.

Mikkel, Anne, Camille, Thorbjørn

Altanudvalgets beretning 2019

Vi i altanudvalget har i dette år arbejdet hen mod at kunne afholde ekstraordinær generalforsamling, således at altanrunde II kunne påbegynde.

Alle beboere modtog et spørgeskema, for at belyse interessen for at deltage i altanrunde II. Disse informationer dannede grundlag for den videre proces, så vi havde et grundlag at gå ud fra i fællesskab med vores tekniske byggerådgiver i kontakten med altanleverandøren.

Vi har i altanudvalget løbende haft møder med teknisk rådgiver Jan Nissen/Abildhauge som har bistået os i processen fra start. Derudover har vi fået økonomisk rådgivning fra René Anias/SWE.

Efter rådgivning fra teknisk rådgiver har vi haft møde med altanleverandør fra runde I, Altan.dk, som på baggrund af interessetilkendegivelsen har udarbejdet et tilbud. Vi har fra start valgt at gå til den leverandør som blev benyttet i runde I, da det ift kommunens godkendelse af projektet er vigtigt at det bliver altaner som er identiske med de eksisterende.

Siden første altanrunde har Københavns kommune ændret i både tekniske krav vedr. placering. montering mv. som har betydning for vores ansøgning, da der er en del som der skal søges dispensation om, og som desværre fordyrer projektet lidt.

Efter input fra både leverandør og rådgivere udarbejdede vi et materiale, og præsenterede for den øvrige bestyrelse, som ønskede yderligere afklaring og udspecificering. Alt dette blev derefter grundlaget for den EGF som skulle afholdes i starten af 2020.

Når denne beretning skrives, er EGF blevet afholdt og den videre proces er i gang.

Mvh. Altanudvalget

Mikkel, Leo, Camille