

Formandens Beretning 2021

Kære Andelshavere,

2021 blev året hvor COVID-19 endeligt slap sit tag på Danmark. COVID-19 har betydet et stort ekstra læs der skulle trækkes af alle og enhver af os - nogle blev kraftigt ramt af selve sygdommen og andre måtte "blot" tilpasse sig med børnepasning, hjemmearbejde, hjemme skole, tests og masker. Det har også i bestyrelsen betydet en del ekstra arbejde med dobbelt forberedelse af OGF først en skriftlig og så en fysisk mm. Det er godt at vi nu kan lægge den del bag os nu og med fuld kraft kan dedikere os de mange opgaver der allerede ligger i støbeskeen for 2022 mere herom til slut og i udvalgenes beretninger.

Vi har i 2021 udbygget vores digitale support til bestyrelsesmøderne hvor alt materiale nu foreligger digitalt. Al dokumentation af nye byggesager foreligger også digitalt og vi får løbende digitaliseret de gamle byggesager som behovet opstår. Dette sikrer bedre vidensdeling.

Derudover har vi forberedt digital kommunikation med jer andelshavere, hvor vi på den fysiske OGF 2021 stemte en ny paragraf 33 omkring digital kommunikation igennem. Bestyrelsen vil langsomt indfase den nye model, som systemerne bliver klare. I første omgang vil I til denne OGF kunne finde årsrapporten for 2021 inklusive budget 2022 på vores hjemmeside <https://abjojo.dk/aarsrapport-2021/>. Det er ligeledes altid muligt at hente et printet eksemplar på Ejendomskontoret. Vi forventer at hele materialet blive udsendt digitalt til næste OGF. (Dog stadig med opslag i opgange og kort indkaldelse i postkasse). Vi er i skrivende stund ved at teste et digitalt afstemningssystem og hvis det lever op til vores krav forventer vi at kunne afprøve det på årets OGF.

I starten af året har vi oprettet vedligeholdelses udvalg og senere på året efter den fysiske OGF fik vi også etableret et økonomiudvalg se nærmere i deres beretninger. Dette har fungeret godt. I formandsudvalget, som har bestået af Leonardo, Kirsten Martin og jeg, har vi efter OGF arbejdet sammen med udvalgene nedskrevet og defineret arbejdsområderne, så der er nu ligger kommissorier for alle udvalg. Derudover har vi kigget på de formelle rammer for foreningens samlede virke, så som vedtægter, husorden, forretningsorden. Som i også kan se af udvalgenes beretninger er der blevet lagt et kæmpe stykke arbejde i udvalgene.

Bestyrelsen sammensætning

Efter den fysiske OGF i november 2020 konstituerede bestyrelsen sig med Leonardo som næstformand og Martin, Mikkel, Camille, Anne og Christian Ulrich som bestyrelsesmedlemmer samt Morten og Jonas som suppleanter. Anne udtrådte af bestyrelsen i foråret og Jonas indtrådte i bestyrelsen i stedet.

Efter OGF i oktober 2021 konstituerede bestyrelsen sig med Leonardo som næstformand og Martin, Camille, Christine, Christian Ulrich og Jonas som bestyrelsesmedlemmer samt Kirsten & Mikkel som suppleanter. I løbet af efteråret stoppede Camille i bestyrelsen og Kirsten indtrådte i

Beretninger

bestyrelsen. Christine stoppede her i foråret og Mikkel indtrådte i bestyrelsen og i april stoppede Christian Ulrich.

Vi holder faste bestyrelsesmøder hver tredje tirsdag fra kl. 17:30-21:00.

Året har også i år været præget af meget forskellige holdninger i bestyrelsen særligt mht. til andelskrone, økonomi og proces - vi har arbejdet på at bruge dette konstruktivt til foreningens bedste.

Samarbejdet med ejendomskontoret har fungeret meget godt, og vi er glade for ejendomskontorets professionelle håndtering af deres mange opgaver.

Vi håber at mange af jer derude vil overveje at stille op til de ledige pladser i bestyrelsen, sådan at vi kan sikre at alle holdninger, ønsker og køn også fremadrettet er repræsenteret i bestyrelsen og så der er hænder nok til at løse alle opgaver.

Lidt småt fra årets gang forneden.

Jesper Brochmands Plads

Det er en glæde at se at i har taget godt imod den nye Jesper Brochmands Plads og at den flittigt bliver brugt. På trods af det meget tørre forår og de svære vækstforhold under de store etablerede spidsløn er det lykket at fremspire hjemmehørende blomster, urter og bærbuske til fryd for øjet og biodiversiteten. Hvis nogen måtte have undret sig over at området bliver drevet ekstensivt – så er dette med fuldt overlæg, da det fremmer biodiversiteten og mange insekters pupper og larver overvintrer i de visne blomster strå – det er et lille bidrag til en mere mangfoldig bynatur. Prøv at stoppe op en sommerdag - så vil i kunne få øje på flere forskellige bier, humlebier, sommerfugle og meget mere.

Vaskerier

Der er nogle af jer der har undret sig over at den friskvaskede uldtrøje fra vaskeriet lige pludselig duftede af bamseline. Dette skyldtes at fabrikanten af uldvaskemiddel pludselig havde indstillet produktionen af det parfume fri vaskemiddel og leveret en parfumeret i stedet for, dog uden at oplyse nogen om skiftet og i identisk emballage. Ejendomskontoret fik dog hurtigt taget hånd om dette og skaffet et svanemærket alternativ og er ved at forberede en udbudsrunde for det samlede vaskemiddelforbrug for at konkurrence udsætte leverancen. Her vil der blive lagt vægt på svanemærkede og bæredygtige produkter.

Gårdtoiletter

Bestyrelsen har også iværksat renoveringen af gårdtoiletterne i Gård 1 og Gård 2, som havde været så nedslidte havde været ude af drift i mange år. I skrivende stund er de ved at være klar til at blive taget i brug igen og vil blive mærket i løbet af de næste uger.

Gårdgruppen og Gårdlaug

Vi har et aktivt gårdudvalg, i gård 3 og 4 (O'erne), som sørger for to årlige plantedage, hvor alle kan være med til at plante, så og høste. Begge gårde for i skrivende stund opsat nye holdere til blåregnen. Hvis du bor i gård 1 og 2 (J'erne), kan du også få aktiv indflydelse på hvordan gårdene skal se ud ved at blive aktiv i gårdlaugene. Der har været afholdt generalforsamling i gårdlauget Brorson (gård 2) i marts. Der afholdes OGF for Rantzaus gårds (gård 1), den 18.05.21 kl 18:30 i A/B JoJo's Kulturlejlighed på på Struenseegade 35.

Vi forventer, at arbejde videre med den lagte linje, mere åbenhed og dialog med andelshaverne. Indtil videre har vi i 2022 afholdt 2 temamøder med beboere, et 3. er planlagt op til sommerferien. Denne gang om værdier og vision. Herunder om A/B JoJo skal blive dagsorden sættende indenfor klimamål, ansvarlighed og langsigtede investeringer i fællesskabet?

Jeg stiller op til genvalg i år og håber på at se mange af jer til årets OGF,

de bedste hilsner

Tom Weber

Beboerudvalgets beretning 2021

I takt med at samfundet åbnede op i 2021 er der igen kommet gang i beboerudvalgets arbejde. På grund af en række omrokeringer i udvalget har vi brugt en del tid på praktiske opgaver siden sidste GF.

Arrangementer i foreningen

Arrangementerne har siden Corona nedlukningen været på standby i foreningen. Det er normalt, at vi i foreningen har arrangementer året rundt. Fastelavn, halloween og juletræstænding har tidligere været en fast del af foreningens kalender. Arrangementerne holdes af beboere, og bestyrelsens beboerudvalg plejer at støtte op om arrangementerne og kan sammen med bestyrelsen yde økonomisk støtte til afholdelse.

Beboerudvalget har i år ikke modtaget henvendelse om ønsker om at holde nogle af disse begivenheder, hvilket vi tolker som en forsinket effekt af corona, hvor alle skal finde deres sociale ben igen. Vi vil meget gerne opfordre alle beboere i foreningen til at gå sammen om at organisere de arrangementer I ønsker, og tage fat i bestyrelsen om ønske hjælp til finansiering.

Mød bestyrelsen

Mød bestyrelsen er igen oppe og køre. Beboerne kan hver første onsdag i måneden møde bestyrelsen på kontoret, og vi er glade for at se jer alle komme med spørgsmål og fremmøde igen. Størstedelen af spørgsmål går på ombygninger, hvilket fortsat er meget populært i foreningen.

Hjemmesiden – AB JoJo.dk

Hjemmesiden har i noget tid ikke været opdateret, men det er der rettet op på i 2021. Som I sikkert har set, så er enkelte faner blevet flyttet rundt, og mange forældede links og nyheder er blevet

Beretninger

opdateret. Foruden foreningens officielle dokumenter, referater mv., så er der gjort en ekstra indsats for at beboerne kan finde information om projekter (nuværende og kommende) i hovedmenuen på hjemmesiden.

Det har alt i alt været et år præget af mange praktiske og administrative opgaver i udvalget, og vi håber på at 2022 vil bringe sociale aktiviteter tilbage.

Med venlig hilsen, beboerudvalget

Christine & Mikkel

Beretning fra vedligeholdelsesudvalget for 2021 til april 2022

Udvalget har i den forgangne bestyrelsesperiode bestået af Kirsten Hybschmann, Jonas North og Christian Ulrich D. Hansen (tovholder). Dertil har Tom Weber og Annette Hein deltaget regelmæssigt på møderne.

Vedligeholdelsesudvalget arbejder med tre spor:

- Vedligeholdelsesplan, ajourføring og opfølgning.
- Løbende vedligeholdelse (driftsvedligehold), samt anden ad hoc vedligeholdelse.
- Vedligeholdelsesprojekter, som f.eks. stigstrengsprojektet.

Vedligeholdelsesplanen, der er blevet opdateret i oktober 2021, danner grundlaget for foreningens vedligeholdelsesaktiviteter, som dels består af større vedligeholdelsesprojekter, dels består af driftsvedligehold. Vedligeholdelsesplanen beskriver ejendommens tilstand og giver en anbefaling til prioritering af de forestående opgaver.

Vedligeholdelsesudvalget har med ansvar overfor bestyrelsen fået til opgave at forestå projektet med udskiftning af foreningens brugsvandsinstallationer. Det er et stort, bekosteligt og kompliceret projekt, fordi alle lejligheder bliver berørt af det. Vi har sammen med vores bygherrerådgiver, Emcon, arbejdet på at fremlægge et forprojekt på den ordinære generalforsamling i maj 2022. Som led i dette arbejde har vores bygherrerådgiver besøgt 25 lejligheder for at danne sig et foreløbigt indtryk af ejendommens brugsvandinstallationer.

I marts 2022 var beboerne inviteret til møde i sagen, for orientering og dialog/inspiration. Resumé fra dette møde ses på <https://abjojo.dk/projekter/udskiftning-af-vandroer-i-koekken-og-bad/>.

Det kan anbefales at læse resuméet, fordi det indeholder fyldig og relevant info, for dig, der vil vide mere. Vi vil fremadrettet bestræbe os på at informere om projektet på hjemmesiden rettidigt og løbende om relevant info for beboere.

Sideløbende arbejder vi på at finde en rådgiver til at bistå os med foreningens driftsvedligehold, så den bliver mere regelmæssig og skemalagt, samt anden ad hoc vedligeholdelse.

Vedligeholdelsesplanen giver anbefalinger hertil med, hvad der skal ske og hvor ofte. Vi glæder os til dette samarbejde, som ventes påbegyndt i forsommeren 2022.

Ved udgangen af bestyrelsesperioden udtrådte Christian Ulrich D. Hansen af udvalget, da han fraflyttede foreningen. Tom Weber overtog som udvalgstovholder frem mod generalforsamlingen. Vi kigger ind i en ny bestyrelsesperiode med nogle særdeles spændende og vigtige vedligeholdelsesprojekter for foreningen, så der bliver rigeligt at se til i vedligeholdelsesudvalget.

Beretninger

De bedste hilsner

Vedligeholdelsesudvalget: Kirsten Hybschmann, Jonas North, Tom Weber og Christian Ulrich D. Hansen

Beretning fra økonomiudvalget 2021

AB JoJo fik etableret et egentligt økonomiudvalg efter Generalforsamlingen sidste år. Udvalget har bestået af Christine Nielsen, Leonardo Høy-Carresco, Tom Weber og Martin Holmboe. Formålet med økonomiudvalget er at sikre et bedre og mere kvalificeret fokus på foreningens økonomi og forretningsgange, herunder at:

- a. Gennemgå og optimere de økonomiske forretningsgange
- b. Sikre løbende opfølgning og kvartals rapportering
- c. Tovholder på projektøkonomi – budget og opfølgning
- d. Gennemgang af regnskab og opgørelse af posteringer, herunder regnskabskonti
- e. Genforhandling af væsentlige aftaler med største driftsleverandører
- f. Sikre en velplanlagt proces i forbindelse med aflæggelse af årsrapport, herunder detaljeret budgetteringsproces.
- g. Optimering af foreningens balance, herunder forestå arbejdet med indhentning af tilbud på lånefaciliteter

Den første og største opgave var at få lagt en overordnet plan for foreningens økonomi for de kommende 10 år. For at drive vores ejendom bedst muligt på den lange bane har bestyrelsen behov for at kunne kigge mere end ét år frem i tiden. Derfor er der behov for en langsigtet økonomisk politik. Arbejdet har været omfattende og vi har i udvalget – og bestyrelsen – haft mange indgående drøftelser, som er mundet ud i et 10 årigt indblik i foreningens økonomi. Vi har arbejdet tæt sammen med Vedligeholdelsesudvalget, som har stået i spidsen for revisionen og detaljeret udarbejdelse af vores vedligeholdelsesplan for de kommende 10-15 år.

Således står AB JOJO nu med et indblik, som kan styrke beslutningstagningen på den korte bane – hvordan bruger vi penge korrekt nu og her - og give tryghed om beslutningerne på den lange bane. Endvidere er arbejdet med at gennemgå budget og regnskab igangsat og der er allerede iværksat et par initiativer omkring omkostningsbesparelser og mere transparens i regnskab og budget. Der ligger stadig en række større arbejder forude i udvalget og en række oplagte besparelser, som kan foretages, og arbejdet fortsætter ufortrødent i det kommende år.

På økonomiudvalgets vegne,
Martin Holmboe

Altanudvalg beretning 2021

Efter at have ventet i en længere periode på godkendelser og afslutning af Altanrunde 1, skrev AB JoJo kontrakt med Altan DK i efteråret for Altanrunde 2. Foreningen har valgt ABC ingeniør som vores byggetekniske rådgiver og SWE som vores byggeadministrator.

Forsinkelser i Altanrunde 2 har givet mulighed for at flere beboere at nå at være med, og på nuværende tidspunkt er der 122 tilmeldinger.

Vi fortsætter med at arbejde ud fra den præmis at alle som ønsker en altan skal få en, så længe KK godkender placeringerne. I skrivende stund, er alle tegninger til godkendelse på kontoret, hvor beboerne har fået en forlænget frist til at godkende altanernes og dørenes placeringer. Tegningerne bliver rentegnede i løbet af maj 2022 og derefter sendt til Københavns Kommune (KK) til godkendelse.

Vi forventer at 70% af placeringerne vil blive godkendt af KK uden store problemer. De resterende 30% har enten placeringer hvor der skal søges dispensation eller er tidligere blevet afslået af KK.

Det har været fremme i medierne, at KK har behandlingstider som grænser det urimelige på byggeansøgninger for tiden (ca. 1 år). Vi ved at der er stort pres på at afvikle disse store behandlingstider, men Altan DK mener at det kunne tage 6-8 måneder at behandle vores ansøgning. Efter vi har fået en godkendt byggetilladelse, er der ca. 4 måneders produktionstid for altanerne.

Så det korte af det lange er, at vi håber på at være i gang med at montere altanerne til næste forår.

Mvh. Altanudvalget

Jonas, Tom og Leonardo

Byggeudvalgets beretning 2021

Det er ikke længe siden vi afholdte den sidste GF. Byggeudvalget fortsætter med at behandle andelshaveres bygge ansøgninger og vejleder hvis der er brug for det. Foreningen gennemgår byggeansøgninger for at se om der er åbenlyse problemer med planlagte arbejder, evt. abjos særregler eller foreningens vedtægter. Foreningen foretager ikke bygge rådgivning for de enkelte andelshavere, men kan, på baggrund af foregående års erfaringer, hjælpe med omkring planlagte arbejder for at forhindre evt. u hensigtsmæssigheder over for myndigheder, foreningen samt naboerne.

Byggeudvalget kan som regel mødes ved "mød bestyrelsen" der afholdes på Ejendomskontoret den første onsdag i hver måned fra kl. 17.00 til 18.00. Her kan man få personlig betjening ved et medlem fra udvalget, hvor vi så vil prøve at svare på bygge relaterede spørgsmål.

Mikkel og Christine

Salgsudvalgets beretning 2021

Fremvisninger og salg af lejligheder er igen tilbage på sporet, og der er fortsat stor interesse for at blive en del af vores forening. Salgsudvalgets primære opgaver omfatter fremvisninger af lejligheder og behandle spørgsmål om ventelister.

Ventelister

Sekretariatet oplever fortsat en stor interesse for at blive skrevet op på foreningens eksterne venteliste. På vores eksterne venteliste er der i marts 2022 skrevet 997 op.

Den eksterne venteliste er igen åben for opskrivninger fra marts 2022

Salg af lejligheder

Der har været normal aktivitet om salget af lejligheder i AB JoJo i 2021. I alt er der sket følgende:

- Det er solgt 10 lejligheder på den interne liste og 12 på den eksterne i 2021
- Der er 1 lejelejlighed, der er blevet konverteret til andele
- 2 andelslejligheder er byttet internt.
- 1 andelslejlighed er byttet eksternt
- 6 der er solgt til familie, på skilsmislisten og andet.

Alt i alt er der 31 lejligheder, der har fået nye beboere, hvilket er 7 mindre end sidste år.

Lejlighederne er blevet solgt til prisen og der er stor interesse for de lejligheder der bliver sat til salg. A/B JoJo er stadig en attraktiv forening, både for nye beboere og bankerne der evt. skal finansiere.

Med venlig hilsen, salgsudvalget

Christine

Voldgiftsudvalgets beretning 2021

Starten af 2021 gik med få stillet nye supplerende spørgsmål til skønsmændene. De blev besvaret i den supplerende skønserklæring, der blev modtaget i slutningen af april. Inden skønsmændene kunne lave svar på spørgsmålene, havde der forinden været en længere skriftudveksling, hvor MTH appellerede til voldgiftsretten om at begrænse de spørgsmål AB JoJo kunne få lov at stille. Denne appel blev dog afvist af voldgiftsretten. Efter modtagelse af den supplerende

Beretninger

skønserklæring fulgte en grundig gennemgang af denne. Skønserklæring gav anledning til yderligere spørgsmål fra begge parter, som igen gav anledning til yderligere spørgsmål. Herunder i særdeleshed spørgsmål omkring MTH's kvalitetssikringsmateriale, som er særdeles mangelfuldt og underbygger deres groft uagtsomme adfærd, som udløber af seneste skønserklæring.

Spørgsmålene omkring kvalitetssikring blev udarbejdet i løbet af efteråret.

Det blev besluttet af AB JoJo skulle starte udarbejdelsen af processkrift om spørgsmålet om grov uagtsomhed, der samler op på skønssagen, herunder særligt synspunktet om grov uagtsomhed, samtidig med at parterne stillede nye supplerende spørgsmål (skønstema). Dette blev valgt for at fremskynde procestiden. Processkriftet blev afleveret 9. november 2021. De supplerende spørgsmål udmøntede sig i et supplerende skønstema IV som blev afleveret 25. november 2021. Halvvejs gennem året skiftede vores primære advokat på sagen desværre job. Partner Claus Berg fra Bech-Bruun er dog stadig på sagen og har været det fra sagens begyndelse. Som følge af udskiftningen fulgte en periode med indarbejdelse og overdragelse af sagen til vores nye primære advokat. Alt i alt er overdragelsen forløbet tilfredsstillende, og der er et godt samarbejde mellem AB JoJo og Bech-Bruun.

I maj måned blev der udpeget en ny fagdommer i voldgiftsretten til sagen, da den ene af de to fagdommere i sagen gik på pension. Voldgiftsnævnet bragte civilingeniør Ole Schiøth i forslag, hvilket alle parter accepterede.

Vi må desværre sande at sagen har trukket yderligere ud. Vi er stadig ikke færdige med skønstema -og erklæringer, som danner selve sagsmaterialet. Vi mener dog at tiden er brugt fornuftigt til at få belyst nye vinkler på sagen, men har også som klart prioritet at få sagen til delforhandling, og få spørgsmålet om grov uagtsomhed afgjort så hurtigt som muligt.

Slut 2021 udtrådte Morten Friebling og April 2022 udtrådte Christian Ulrich da de fraflyttede foreningen. En kæmpe tak for jeres indsats. Heldigvis fik vi i starten af 2022 suppleret udvalget med Kirsten Hybschmann. Vi har tidligere haft gode erfaringer med at supplere udvalget med andelshavere udenfor bestyrelsen, som har erfaring med voldgiftssager i entrepriseret. Så hvis du har erfaring med disse og har tid og lyst til at bidrage, så hører voldgiftsudvalget gerne fra dig.

Med venlig hilsen

Tom Weber og Christian Ulrich D. Hansen

Lovligørelsesudvalgets beretning 2021 (Altanrunde 1: 2014-2015)

Udvalget har i 2021 bestået af Leonardo Høj-Carresco og Tom Weber.

A/B JoJo nu har modtaget ibrugtagningstilladelser på alle altaner, altannedgang og franske vinduer som blev opført i den første altanrunde i årene 2014-15. Der var stor mediebevågenhed på sagen og det krævede stort engagement og mere end 100 timers koordinerede arbejde, møder, opfølgning mm af de involverede bestyrelsesmedlemmer.

Historien kort fortalt: I november 2020 blev bestyrelsen gjort opmærksom på at der manglede ibrugtagningstilladelser på 40 altaner. Det stod dog hurtigt klart at der manglede byggetilladelser på 76 altaner og samtlige 297 ibrugtagningstilladelser – der manglede ligeledes kvalitetssikring på fjerdesals altanerne. Vi kontaktede straks Altan.dk, den oprindelige rådgiver på altanprojektet og en

Beretninger

uafhængig bygherre rådgiver og en statiker. Altan.dk viste sig heldigvis meget samarbejdsvillig og gjorde alt for at rette op på fejlen så hurtigt som overhovedet muligt.

Vi fik allerede i midten af december 2020 åbnet gulvet i tre udvalgte 4. sals lejligheder for at inspicere ophængs metoden og belastningsteste disse tre. Heldigvis gav dette ikke anledning til bekymring for sikkerheden. Herefter stod det klart at den bedste og mest økonomiske metode til at bekræfte sikkerheden på 4.sals altanerne var at belastningsteste samtlige 4.sals altaner. Den brugte belastningstest var udarbejdet af Altan.dk's rådgiver Ølgård og gennemgået af vores uafhængige rådgiver AB Clausen og godkendt af Københavns Kommune. Altan.dk belastningstestede herefter samtlige 4.sals altaner. Alle altaner bestod testen uden anmærkninger. Testene er dokumenteret med et grundigt udarbejdet kvalitetssikringsmateriale, som løbende blev gennemgået af A/B JoJos ingeniør AB Clausen, den uafhængige bygherre rådgiver og bestyrelsen.

Efterfølgende var der en del yderligere dokumentation der skulle på plads og rådgiver, Altan.dk og forskellige instanser i Københavns kommune som skulle holdes op på deres leverancer. For at kunne opnå de manglende byggetilladelser krævede blandt andet også at projektet blev sendt i høring i gårdlauget i gård 1 og 2. Herefter blev det også opdaget at A/B JoJo manglede byggetilladelse på skraldeskure i vores egne gårde 3 og 4 (0'erne) og inden denne var opnået, kunne vi ikke modtage ibrugtagningstilladelser på altanerne.

Det er godt, at vi kan lægge sagen bag os nu en stor tak til alle der har hjulpet med at få sagen til at flyde – både de beboere, der stillede deres lejligheder til rådighed for de indledende belastningstests og fik taget gulvet op i deres lejligheder kort før jul 2020, og sidst men ikke mindst Leo for en kæmpe indsats.

Desværre har processen med godkendelserne mm også forsinket altanrunde 2.

På udvalgets vegne

Tom

Ejendomskontorets beretning 2021

Igen I år, har vi været påvirket af Covid-19. Vi har haft lukket ejendomskontoret i en periode, og kun haft åben efter aftale. Vi har båret mundbind og sprittet af, og det har I også været flinke til at gøre. Ingen af de ansatte har været smittet i 2021. Tak!

Ellers har det været et roligt år, uden de store projekter. Der har dog været forberedelser til 2022: Gårdbelysning i gård 3&4, opsætning af et system til klatreplanter, nye sandkasser samme steds, møder med altan.dk og vedligeholdelsesudvalg etc. Glæd jer.

Vi har fortsat mange vandskader, som vi bruger en del tid på. De er primært forårsaget af gamle rør og forkert monterede faldstammer. Alt det bliver der taget hånd om nu.

Vedligeholdelsesudvalget, hvor Annette også deltager, er i fuld gang. Annette deltager desuden i bestyrelsesmøder og møder med administrator.

Gårdmændene har haft travlt. Mest med at rydde op efter jer 😊. Vi har fået halvanden ny fraktion til affaldssortering: Indendørs træ som det første. Og nu skal man aflevere sine Tetrapak

Beretninger

(mælke/juicekartonner etc.) i plastcontaineren. Der er virkelig mange, der gør det virkelig godt. Dog lyder der en opfordring herfra: Klap nu det pap sammen, og lad venligst være med at smide flamingo og plast i papcontaineren. Tænk over, hvad I sætter på byttehylden, og sæt jeres storskrald i skurene indrettet dertil. Desuden skal I aflevere jeres skrald i jeres egne gårde. Det sidste har med plads og økonomi at gøre.

Spørg gerne din gårdmand (M/K/), hvis I er i tvivl hvad I skal med et bestemt stykke affald. Eller se på: <https://nemaffaldsservice.kk.dk/affaldsabc> . Hvis alle gør det lidt bedre, så har vi mere tid til alt det andet.

Vi har haft en delvis succesfuld cykeloprydning. Der er dog stadigvæk alt for mange cykler i gårdene. Husk at vi har cykel-depotrum til de gør det selv projekter, I ikke lige har tid til, eller til reservecykler etc. Vi har besluttet os for at tage 2 oprydninger næste år.

Sluttelig, en opfordring til at respektere ejendomskontorets åbningstider. (Corona har jo også vist os, at der er en hel del, der kan klares via mail.)

M.v.h. Ejendomskontoret

Bilag til forslag

Forslag A om projektering, udfærdigelse af udbudsmateriale og licitation mm. af ny brugsvandsinstallation i A/B JoJo.

Bestyrelsen anmoder om kr. 4. mio. mandat, til klargøring af projektet: ny brugsvandsinstallation, på forventelig stort kr. 35mio., som skal vedtages på en senere ekstraordinær generalforsamling.

Opstartsprojektet finansieres af driften, og har ingen påvirkning på andelskrone eller boligafgift. Se nedenstående baggrund og vedlagte udkast til proces: DREJEBOG FOR NY BRUGSVANDSINSTALLATION.

Budgetoverslag for delprojekt frem til forventet EGF i marts 2023	
Art	Pris [DKK]
Teknisk Rådgivning	2.500.000,00 kr.
Juridisk Rådgivning	125.000,00 kr.
Indledende Byggeadministration	125.000,00 kr.
Forsikring	65.000,00 kr.
Myndighedsgodkendelse	50.000,00 kr.
Bygherrerådgivning Indledende	281.250,00 kr.
Rådgiverudbud	93.750,00 kr.
Projekthonorar Bestyrelsen*	200.000,00 kr.
Miljøscreening	310.000,00 kr.
Buffer	250.000,00 kr.
	4.000.000,00 kr.

*Frem til projektafslutning.

Baggrund

Vedligeholdelsesudvalget i A/B JoJo har sammen med vores bygherrerådgiver Emcon A/S afsluttet forundersøgelse om udskiftning af foreningens brugsvandinstallationer i køkken og wc/bad. På baggrund af denne forundersøgelse kan vi sige, at udskiftning af foreningens brugsvandsinstallationer bliver et besværligt projekt, som kommer til at involvere alle lejligheder i foreningen. Projektet er nødvendigt, for at undgå flere og større vandskader i fremtiden, og vil give et godt og stabilt vandtryk i hele foreningen. Der vil også blive opsat individuelle vandmålere i alle lejligheder, så man fremover bliver faktureret for sit faktiske vandforbrug.

Bilag: ”AB JOJO - DREJEBOG FOR NY BRUGSVANDSINSTALLATION” (herefter ”Drejebogen”). beskriver det nuværende bud på projektet i fem kapitler:

1. Baggrund og afgrænsning af projektet
2. Teknisk programoplæg
3. Organisering og udbud

4. Tidsplan
5. Projektrisici

Der må forventes ændringer og præciseringer i forhold til Udkast til Drejebogen op til EGF i 2023 med planlagt endelig vedtagelse af projektet. Jævnfør også beboermødet den 10.03.2022, hvor forskellige modeller blev præsenteret, se evt. resume fra mødet findes på A/B JoJos hjemmeside under projekter se <https://abjojo.dk/projekter/udskiftning-af-vandroer-i-koekken-og-bad/>

Selve udførelsen af projektet bliver etapeopdelt og forventes at løbe fra foråret 2023 til aflevering sommeren 2024, jf. kapitel 4 i Drejebogen. Alle beboere forventes at skulle hjælpe med at klargøre, nedtage og reetablere delelementer af deres køkken og bad ifm. besigtigelse og udførelse – omfanget af dette vil være meget varierende fra lejlighed til lejlighed. Der vil blive informeret særskilt herom specifikt for hver enkelt lejlighed.

Afgrænsning af projektet

Det vil i samråd med den valgte tekniske rådgiver afgøres om de nye fællesinstallationer skal føres med samme placering som i dag eller flyttes ud på bagtrappen.

Projektet vil omfatte alle fællesinstallationerne, hvor foreningen har vedligeholdelsespligten, samt de individuelle installationer i lejlighederne, som enten har en begrænset levetid eller der er materialer, som ikke er kompatible med de fremtidige fællesinstallationer. Nye kompatible individuelle installationer forventes at kunne bibeholdes. Der er lagt op til at Totalrådgiveren vil lave en vurdering af dette i hver lejlighed og dokumentation fra andelshavere forventes at indgå i vurderingen.

Der er for nuværende lagt op til at udskiftningen af de individuelle installationer i lejlighederne også vil blive bekostet af andelsboligforeningen, som en del af det samlede projekt. Dog vil vedligeholdelsespligten efter projektets afslutning stadig tilfalde den enkelte andelshaver. Merudgifter som følge af ulovlige installationer vil blive bekostet af andelshaveren selv. Den endelige model vil indgå i beslutningsoplægget til den planlagte EGF.

Beboerinvolvering

Som andelshaver vil man blive involveret i projektet i flere omgange. Der vil blive varslet rettidigt herom bl.a. i forbindelse med miljøscreening, registrering og udførelse.

Bestyrelsen vil løbende informere omkring projektet på hjemmesiden under punktet projekter.

Efter vedtagelse på EGF.

Som beskrevet i ”Drejebog for ny brugsvandinstallation” forventes en række arbejder inden selve udførelsen at blive pålagt andelshaverne, se sektion 1.4 (Særindretninger) og 2.7 (Håndtering af depoter).

Der vil i nødvendigt omfang under udførelse blive etableret toilet- og badevogne til de berørte lejligheder.

Organisering og udbud

Emcon A/S har været bygherrerådgiver for AB JoJo i den indledende fase.

Efter vedtagelse af ovenstående forslag iværksættes vil de videre skridt op til EGF i marts 2023. Der henvises til Drejebogens sektion 3.3., Udbudsstrategi, hvor dette er beskrevet nærmere.

Tidsplan og økonomi

Projektets foreløbige tidsplan er estimeret at løbe frem til ultimo juni 2024. Tidsestimaterne op til, og efter EGF i 2023, er nærmere beskrevet i Drejebogens Sektion 4, Tidsplan.

Projektets samlede omkostninger er pt. estimeret til godt 35 mio. kr. svarende til ca. 907 kr./andelskvadratmeter. I beslutningsoplægget til EGF i marts 2023 vil der indgå mere præcise tal. Når projektet endeligt vedtages på EGF forventer vi, at det primært bliver finansieret gennem foreningens opsparede overskud og sekundært formentlig gennem omlægning af eksisterende realkreditlån eller gennem optagelse af nyt fastforrentet 30-årigt realkreditlån med afdrag mere herom på EGF.

Der vil blive indgået en byggeadministrationsaftale med eksternt firma med henblik på udarbejdelse af byggeregnskab, juridisk bistand, hjælp til eventuel lånefinansiering m.v.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i AB JoJo

Forslag B om ændring af §26

Bestyrelsen har bedt ABF om en vedtægts gennemgang – og ABF har blandt andet anbefalet nedenstående:

ABF anbefaler, at beslutninger om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift samt optagelse af ”usikre lån”, hvor den fremtidige ydelse er usikker, underlægges krav om kvalificeret flertal. Sådanne beslutninger kan få store økonomiske konsekvenser for en forening, hvorfor det efter ABF’s opfattelse er hensigtsmæssigt, at beslutning herom sker på en generalforsamling med kvalificeret flertal frem for simpelt flertal. Eksempelvis kan tilføjes følgende fra ABF’s standardvedtægter § 23, stk. 2: ”..., og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, ...”

I forlængelse heraf foreslår bestyrelsen følgende ændring

Nuværende § 26:

§ 26. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være repræsenteret.

stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal. Er ikke mindst 2/3 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

stk. 3. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Foreslås ændret til (ændring fremhævet i fed og kursiv)

§ 26. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være repræsenteret.

stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25% **og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse**, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal. Er ikke mindst 2/3 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

stk. 3. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Forslag C fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 14, Overdragelse af andelen

Overdragelse af andelen er et tema, der optager mange andelshavere. De seneste ordinære generalforsamlinger har drøftet forslag om ændringer uden nogen umiddelbar virkning.

Dette forslag tager afsæt i historikken for de seneste 5 kalenderår, se fig. 1, Overdragelser fordelt på kalenderår og hjemmel til overdragelse samt fig. 2, Overdragelser i perioden 2017 – 2021 fordelt på lejlighedsstørrelse og hjemmel til overdragelse.

Historikken fortæller, at ca. 60 pct. af alle overdragelser går ligeligt fordelt til personer på de interne og de eksterne ventelister. Mens personer på den eksterne venteliste overtager mere end halvdelen af de mindste lejligheder 50 – 61 m², går andelshavere på den interne venteliste alt overvejende efter de større lejligheder.

Minimumsgrænse for sammenlægning

Minimumsgrænsen for sammenlægninger er nået. Da der har været ønske om at frigive lejligheder til sammenlægning foreslår vi, at minimumsgrænsen

- for lejligheder på 50 – 61 m² ændres fra de nuværende 115 til 100. Dette forslag betyder samtidig, at færre på den eksterne venteliste kommer i betragtning til en lejlighed på 50 - 61 m².

Vi foreslår videre, at de øvrige minimumsgrænser ændres en smule, således

- for lejligheder på 74 – 79 m² ændres minimumsgrænsen fra 115 til 110 lejligheder
- for lejligheder på 80 m² ændres minimumsgrænsen fra 25 til 22 lejligheder

Vi foreslår denne mindre ændring, fordi disse sidstnævnte lejligheder er relativt pænt efterspurgt af andelshavere på den interne venteliste samt andelshavere i øvrigt.

Der gælder dog særlige undtagelser for sammenlægning ved tagudvidelse, jf. vedtægterne § 14, stk. 4. og § 14, pkt. 14 b.

Fortrinsret

Vi foreslår, at andelshavere på den interne venteliste får fortrinsret frem for som nu andelshavere på venteliste for sammenlægning.

I denne forbindelse bemærkes, at når en lejlighed overdrages til en andelshaver på den interne venteliste, frigives den ledigblevne lejlighed til overdragelse efter vedtægternes bestemmelser, herunder sammenlægning.

Bestyrelsens konkrete ændringsforslag

Minimumsgrænsen af ejendommens lejligheder på

- 50 – 61 m² ændres fra de nuværende 115 til 100 lejligheder til sammenlægning efter vedtægternes bestemmelser.

Bilag til forslag

- 74 - 79 m² ændres fra de nuværende 115 til 110 lejligheder til sammenlægning efter vedtægternes bestemmelser
- 80 m² ændres fra de nuværende 25 til 22 lejligheder til sammenlægning efter vedtægternes bestemmelser

Andelshavere indtegnet på den interne venteliste får fortrinsret frem for andelshavere på venteliste for sammenlægning.

Det forventer bestyrelsen at opnå med forslaget

- Sammenlægning bliver igen mulig for alle lejligheder til og med 80 m².
- Porteføljen af lejligheder vil bevæge sig i retning af større lejligheder, som vi oplever stor efterspørgsel efter.
- AB JoJo vil fremadrettet have af en samlet portefølje af lejligheder, der tilgodeser andelshavernes forskellige behov.

Vedtægtsændringsforslag, § 14 Overdragelse af andelen

Relevante nugældende bestemmelser:

§ 14 , stk. 2. b

Andre andelshavere, der er indtegnet på den interne venteliste med henblik på lejlighedssammenlægning har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegnning.

§ 14 , stk. 2. c

Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, sker overdragelsen af den ledigblevne lejlighed efter reglerne i § 14, stk 2, litra b-e.

§14, stk. 3. 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.

Foreslås ændret til:

§14, stk. 2. b

Andre andelshavere, der er indtegnet på den interne venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.

Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, sker overdragelse af den ledigblevne lejlighed efter reglerne i § 14, stk 2, litra b-e.

§ 14 , stk. 2. c

Andre andelshavere, der er indtegnet på den interne venteliste med henblik på lejlighedssammenlægning har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegnning.

§14, stk. 3. Sammenlægning kan dog kun finde sted under forudsætning af, at minimum 100 af ejendommens lejligheder er på 50 - 61 m², minimum 110 lejligheder er på 74 - 79 m², og minimum 22 lejligheder er på 80 m².

Overdragelser i perioden 2017 – 2021 fordelt på år og hjemmel til overdragelse

År	Intern venteliste	Eksterne venteliste	Skilsmisse liste	Bytte eksterne	Salg til familie lige op/ ned	Salg til sambo	Sammenlægning	Intern bytte	I alt
2017	11	14	2		3	2	5	2	39
2018	4	3	6	1	4	3	2		23
2019	9	6	3	1	2	2	2	7	32
2020	14	11	1	2	1	2		5	36
2021	9	14	4	1	2			2	32
I alt	47	48	16	5	12	9	9	16	162
PCT	29	30	10	3	7	6	6	10	

Fig. 1

Overdragelser i perioden 2017 – 2021 fordelt på lejlighedsstørrelse og hjemmel til overdragelse

Størrelse i kvm	Intern venteliste	Eksterne venteliste	Skilsmisse liste	Bytte eksterne	Salg til familie lige op/ ned	Salg til sambo	Sammenlægning	Bytte intern	Overdragelser alt	Antal lejligheder i kat	Overdragelser i pct. i 5 år
50 - 61	7	35	10		6	4	4	1	67	115	58
74 - 79	15	7	5	3	4	1	4	4	43	115	37
80	5	4	1		2				12	25	48
100 -	20	2		2		4	1	11	40	149	27
	47	48	16	5	12	9	9	16	162	404	40

Fig. 2

Forslag D Projekthonorar i Altanprojekt 2. Runde

Der har ligget et betydeligt arbejde i at sikre at 2. Runde kører godt og der er også fremadrettet en stor arbejdsindsats. Som nævnt på EGF i 2020 – foreslås det derfor nu at der afsættes en budgetpost på 50.000kr, som bestyrelsen fremadrettet kan tildele altanudvalget efter reglerne for projekthonorar. Beløbet kan indeholdes i den vedtagne budgetramme for Altanprojektet.



AB JOJO

DREJEBOG FOR NY BRUGSVANDINSTALLATION

27. april 2022
Projekt: 4077

SKYTTEGADE/STRUENSEGADE M. FLERE, 2200 KØBENHAVN N



Udarbejdet af : Charlotte Nørbak og Niels Anker Jørgensen, emcon a/s
Teknisk input: Sinuz APS

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

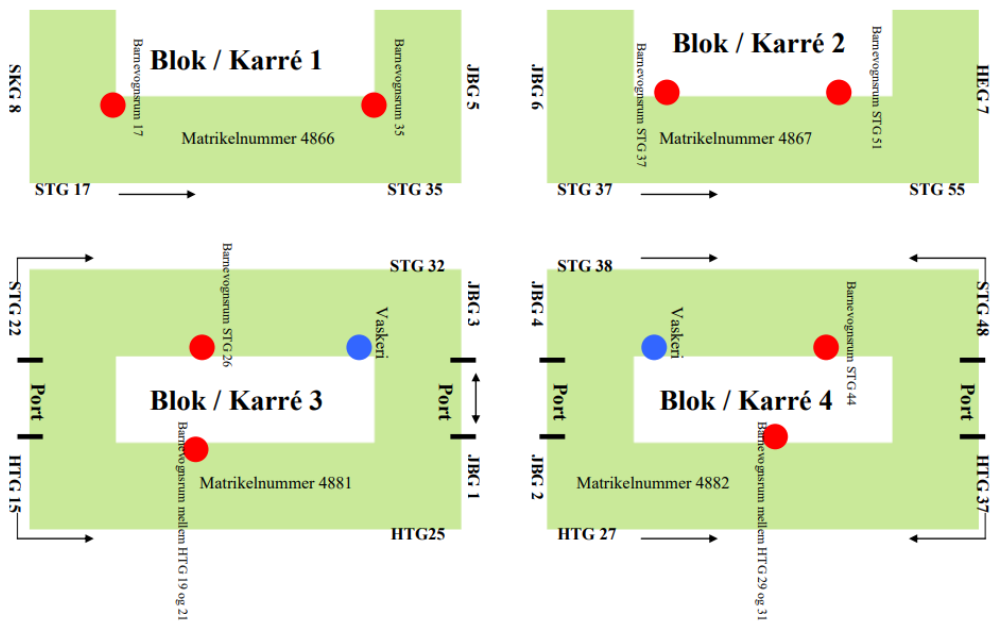
1	BAGGRUND OG AFGRÆNSNING AF PROJEKTET	3
1.1	Om AB JoJo	3
1.2	Baggrund for projektet.....	3
1.3	Forbesigtigelse.....	4
1.4	Afgrænsning af projektet og særindretninger	5
1.5	Tilknyttede projekter	6
2	TEKNISK PROGRAMOPLÆG.....	6
2.1	Tekniske løsninger.....	6
2.2	Eventuelle tilvalg	8
2.3	Myndigheder	8
2.4	Miljøscreening.....	8
2.5	Byggepladsforhold.....	9
2.6	Midlertidige vandinstallationer	9
2.7	Håndtering af depoter i kældre	9
3	ORGANISERING OG UDBUD	10
3.1	Organisering	10
3.2	Organisationsdiagram	10
3.3	Udbudsstrategi	10
3.4	Aftalegrundlag	11
4	TIDSPLAN.....	12
4.1	Etapeopdeling og prøveopgange.....	13
5	PROJEKTRISICI	13
5.1	Risici for projekt og udførelse	13



1 BAGGRUND OG AFGRÆNSNING AF PROJEKTET

1.1 Om AB JoJo

A/B JoJo blev stiftet den 5. november 1997 og er en af Danmarks største andelsboligforeninger. Ejendommene er opført 1919-1920 af arkitekt Povl Baumann og består af fire karreer med 52 opgange med oprindeligt 520 lejligheder. Grundet lejlighedssammenlægninger er der i dag ca. 450 lejligheder, hvoraf 47 er lejeboliger og 403 er andelsboliger. Der er fuld kælder under bebyggelsens fire karreer.



De 4 karreer er beliggende omkring Struensegade (STG), Skyttegade (SKG), Hans Egedes Gade (HEG), Jesper Brochmands Gade (JBG) og Hans Tavsens Gade (HTG).

Lejligheder og fællesområder

Lejlighederne består af to, tre, fire og fem værelses lejligheder. Størstedelen af lejlighederne har bad, og der bliver løbende etableret bad i de lejligheder, hvor der endnu ikke er. Hver lejlighed har tilhørende depot i kælder under egen karre.

I to af karréerne findes fællesvaskeri med moderne maskiner. Cykler og barnevogne kan stilles i aflåste rum i kælderen og i gården.

De fire gårdrum indeholder grønne arealer med planter, blomster og fælles urter, legepladser, grillpladser, borde og bænke. Gårdene har også affaldsområder og cykelskure.

1.2 Baggrund for projektet

Bebyggelsen er overordnet set i god stand og løbende vedligeholdt. Ejendommen har pt. dispensation for opsætning af varmt-vandsmålere.

Brugsvandsinstallationen er blevet totaludskiftet i 1988 med galvaniserede jernrør. AB JoJo er i



besiddelse af projekt materialet, der er udarbejdet af ingeniørfirmaet i-68. Der er konstateret en række vandskader på brugsvandsinstallationen gennem de seneste år. Skaderne er løbende logget og anmeldt til forsikrings selskabet. De anmeldte skader fremgår i en skadesoversigt af 12.01.2022 ligesom det i Vedligeholdelses-planen af 15.10.2021 fremgår som en arbejdsopgave, der bør udføres inden for en 1-3 årig periode.

Det er derfor blevet besluttet at udskifte brugsvandsinstallationen til en komplet ny installation. A/B JoJo sætter stor pris på at nye løsninger er bæredygtige, energi effektive og bliver vurderet ud fra en totaløkonomisk betragtning.

1.3 Forbesigtigelse

Emcon har i perioden ultimo februar til primo marts 2022 besigtiget 24 lejligheder, 2 kældre, vaskeri og varmecentral med henblik på at få et overordnet indtryk af kompleksiteten af de eksisterende rørføringer.

Lejligheder

Der kan konstateres en del forskellige løsninger i lejlighederne. Overordnet set føres stigstrengene for varmt og koldt vand i køkkener og med cirkulation på 3. sal.

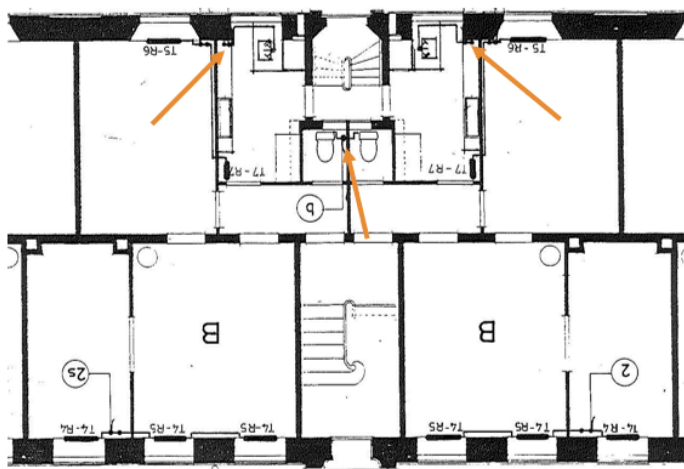
Stigstrengene for koldt vand til toiletter er ført på bagtrappen eller i toilet og forgrener herfra videre til nabotoilet (gennem lejlighedskel), da toiletter ligger side mod side. På bagtrappen ses det flere steder, at stigstrengen snor sig ind og ud gennem toilettet og er således ikke konsekvent ført på bagtrappen. Varmt vand til toilet ses ofte trukket fra stigstreng i køkken. Der er konstateret toiletter uden varmt vand.

Toiletter i 4. (5.) sals lejligheder forsynes med varmt og koldt vand fra bagtrappen. Det varme vand via cirkulationsstrengen gennem bagtrappen i 3. sals niveau.

I hjørnelejligheder trækkes stigstrengene dels i køkkener og dels via bagtrappen og dels via hjørnetoiletter.

Der kan konstateres en række særløsninger på vandinstallationen fra stigstrengene og til tapstedet, både i toiletter og i køkkener. En del lejligheder er renoveret hvor rør er fræsset ind i vægge og/eller trukket over nedhængte lofter og en del rør er inddækket i rørkasser, skabe mv.

Rør i fællesarealer ses næsten alle isolerede.



Typisk lejlighed med stigstreng i køkkener og i toilet/bagtrappe. De orange pile viser placeringerne.



Gas til køkkener

Gasrør er ført via bagtrappen og forgrener herfra til lejlighederne frem til gaskomfurer. Gas ses dog afproppet i flere lejligheder. Installationen er af nyere dato og udført ca. 1999-2001, i øvrigt samtidigt med udskiftning af foreningens faldstammer.

Kældre

Der er 6 vandstik i ejendommen; 2 vandstik i hver af karré 1 og 2 og 1 vandstik i hver af karré 3 og 4.

Vandinstallationer i kældre er trukket fra vandstik til varmecentral. Der er 1 varmecentral per karré. Herfra videre via ophæng i lofter til lodrette forgreninger hhv. via bagtrappe/toilet og via køkken langs facaden. De fleste rør er placeret hen over depotrum. Installationen forsyner desuden de 4 vaskerier og 2 gårdtoiletet.

Der findes 2 vaskerier tilhørende ejendommen. Servicemedarbejder har oplyst til Emcon, at blødgøringsanlæggene er nedslidte og bør udskiftes.

Vandtryk

Flere beboere klager over manglende vandtryk. Det kan konstateres at ejendommen ikke er forsynet med trykforøgeranlæg.

1.4 Afgrænsning af projektet og særindretninger

Projektet til udskiftning af vandinstallationer omfatter en komplet udskiftning af brugsvandinstallationen inkl. vandstik.

I alle lejligheder, både leje- og andelslejligheder udskiftes som udgangspunkt tillige installationen fra stigstreng til tapsteder i hhv. køkkener og toiletter. Der kan være steder hvor installationen er nyrenoveret, lovlig og kan bevares. Det skal afdækkes via en registrering lejlighed for lejlighed.

Varmtvandsbeholdere, der er placeret i de 4 teknikrum, udskiftes med komplet ny installation.

Blødgøringsanlæg i de 2 vaskerier udskiftes inkl. tilhørende rørintallationer. Vaskemaskiner bør om muligt tilsluttes med både varmt og koldt vand. Der etableres blødgøringsanlæg på begge forsyninger eller som minimum på varmtvandsforsyningen.

Der suppleres med etablering af 1 ny vask i hvert af de 2 vaskerier. Placering ved nuværende gulvafløb.

Blødgøring af vand via Hofor

Hofor har oplyst på deres hjemmeside, at der løbende pågår installation af blødgøringsanlæg på de vandforsyningsboringer, der bla. forsyner Nørrebro. Blødgøringsanlæggene forventes at være fuldt udbygget i løbet af 2029. Det anbefales derfor ikke, at etablere lokalt blødgøringsanlæg i ejendommen, men afvente Hofors udrulning. Det anbefales dog at udskifte blødgøringsanlæggene til de 2 vaskerier, når udskiftning af den øvrige vandinstallation pågår.

Særindretninger

I lejligheder hvor særindretning forhindrer en udskiftning af vandinstallationen skal den enkelte andelshaver selv demontere sin særindretning og evt. genmontere. Det være sig eksempelvis røkkasser, hylder, kroge, småskabe/overskabe/baderumsskabe, nedhængte lofter, opvaskemaskiner, vaskemaskiner og tilsvarende. Derudover skal beboerne tømme berørte skabe, så håndværkerne kan komme til installationerne.



1.5 Tilknyttede projekter

Sikring af vandtryk

Den kommende totalrådgiver skal foretage en beregning af vandtrykket og om nødvendigt projektere med trykforøgeranlæg i kældre. Der er i budgettet afsat økonomi til 4 trykforøgeranlæg.

Der kan være flere årsager til manglende vandtryk:

- Blandings- og brusebatterierne kan være tilstoppet/-kalket, hvilket kan afhjælpes ved rensning af perlatorerne i blandings-/brugsbatterierne.
- Rør kan være tilstoppet/-kalket, hvilket kan afhjælpes ved udskiftning af rørene.
- Blandings- og brusebatterier kan have et stort tryktab, hvilket kan afhjælpes ved, at blandings- og/eller brusebatteri udskiftes til et blandingsbatteri med lavere tryktab. En løsning kan være at udarbejde en liste med anbefaling af f.eks. 5 stk. vandbesparende blandings- og brusebatterier med lavt tryktab, som beboerne kan anvende.
- For lavt vandtryk ift. det som vandforsyningen kan levere og ejendommens højde, herunder også i køkkener og badeværelser etableret i tagetage.

Indregulering af varmeanlæg

Varmerør på etager og i kældre er blevet totaludskiftet i 1988 til et 2-strengt system. Udfordringen med varmeanlægget er, at der siden den oprindelige udførelse er tilstødt beboelse på 5. sal i forskelligt omfang samt sket flytning/nedtagning/ændring af radiatorer i forbindelse med etablering af altaner på 5. sal.

Servicepartneren oplyser følgende:

Strengreguleringsventilerne er af meget forskellig alder og funktion (i de forskellige karreer).

Strengreguleringsventilerne er generelt gamle, dårlige og ikke indreguleret.

Anlægget kan ikke præstere den (på sigt) forlangte afkøling af fjernvarmen med det eksisterende varmeanlæg.

Termostatventilerne er af blandet art, mange vil formodentlig kunne forindstilles, mens andre ikke, hvilket der ikke er overblik over.

Indregulering af varmeanlægget må anbefales og der er afsat budget i Vedligeholdelsesplanen hertil.

Der kan overvejes udskiftning til dynamiske strengregulerings på hovedforsyningen i kældre, hvis ventilerne står til udskiftning, Og det skal overvejes at få udskiftet termostatventilerne i lejlighederne forinden indregulering af varmeanlægget i nødvendigt omfang. Sidstnævnte kan med fordel samtænkes med udskiftning af brugsvandsinstallationen, når man har adgang til lejlighederne. Det er den kommende rådgivers ansvar at designe en løsning, hvor komponenterne indgår i en helhedsløsning. Der er i budgettet ikke medtaget økonomi til dette arbejde.

2 TEKNISK PROGRAMOPLÆG

2.1 Tekniske løsninger

Det er den kommende totalrådgivers ansvar at projektere den endelige løsning. Følgende løsningsforslag og arbejder indgår i budgettet.

Sanering:

- Sanering af eksisterende miljøfarlige materialer forud for øvrige arbejder. Der er afsat en disponibel sum i budgettet.



VVS:

- 4 stk. ny varmtvandsbeholdere inkl. nye rør og komponenter i varmecentralerne.
- Demontering af eksisterende brugsvandinstallation og udskiftning med komplet ny installation i vaskerier, kældre, bagtrapper og i lejligheder frem til tapsteder. Udskiftning fra stigstreng til tapsted er i nogle tilfælde nyrenoveret og hvis installation/spændingsrækkefølge er korrekt, kan den bevares.
- Etablering af lækagemeldere ved skjulte vandinstallationer (lovkrav).

Rørtræk kan føres enten:

- I nuværende traceer, dog med konsekvent rørtræk af koldvandsledning og supplerung med ny varmtvandsledning inkl. inliner på bagtrapper. Herfra forgrenes direkte til hver lejlighed, således at rørtræk mellem toiletter/lejlighedskel nedlægges. Fordelen er korte træk til tapsteder, genanvendelse af plads/traceer, anvendelse af pex-rør i fx køkkenskabe. Hensyntagen til de mange individuelle fornyelser, som beboerne har udført gennem tiderne. Bedre mulighed for etablering af skabe i baderum, når koldtvandsledninger konsekvent omlægges til bagtrapperne. Det etableres målere i køkkenskabe og på toiletter.
- Eller med samling af flest mulige rør på bagtrappen, således at der ikke føres stigstreng i køkkener. Fordelen er eet sæt stigstreng, men længere træk til tapsteder der kan være problematisk ift. de mange individuelle fornyelser, som beboerne selv har etableret. Rørtræk frem til tapsteder må desuden etableres i stive rør. Der må også i denne løsning påregnes 2 sæt målere (til hhv. køkken og toilet). Bedre mulighed for etablering af skabe i baderum, når koldtvandsledninger konsekvent omlægges til bagtrapperne.

Tømmer:

- De- og genmontering af faste køkkenelementer/bordplader og lignende for udskiftning af vandinstallationer i køkken inkl. tilpasning/lukning af huller i fast køkkeninventar for gammel/ny rørføring samt tømmerarbejde i forbindelse med lukning af huller i trætagedæk.
- Afsætningsbeløb til etablering af inspektionslemme for evt. skjulte samlinger i vandinstallationer (lovkrav).

Hvor samlinger, ventiler, bivandmålere, fordelerrør mv. på vandinstallationen er skjult af inddækninger f.eks. rørkasser/installationsvægge mv. skal inddækningen være demonterbar eller der skal være en inspektionslem, så rør kan besigtiges for evt. utætheder samt at ventiler og vandmålere kan betjenes og serviceres.

Desuden kan der i nogle tilfælde være krav om, at der skal monteres en lækagemelder som alarmere, om utætheder på skjulte samlinger i vandinstallationerne.

Maler:

Lejlighederne:

- Malerarbejder afsluttes klar til maling, det vil sige, at der udføres grov puds inkl. retablering af væv/filt. Beboerne skal selv male, udtaget dog i lejelejligheder.

Kælder/bagtrapper:

- Der udføres efterreparationer af vægge og lofter på bagtrapper samt i vaskerier og varmecentraler. Efterreparationerne malerbehandles. Det vil sige små/afgrænsede malerreparationer.



Murer:

- Hullukning efter demonterede vandrør/bæring mv. i gulve og vægge inkl. terrazzo og flisereparationer i dæk og vægge samt udstøbning ved nye vandinstallationer inkl. fliser/terrazzo reparationer i dæk og vægge.

Hvor der ikke kan skaffes fliser/klinker, tilsvarende de eksisterende, vil retableringen blive udført med fliser/klinker, som i bedst muligt omfang har samme farve, form og udseende som eksisterende. Har beboerne selv fliser/klinker anvendes disse.

Elektriker:

- De- og genmontering eller flytning af el. Der er afsat et mindre beløb i budgettet.

Isolering:

- Isolering af rør på fællesarealer, bagtrapper og fælles forsyningsledninger i lejlighederne.

Følgende er uden for budget:

I budget er der regnet med, at beboerne selv afinstallerer og flytter opvaske- og vaskemaskiner i nødvendigt omfang for udskiftning af vandinstallationerne, herunder gentilslutter maskinerne efter afsluttet VVS-arbejde.

I lejligheder hvor særindretning forhindrer en udskiftning af vandinstallationen skal den enkelte andelshaver selv demontere sin særindretning og evt. genmontere. Det være sig eksempelvis rørkasser, hylder, kroge, småskabe/overskabe/baderumsskabe, nedhængte lofter og tilsvarende. Derudover skal beboerne tømme berørte skabe, så håndværkerne kan komme til installationerne.

Der er regnet med genanvendelse af eksisterende:

- Blandingsbatterier ved køkkenvaske, håndvaske og brusere. Det bør dog overvejes at medtage udskiftning af perlatorer før genmontering.
- Sanitet.

2.2 Eventuelle tilvalg

Ved anbefaling, jf. pkt. 1.5 af blandingsbatterier til håndvaske og køkkenvaske med lavt tryktab kan det evt. tilbydes at foreningen indgår en leverandøraftale, hvorigennem beboerne kan vælge at tilkøbe vandbesparende armaturerne med lavt tryktab.

2.3 Myndigheder

Hvis der arbejdes videre med en model, hvor flest mulige stigstreng flyttes til bagtrappen, eller hvor stigstreng til varmt vand føres på bagtrappen, skal brandmyndigheden kontaktes for en vurdering og godkendelse af flugtvejsforholdene. Det kan evt. blive nødvendigt at indhente vurdering fra brandrådgiver. Der er afsat budget til vurdering fra brandrådgiver.

2.4 Miljøscreening

Der skal foretages en miljøscreening af materialer, der vil blive berørt af renoveringen. Det er eksempelvis miljøscreening for bl.a. asbest, bly, PCB mv. med henblik på at konstatere, om der er særlige miljøhensyn som håndværkerne skal håndtere, når de udskifter brugsvandsinstallationen og skal sortere affaldet (Lovkrav).

Miljøscreeningen udføres ved et repræsentativt antal prøver udført i ca. 10 % af lejlighederne fordelt i alle 4 karrer samt prøvetagning i kældre og på bagtrapper.

Miljøscreeningen skal omfatte prøver af maling, f.eks. på vægge, lofter, rør samt prøver af fliser, flisemørtel, terrazzo, trappebelægning mv.



Miljøscreeningen skal udføres af specialistfirma som eksempelvis Dansk Miljøanalyse. Firmaet vil rådgive om nødvendigt omfang af prøveudtagningen, der skal screenes for miljøfarlige stoffer.

Der er afsat budget til miljøscreening i rammebudgettet. Samt afsat en mindre disponibel sum med udgangspunkt i, at ejendommen er fra 1918 og at brugsvandsinstallationen blev udskiftet i 1988.

2.5 Byggepladsforhold

Der skal etableres byggepladsfaciliteter til byggeledelse, møder, håndværkere og materialeoplag. Skurbyen bør placeres centralt i området for at minimere intern transport. Det antages, at skurbyen kan placeres i Struensegade eller tilstødende sidegader. Entreprenøren skal ansøge myndighedsgodkendelse til placeringen og det antages, at byggesagen skal godtgøre p-afgift til Københavns Kommune.

Der er afsat budget til etablering og drift af byggepladsen inkl. frikøb af ca. 15 p-pladser på offentlig vej.

Foreningen kan have andre arbejder i gang, hvorved den endelige placering skal aftales med bygherren.

2.6 Midlertidige vandinstallationer

Følgende er med i budget:

- Midlertidige vandinstallationer for hovedforsyninger i kældre, der udføres i samme tracé som nuværende.
- Midlertidige vandinstallationer for sikring af brugsvandcirkulation ved etapevis returnering af kælderrum, f.eks. for hver 5-6 opgang.
- Midlertidige vandinstallationer for vaskerier således, at disse kun er ude af drift i enkelte kortvarige perioder.

2.7 Håndtering af depoter i kældre

I forbindelse med rørudskiftningen i kældre skal beboernes depotrum tømmes, hvor rørinstallationen nødvendiggør dette. Som et overslag regnes der med, at halvdelen af ejendommens depotrum skal tømmes.

Dertil skal der lejes containere til opbevaring af indholdet fra depotrummene og der skal stilles affaldscontainere til rådighed, så beboerne kan komme af med genstande, de ikke længere ønsker at beholde.

Det forventes at beboerne selv tømmer sit eget depotrum og fylder i enten containere, der køres til opmagasinering og/eller i affaldscontainere samt at beboerne selv sætter sine egne genstande tilbage i depotrummet.

Det er oplyst, at depotrum fortrinsvist er tildelt under egen bagtrappe med direkte adgang. I enkelt tilfælde er depotrummet placeret i anden opgang, men inden for den karré hvori lejligheden er beliggende.

Der er afsat budget til opmagasinering af den enkelte beboers ejendele i depotrum i fællescontainer i 100 dage. Det vil ikke være muligt at hente ejendele i denne periode. Der er endvidere afsat budget til leje af affaldscontainere med 10 per karré. Midlertidig opstilling antages at foregå på offentlig vej. Perioden bør minimeres af hensyn til dels efterspørgsel på p-pladser i området og dels minimering af omkostning til frikøb af p-pladser på offentlig vej.



3 ORGANISERING OG UDBUD

3.1 Organisering

Bygherre: AB JoJo ved Bestyrelsen

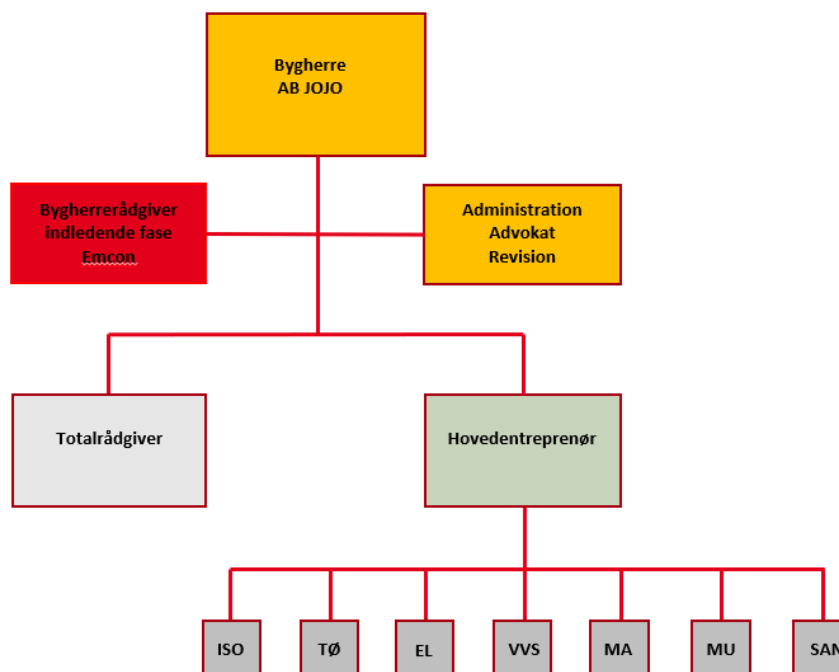
Bygherrerådgiver i indledende fase: Emcon a/s

Totalrådgiver: Efter indhentning af 2-3 tilbud vælges der en ingeniørrådgiver med erfaring fra lignende byggesager. Denne skal forestå registrering af eksisterende forhold i lejligheder og kældre, håndtering af arbejdsmiljø under projektering og udførelse, projektering, myndighedsdialog, udbud og kontrahering med hovedentreprenør, tilsyn med arbejdets udførelse, varetagelse af bygherrens byggeledelsesopgaver samt afleveringsforretning og mangelafhjælpning og 1 års eftersyn.

Hovedentreprenør: Det samlede byggearbejde bør udbydes i en indbudt licitation mellem 3-4 hovedentreprenører, med erfaring fra lignende byggesager. Hovedentreprenøren varetager de nødvendige fagentrepriser samt styring og koordinering af samtlige arbejder. Herunder varsling til beboerne i samarbejde med ejendomskontoret og totalrådgiveren.

Tilknyttede projekter kan evt. udføres af specialistfirmaer, med en aftale direkte med bygherren.

3.2 Organisationsdiagram



ISO: Isolatør TØ: Tømrer EL: Elektriker VVS: VVS arbejder inkl. demontering af rør mv.
 MA: Maler MU: Murer SAN: Sanering

3.3 Udbudsstrategi

Det samlede projekt for udskiftning af brugsvandsinstallationer er stort og omfattende og vil berøre alle beboere, lejligheder og fællesarealer i en periode på ca. 2 år.



Projektet er ikke teknisk og udførelsesmæssigt særligt kompliceret, og der vil ved valg af løsninger kunne vælges robuste og anerkendte løsninger, som kan indbygges i ejendommen med en stor gentagelseeffekt.

Pga. ejendommens alder og løbende ændringer i lejlighederne vil der dog være behov for et stort forudgående registreringsarbejde for at sikre anvendelige løsninger, som kan udføres "skræddersyet" til den enkelte lejlighed.

Projektets og dermed byggesagens omfang og logistik betyder, at det vil være hensigtsmæssigt at udbyde entreprisarbejderne i en samlet hovedentreprise, hvor styring og koordinering af arbejderne fremdrift er hovedentreprenørens ansvar.

Det er væsentligt, at de indbudte hovedentreprenører kan løse en stor del af entreprisarbejderne som egenproduktion og herudover selv tilknytter fagentreprenører til de mindre følgearbejder og tilknyttede projekter.

Som følge af entreprisarbejdernes karakter og omgang samt den store gentagelseeffekt vil det således være hensigtsmæssigt at indbyde mellemstore VVS-entreprenører med erfaring fra tilsvarende opgaver til at byde på hoventreprisen.

Der foreslås indbudt 3 hovedentreprenører til at afgive tilbud på et udbudsprojekt fra den valgte totalrådgiver.

Ved at begrænse antallet af indbudte til 3 bevares interessen hos den enkelte bydende for at afgive et konkurrencedygtigt tilbud.

Der afgives tilbud i fast pris, og opgaven tildeles tilbudsgiverne med den laveste pris (efter kapitalisering af evt. forbehold).

Efter valg af hovedentreprenør oprettes udbudsprojektet til et udførelsesprojekt i et samarbejde mellem totalrådgiver og hovedentreprenør.

Forslag til mulige hovedentreprenører fastlægges endeligt sammen med den valgte totalrådgiver.

Efter generalforsamlingsbeslutning om projektet skal der indledningsvist vælges en totalrådgiver, som skal gennemføre registreringsarbejdet i lejligheder og i fællesarealer, udarbejde udbuds- og udførelsesprojekt samt være ansvarlig for bygherrens opgaver under udførelsen af entreprisarbejderne.

Der foreslås indbudt 2-3 mindre eller mellemstore totalrådgivere med erfaring fra tilsvarende opgaver til at afgive tilbud på et tilbudsgrundlag, som vil kunne udarbejdes af fx Emcon.

Ved at begrænse antallet af indbudte til 2-3 bevares interessen hos den enkelte bydende for at afgive et konkurrencedygtigt tilbud.

Der afgives tilbud i fast pris på en faseopdelt tilbudsliste samt timepriser for evt. ekstraarbejder, og tilbudsgiverne beskriver endvidere som en del af tilbuddet forventet proces og organisation for gennemførelse af projektet.

Tilbuddene bedømmes og vælges ud fra en vægtet evalueringsmodel, hvor de tre parametre pris, proces og organisation vurderes med henblik på at tildele opgaven til den tilbudsgiver, der har tilbudt det bedste forhold mellem pris og kvalitet.

Forslag til mulige totalrådgivere fastlægges endeligt sammen med bygherren.

3.4 Aftalegrundlag

Aftalegrundlaget vil være ABR18 for rådgiverydelsen og AB18 for entreprisarbejdet.

AB JoJo har oplyst, at man normalt ikke stiller sikkerhed, hvilket er en afvigelse til AB18.



4 TIDSPLAN

Tidsplan skal detaljeres nærmere, når man har lagt sig fast på arbejdets omfang for det samlede projekt. Der vil være mulighed for at optimere tidsplanen såvel som forlænge tidsplanen afhængig af de ønsker AB JoJo måtte have.

I nedenstående oversigt gives et foreløbigt tidsestimat.

Emne	Tidsperiode	Bemærkning
Forbesigtigelse	Februar-marts 2022	Besigtigelse af 24 lejligheder, kælder, varmecentral og vaskeri
Beboermøde	10. marts 2022	Præsentation af projekt, budget og tidsplan
Materiale til OGF	Marts-april 2022	Drejobogen
OGF	23. maj 2022	Beslutning om projekt, budget og tidsplan
Udbud af totalrådgiverydelser	Maj-juni 2022	Udbudsmateriale til rådgiver Kontraktindgåelse med totalrådgiver inden sommerferien 2022
Forprojekt ved totalrådgiver	August-oktober 2022	Udarbejdelse af forprojekt inkl. førregistrering i alle lejligheder og miljøscreening. Kontakt til myndigheder vedr. føring af ekstra rør på bagtrapper.
Godkendelse i bestyrelsen	November 2022	Bestyrelsesgodkendelse af forprojekt
Udbudsprojekt ved totalrådgiver	November 2022 – februar 2023	Udbudsmateriale og evt. myndighedsbehandling Licitation Udkast til kontrakt med hovedentreprenør
Ekstraordinær generalforsamling	Marts 2023	Godkendelse af licitationsresultat og igangsætning af udførelse
Udførelse ved hovedentreprenør 15 måneders byggetid	April 2023 – Juni 2024	Mobilisering 1-2 prøveopgange Hver opgang vil være berørt i 6 uger Der opstartes en opgang hver 2. uge, hvorved der vil være op til 3 opgange i gang samtidigt
Aflevering	Ultimo juni 2024	Totalentreprenøren afleverer den sidste etape Garantien nedskrives til 10%



Byggeregnskab	Juni-august 2024	Totalrådgiver afslutter byggeregnskabet
1 års eftersyn iht. AB18	Maj-juni 2025	Bygherren indkalder hovedentreprenøren til 1 års eftersyn Garantien nedskrives til 2%
5 års eftersyn iht. AB18	Maj-juni 2029	Bygherren indkalder hovedentreprenøren til 5 års eftersyn Garantien nedskrives til 0%

4.1 Etapeopdeling og prøveopgange

Tidsplan og etapeopdeling skal detaljeres nærmere, når man har lagt sig fast på arbejdets samlede omfang.

Den endelige etapeopdeling vil blive nærmere beskrevet af den kommende totalrådgiver og hovedentreprenøren vil blive bedt om at udarbejde en detaljeret plan over arbejdets udførelse.

Prøveopgange

For at opnå en kvalificeret tidsplan kan det foreslås, at der udføres 1-2 prøveopgange inden den endelige udførelsestidsplan lægges fast.

Etapeopdeling

Entreprisearbejdet vil foregå primært fra bagtrappen og ind i lejlighederne. Det forventes, at der påbegyndes en trappeopgang hver 2. uge og at der vil være arbejder over en 6-uges periode i hver opgang. Med sådan en samtidighed vil der være arbejder i op til 3 trappeopgange ad gangen. Hvis arbejdet skal kunne nås inden for en tidshorisont på ca. 15 måneder skal der arbejdes i 2 hold, således at der vil arbejder i op til 6 trappeopgange ad gangen.

Arbejder planlægges således at der primært arbejdes i én karré ad gangen, både i kælder og på etagerne. Dog må der forventes et overlap, når hovedentreprenøren skifter fra en karré til den næste.

5 PROJEKTRISICI

5.1 Risici for projekt og udførelse

Markedet er pt. usikkert og det skyldes både eftervirkninger fra corona-pandemien og krigen i Ukraine.

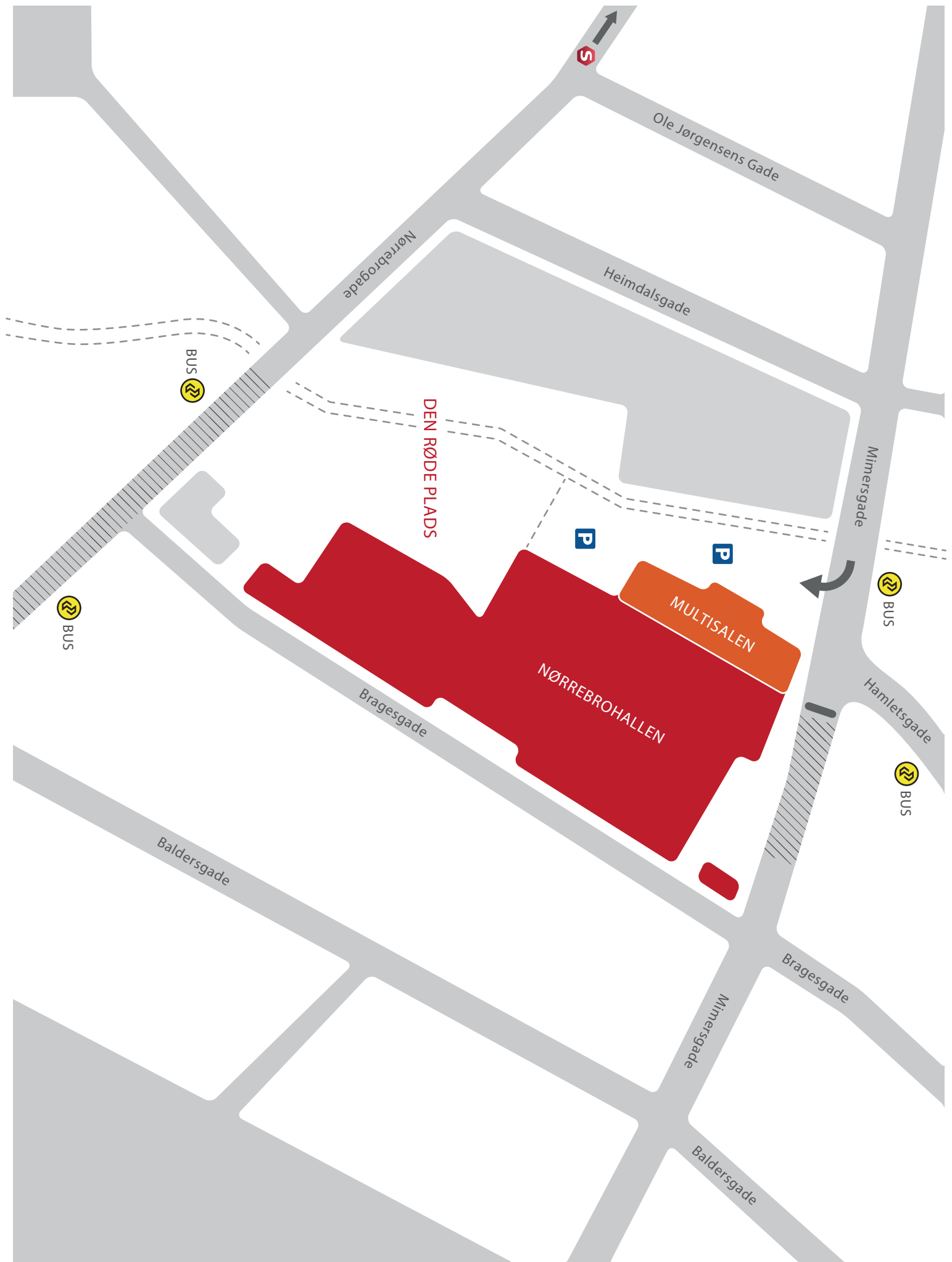
Følgende parametre kan have betydelig indflydelse på projektet og udførelsen:

- Stigende priser og energipriser
- Inflation og stigende renter
- Rådgivermangel
- Håndværkermangel og materialemangel.

1-648 A/B Jojo

Spec. bestyrelseshonorarer 2021

	<u>Voldgiftssag</u>	<u>Bestyrelses- honorarer</u>
Formand		
Tom Weber	<u>24.000,00</u>	<u>96.000,00</u>
Øvrig bestyrelse		
Mikkel Erik Jørgen-Jensen		12.690,00
Camilla Karina Hillmann		11.700,00
Anne Abildgaard Lundsmark		6.300,00
Christian Ulrich Dahlgaard		15.300,00
Martin Holmboe		16.200,00
Jonas Norh		11.700,00
Kirsten Hybschmann		2.700,00
Morten Friehling		4.500,00
Christine Nielsen		2.700,00
Leonardo Ramon Høy-Carrasco		16.200,00
		<u>99.990,00</u>
I alt	<u>24.000,00</u>	<u>195.990,00</u>



S

Ole Jørgensens Gade

Nørrebrogade

Heimdalsgade

Mimersgade

BUS

DEN RØDE PLADS

P

P

MULTISALEN

NØRREBROHALLEN

BUS

Bragesgade

BUS

Hamletsgade

BUS

Baldersgade

Bragesgade

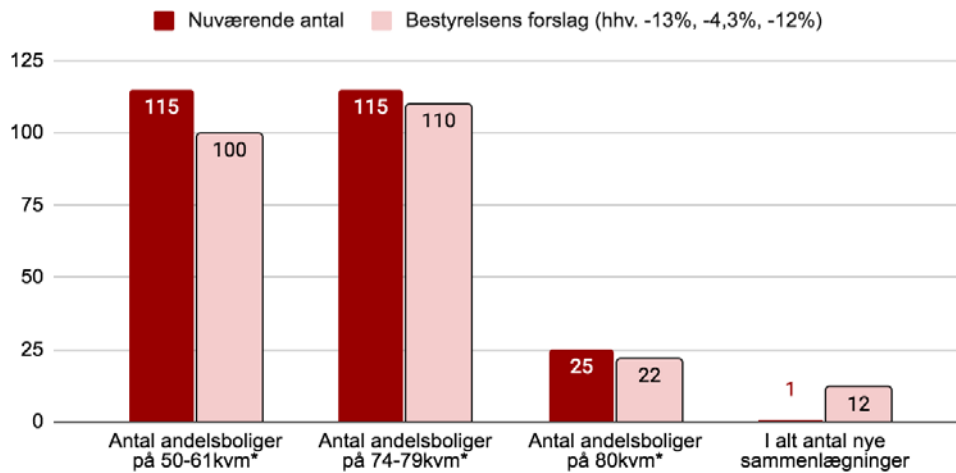
Mimersgade

Baldersgade

Forslag C Visualisering ved Ida og Karen STG 47, st.tv og STG 39, st.th.

Fig. 3 - Grafisk sammenfatning af bestyrelsens forslag C:

Oversigt over antal andelsboliger på hhv 50-61kvm, 74-79kvm, 80 kvm samt antal nye mulige sammenlægninger



*der er ikke taget højde for tagudvidelser

Fig. 4 - Nuværende fordeling af lejligheder:

Nuværende fordeling af lejligheder (i alt 450)

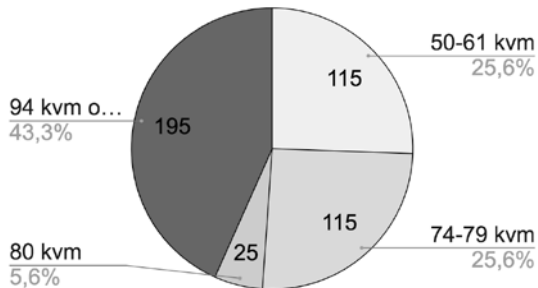
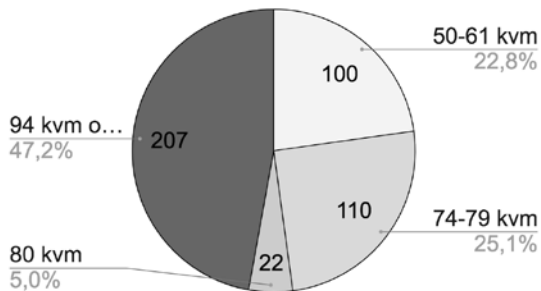


Fig. 5 - Hvis bestyrelsens forslag C vedtages og alle mulige lejligheder sammenlægges:

Forslaget: fordeling af Lejligheder (i alt 439)



Forslag E

Moussa Brahmi stiller hermed følgende forslag tillige med motiveret begrundelse til førstkommande generalforsamling:

Forslag til ny formulering af vedtægternes § 14, stk. 2, litra d:

Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter betaling af et årligt gebyr er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Nuværende andelshavere og disses ægtefæller eller samlever, der har haft fælles folkeregisteradresse i foreningen i mindst 2 år, har i 12 måneder efter indskrivningen fortrinsret forud for andre indtegnede på den eksterne venteliste. Hjemmeboende børn kan mod gebyr indtegnes på ventelisten - uanset om denne eventuelt er midlertidigt lukket for andre eksterne - og de har efter deres fyldte 18 år, hvis de har folkeregisteradresse hos en andelshavende forælder, fortrinsret forud for andre indtegnede på den eksterne venteliste, men dog først efter de særligt opnoterede, som er beskrevet i ovenstående punktum.

Begrundelse for forslaget:

Jeg synes, vi bør åbne for, at børn, som bor i foreningen, kan blive skrevet op på den eksterne venteliste og kan få tilbudt bolig før udefrakommende.

Det vil ikke kun være en fordel for de hjemmeboende børn, så de kan få en bolig og så de samtidig stadig kan bo tæt på deres forældre, første gang de flytter hjemmefra.

Det vil også være en fordel for de beboere, som bor i en lille lejlighed med et eller flere børn, at deres barn kan flytte tidligt ud af lejligheden uden at flytte langt væk hjemmefra, så det fraflyttede barn fortsat i en vis grad kan være en del af det daglige familieliv.

Men det vil også være en stor fordel for alle andre i foreningen. Unge mennesker, der flytter et par opgange eller to bort fra deres forældre og bliver boende i deres barndomsmiljø, vil opføre sig anderledes end mange andre unge, som flytter ind og måske ikke har lært, at man altid skal tage hensyn til sine naboer. De unge, som er vokset op i JoJo, er jo blevet oplært til at opføre sig hensynsfuldt, og når får de deres egen bolig i foreningen, føler de jo ikke, at de nu er flyttet et sted hen, hvor de bare kan opføre sig, præcis som det passer dem - og skrue fuldt op for musikanlægget og larme på altanen sent om aftenen. Og skulle det alligevel ske, så ved ejendomskontoret og bestyrelsen jo heldigvis, hvor deres forældre bor, så de om nødvendigt kan få hjælp af den unges forældre til lige at lære den unge at fungere hensigtsmæssigt over for de øvrige beboere.

Så alle i foreningen vinder ved denne tilføjelse til vedtægterne.

Moussa Brahmi

Struenseegade 51, 3. th.

Forslag H

Forslag til generalforsamling i AB JOJO 2022

25/4 2022

Jeg foreslår at der i gård 3 & 4 opstilles nogle særlige cykelstativer så folk med trehjulede cykler får et sted at låse deres cykel fast til, det kan evt. gøres på en del af græsplænerne.

Jeg foreslår at der indføres en ændring i husordenen.

Nuværende tekst	Fremtidig tekst	Begrundelse
<p>Unødig støj på ejendommens områder bør undgås. Knallerter må ikke stilles i trappeopgange, gennemgange, porte eller op mod facader og hegn.</p> <p>Knallerter må ikke placeres i cykelkældre, kælderrum og kældergange af hensyn til brandfare. Opmagasinerings af disse i gårdene er dog tilladt.</p> <p>Det skal understreges, at motoren under alle omstændigheder skal være slukket i gårdene.</p> <p>Knallertkørsel i port eller gård er ikke tilladt.</p>	<p>Unødig støj på ejendommens områder bør undgås. Knallerter må ikke stilles i trappeopgange, gennemgange, porte eller op mod facader og hegn, El-drevne knallerter og handicapscootere må dog godt henstilles op af facaderne og i gårdene.</p> <p>Knallerter må ikke placeres i cykelkældre, kælderrum og kældergange af hensyn til brandfare. Opmagasinerings af disse i gårdene er dog tilladt.</p> <p>Det skal understreges, at motoren under alle omstændigheder skal være slukket i gårdene.</p> <p>Knallertkørsel i port eller gård er ikke tilladt.</p>	<p>Da vi for mange år siden lavede husordenen, lavede vi af hensyn til brandfaren, den bestemmelse da der ikke fandtes El-drevne knallerter, De El-drevne køretøjer udgør desuden ingen brandfare.</p>

Venligst
Bjarne Brændeskov

Forslag I

Vi ønsker skriftlig afstemning om forslaget. Og om nødvendigt afstemning i intervaller af 500 kr. pr. M2 (m.a.o. 1500, 1000 og 500).

Forslag I ved Christian Damholt, Struenseegade 26, 4. tv. og Julie Nykjær Andersen, Struenseegade 32, 2.tv

Vi foreslår, at andelskronens værdi hæves fra 14.500 kr. til 16.000 kr. pr. m2.

Bestyrelsen ønsker en ny økonomisk politik for foreningen på et tidspunkt, men har endnu ikke fremlagt noget håndgribeligt for andelshaverne.

Efterslæbet på andelskronen betyder konkret, at nuværende andelshavere i høj grad opsparer og giver en markant sum penge til fremtidige andelshavere. Det har også en række andre uhensigtsmæssigheder, der omtales nedenfor.

Bestyrelsens manglende plan og forslag vedr. andelskrone er udtryk for en uhensigtsmæssig overforsigtighed, der går ud over nuværende andelshavere. Bestyrelsen ønske til reserve står samtidigt i modsætning til tidligere meldinger fra bestyrelsen. Det gælder meldingen fra 2019, hvor en reserve på 109 mio. var fundet tilstrækkeligt (de 9 mio. kr. var sågar afsat til en evt. forringelse af ejendommens værdi). Ja, faktisk mente bestyrelsen forud for tagsagen, at en reserve på blot 50 mio. var tilstrækkeligt. I forbindelse med tagsagen hævede man i øvrigt andelshavernes løbende betaling til foreningen. I dag ønsker bestyrelsen så en langt større reserve.

En stigning i andelskronen skal primært komme nuværende andelshavere til gode ved:

1. Øge de nuværende andelshaveres friværdi: Forslaget øger alle andelshaveres friværdi i en tid med høj inflation. En hævelse af andelskronen vil således give alle andelshavere økonomiske muligheder via denne friværdi, der fx kan bruges til at imødegå inflationen, et nyt badeværelse, renovationer i lejligheden eller helt andre ting som den enkelte person eller familie drømmer om.

2. Styrke mobiliteten i foreningen: Grundet den lave mobilitet har en del andelshavere svært ved at finde en passende bolig, hvis der opstår et behov for mere plads. Samtidigt er det svært at flytte ud af foreningen, da priserne i det omgivende samfund er steget markant i det sidste årti og accellereret signifikant under Corona. Det er ikke blevet nemmere med den høje inflation.

3. Sikre at vi følger med det omkringliggende samfund - uden at være førende: Det er vigtigt, at beboerne i AB Jojo ikke bliver fattigere af at bo i foreningen, fordi valuarvurderingen og andelskrone holdes for lave. Vores ønske er at andelskronen i højere

grad skal afspejle foreningens værdi og at sikre nuværende beboers interesse frem for fremtidige beboere.

Baggrund

AB Jojo er en stor og veldrevet andelsforening med en lav andelskrone. Vi ved nu, hvordan økonomien i AB Jojo ser ud efter den gennemførte tagreovering og de stabile afdrag på vores langfristede gæld. Økonomien i AB Jojo er kernesund.

Bestyrelsens forslag er, at foreningen afsætter et enormt millionbeløb til at imødegå vedligehold over 10-15 år *samtidig med* at vi sparer op år for år på et niveau, der dækker vedligehold. Reserven mere modsvarer altså mere end 10-15 års reovering mens vi sparer op. Det betyder, at nuværende andelshavere opsparer overdrevent til fremtidige andelshavere.

Men billedet ser i virkeligheden langt, langt bedre ud for vores forening. Det skyldes at den nuværende valuarvurdering er alt for lav, da den allerede har flere år på bagen (2019, justeret og forhøjet i 2020) og samtidig er baseret på få ikke-relevante reference-egendomme (bl.a. 'Gravervænget 1' i Nordvest, der modsat AB Jojo er i en ringe stand). Der er sket et strukturelt niveau-skift i opadgående retning på boligmarkedet i forbindelse med Corona-krisen. Det betyder også at AB Jojo er blevet markant mere værd. Ved en ny og mere retvisende - dog stadig forsigtig - valuarvurdering vil vores forenings værdi stige markant og derfor er der fornuft i at hæve andelskronen med et ansvarligt skridt nu.

Forslag J

Forslag om indhentning af ny valuarvurdering ved Christian Damholt, Struenseegade 26, 4. tv. og Julie Nykjær Andersen, Struenseegade 32, [2.tv](#)

Vi foreslår, at bestyrelsen pålægges at indhente en ny valuarvurdering af foreningens bygninger inden 1. januar 2023 og udsende den til andelshaverne. Det vil give andelshaverne et aktuelt, retvisende og gennemsigtigt billede af foreningens værdi. Vi foreslår *ikke* i nærværende, at foreningen tager valuarvurderingen i brug, da foreninger, der gør brug af en ny valuarvurdering, som er udarbejdet efter boligloven trådte i kraft den 1. juli 2020 mister muligheden for fastfrysning af valuarvurderinger indhentet inden. Hvorvidt en ny valuarvurdering skal erstatte den nuværende bør behandles sidenhen.

Med en højere og mere korrekt vurdering kan foreningen få luft i økonomien til både at gennemføre endnu flere reoveringsprojekter og gradvist hæve andelskronen uden at det går ud over reserven.

Baggrund

AB JoJo benytter en valuarvurdering, der dels er af ældre dato dels ikke i tilstrækkelig grad afspejler værdien af foreningens bygninger. Valuarvurderingen er fra 2019 og blev på grund af fejl justeret og forhøjet i 2020.

Bilag til forslag: Indkomne mm

Den er dog stadig fejlbehæftet. Den nuværende valuarvurdering er baseret på få ikke-relevante reference-ejendomme (bl.a. 'Gravervænget 1' i Nordvest, der modsat AB Jojo er i en ringe stand).

Dertil er sket et strukturelt niveau-skift i opadgående retning på boligmarkedet de sidste år og specielt i forbindelse med Corona-krisen. Det betyder at AB Jojo er blevet markant mere værd. Ved en ny og mere retvisende - dog stadig forsigtig - valuarvurdering vil vores forenings værdi stige markant.

Bestyrelsens svar

Bestyrelsens svar til indkomne forslag og spørgsmål.

Vi takker alle andelshavere for de indkomne forslag. Det er godt at vi har et aktivt fællesskab. Bestyrelsen har mange bolde i luften og har de seneste år arbejdet med at prioritere indsatserne.

Forslag C

Bestyrelsens svar: Der er indkommet nogle spørgsmål til bestyrelsens forslag C. Forslaget er derfor præciseret i dagsorden, sådan at der stemmes separat om de to delforslag jf. den opdaterede dagsorden.

Bestyrelsen har også modtaget en fin visualisering af lejlighedsfordelingen før og efter, som er vedlagt under bilag til forslag c.

Derudover agter bestyrelsen på næste års OGF at præsentere en detaljeret analyse over samtlige overdragelser efter eventuel ændring af §14, for bedst muligt at tilpasse §14 til beboernes ønsker baseret på, hvad der sker i den virkelige verden. Her vil vi især følge sammenlægningerne samt interne overdragelser, fra hvilken størrelse til hvilken størrelse og hvad der sker med den ledigblevne lejlighed.

Bestyrelsens forslag om en moderat ændring af minimumsgrænserne vil igen muliggøre sammenlægning i det kommende år og bevare en god lejlighedsfordeling.

Forslag E om ny formulering af vedtægternes § 14, stk. 2, litra d ved Moussa Brahmi Struenseegade 51, 3. th.

Bestyrelsens svar: Mulighederne for at komme i betragtning til en lejlighed bliver fundamentalt ændrede for personer på den eksterne venteliste. Bestyrelsen støtter ikke forslaget.

Hvis det er et ønske, at andelshaveres børn skal have mulighed for at få en lejlighed, kan forældrene skrive barnet på den eksterne venteliste på vilkår, der allerede gælder.

Forslag F om etablering af ladestationer til elbiler i AB JoJo ved Lennart Grool htg 17, 4th.

Bestyrelsens svar: Bestyrelsen støtter forslaget og forudsætter at aftalen Carpow kan opsiges dvs at man frit kan udtræde som andelshaver i Carpow. Forslaget passer fint ind i en udvikling i en mere bæredygtig retning. Det faciliterer et skift til Eldrevne køretøjer og vil på sigt medføre mange positive effekter for A/B JoJo. El-ladestationer er begyndt at blive sat op i vores område af de kommercielle spillere fx overfor pizzeriaet Cavallino. Det er altså mere et spørgsmål om hvem der kommer til at eje ladestationerne end om selve stationerne og hastigheden hvormed de kan sættes op.

Forslag G om cykler ud af gård 3 og gård 4 ved Jeanette Larsen htg 31, 4tv

Bestyrelsens svar: Vi har stor forståelse og sympati for forslaget, men ser også udfordringer i hvordan det kan lade sig gøre i praksis. Bestyrelsen støtter ikke forslaget.

Forslag H opstilling af cykelstativer og ændring af husorden mm. ved Bjarne Brændeskov

Bestyrelsens svar: Græsplænen er bedre brugt til fri leg og rekreation – gårdgruppen er ved at se på muligheder for at låse cykler fast.

Bestyrelsens svar

Også eldrevne fartøjer udgør en brandfare. Mange af disse fartøjer har en størrelse der forhindrer fri passage ved opstilling de foreslåede steder. Bestyrelsen støtter ikke ændringsforslaget til husorden.

Forslag I Andelskrone ved Christian Damholt, Struenseegade 26, 4. tv. og Julie Nykjær Andersen, Struenseegade 32, 2.tv

Bestyrelsens svar: Bestyrelsen støtter ikke umiddelbart forslaget: Bestyrelsen vil meget gerne have en bredere drøftelse omkring udfordringerne med inddragelse af beboer og perspektivere fordele og ulemper ved ændringer ved andelskronen mm. på et separat møde. Ved en stigning af andelskronen på 1000kr reduceres de tekniske reserver med ca 38 millioner kr.

Vi planlægger et visionsmøde op til sommerferien 2022 og herefter vil vi holde et beboermøde om værdiansættelse og valuarvurdering i efteråret 2022.

Forslag J om at bestyrelsen pålægges at indhente ny valuarvurdering.

Bestyrelsens svar: Bestyrelsen forholder sig altid aktivt til behovet for at indhente ny valuar vurdering, særligt i nervøse marked vi ser for tiden. Bestyrelsen har i forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet 2021 indhentet tilbud på valuarvurdering, som ville koste DKK 50.000 inkl. moms at indhente. En indikation viste, at en opdateret vurdering ville ligge i niveauet DKK 971 -975 mio. Administrator anbefalede at vi alene indhentede en ny vurdering, når værdien var rykket 5-7%, således at regnskabet altid er retvisende. Dette blev besluttet på bestyrelsesmøde d. 1.2.2022. Bestyrelsen agter at afholde et beboermøde omkring valuarvurdering og andelskrone i efteråret 2022. Bestyrelsen anmoder om, at forslaget trækkes.