

Formandens Beretning 2024.

Det har været et særdeles travlt år for både bestyrelsen og ejendomskontoret. Flere af vores mangeårige projekter er enten afsluttet eller tæt på målet.

For blot at nævne nogle:

- Delhovedforhandling og forlig i voldgiftssagen,
- Udførelse og afslutning af Altanprojekt 2,
- Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling (EGF), kontrahering og udførelse af karé 2 og 1 i nyvand projektet. Karé 4 og 3 forventes afsluttet i sensommeren 2025
- lokalplansændringer,
- fejringer og meget, meget andet.

Hertil kommer den almindelig drift og vedligehold, genforhandlinger af leverandør-kontrakter, samt beboerhenvendelser med mere.

Det har også været et år hvor mange af os er blevet konfronteret med manglen på vand og oplevelsen af hvor stor en luksus en fungerende vandforsyning i ens lejlighed er.

Personligt vil jeg særligt tage værdien af mødet ved vandposten med mig – jeg har sjældent talt så tit og meget med mine nære naboer.

Vi har også fundet tid til at kig ud i verden omkring os og på mulighederne for fællesskaber i foreningen, som i kan læse mere om i de forskellige udvalgsberetninger.

Bestyrelsen

Vi er en velfungerende bestyrelse med en god fordeling af arbejdsbyrden imellem os. Vi er 7 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter som indgår på lige fod. Vi holder bestyrelsesmøder cirka hver 3 onsdag fra kl 17:30-21. Har du overvejet at få mere indflydelse på hvor foreningen bevæger sig hen, så stil op til bestyrelsesvalg i år.

Bæredygtighed agenda 2035

Vi er godt i gang med at videreudvikle vores vedligeholdelsesplan med en analyse af bæredygtighedspotentialet. Formålet er at tilføje et ekstra lag til den traditionelle vedligeholdelsesindsats, så vi kan identificere muligheder for forbedringer inden for miljø, drift og bæredygtighed. Samtidig vil analysen gøre det muligt at vurdere, hvornår det bedst kan betale sig at reparere frem for at udskifte bygningsdele – og omvendt.

Step 1 i denne proces er at kende vores direkte basale energiforbrug og kunne benchmarke den mod andre ejendomme og variationer årene imellem. Dernæst kan forbruget omregnes til vores co2 og miljø aftryk. På sigt skal indirekte aftryk som byggemateriale og forbrug indgå heri.

Pt har vi fået samlet al vores el-forbrug, varme og vandforbrug et sted hos en dataleverandør. Vi mangler pt at leverandøren til implementerer gasforbrug og gode modeller for variationer årene imellem. Fx vil varmetalet svinge alt efter om det har været et varmt eller koldt år og disse svingninger skal kunne trækkes ud for at kunne vurdere effekten af energi sparetiltag.

En affødt effekt af ovenstående har allerede vist sig, hvor vi traditionelt har ladet et merforbrug af el i forbindelse med byggeprojekter flyde ind i vores almindelige drift. Fremadrettet vil vi kunne henføre forbruget til byggeprojekterne og stille krav til entreprenører og rådgivere i forbindelse hermed.

Fx har elforbruget i 2024 været ca 60.000kwh højere end vanligt, grundet altan- fog stigstrengsprojektet. Dette svarer til et merforbrug på ca 50-60%.

Derudover er vi begyndt at se fremad i det små, hvor gårdpersonerne fx har samlet et større antal facade mursten fra Altan projektet, sådan at de originale mursten kan anvendes i forbindelse med mindre reparationer af facaderne og vi har besluttet at få en dygtig håndværker til at bygge gårdtoiletternes vægge af genbrugsdøre fra A/B JoJo. I vaskerierne bliver der implementeret en varmtvands tilslutning til vaskemaskinerne, herved forventes der en mindre årlig besparelse på omkring 10-20tusind kr i eludgifter.

Budget.

Vi ser nu en tendens til regelmæssige stigninger i flere af vores faste udgifter – særligt boligskat, energi og renovationsomkostninger. På baggrund af stigninger i boligskatten alene, forventer vi fremover en årlig forøgelse af boligafgiften på cirka 1 %.

Heldigvis har vi i nogen grad kunnet begrænse omkostningsstigningerne i 2024. Et eksempel er skraldeprojektet fra 2023, som har reduceret mængden af restaffald i foreningen. Det har medført, at stigningen i renovationsudgifterne blev markant mindre, end den ellers ville have været.

Større mindre vedligehold i budgettet.

Vaskerier : Udskiftning af Tørretumblere.

Vi har valgt at budgettere med 0,65 Millioner til udskiftning af Gas tørretumblerne i vaskeriet. Disse har nået slutningen på deres levetid, de er begyndt at larme meget og generer meget vedligehold. Vi har fået lavet beregninger på hvor hurtigt en udskiftning vil være tjent hjem og det viser sig at ved udskiftning til mere energi besparende el varmepumpe tørretumblere, så er tilbagebetalingstiden mindre end 10år alene ved de energi besparelser der opnås.

I følge Miele fyldes der i gennemsnit ca. 5kg tøj i tørretumblere i danske vaskerier hvor der i er plads til 18kg i vores nuværende. Ved overgang til varmepumpe tørretumblere vil tørretiden forøges, det vil sige at det vil kræve flere mindre tørretumblere sådan at man ikke skal vente på at skulle tørre sit tøj ved endt vask. Vi vil sikre at de nye tørretumblere er tilstrækkeligt store til at kunne tørre dunder mm. Den præcise sammensætning af tørretumblere og størrelse står ikke helt klart i skrivende stund, men vi vil lave en analyse og undersøgelse af brugen inden det endeligt sættes i værk.

På sigt skal vi også se på at udskifte vaskemaskiner og renovere og male vaskerierne, sådan at disse vedbliver attraktive og bæredygtige valg. Det langt mere bæredygtigt at deles om maskinerne i fællesvaskeriet end hvis hver husstand har sin egen. Vi kommer også til at se på prisstrukturen, da det skal være sådan at vaskerierne hviler i sig selv og hverken belaster driften eller generer et overskud – pt generer vaskerierne et årligt overskud. Derudover skal vi også til at se på hvordan vi får synliggjort gode tidspunkter at vaske på i forhold til energi priserne og regnet på om det fx kan svare sig at have noget batteri kapacitet til at købe strøm på billige tidspunkter for at afdæmpe prisudsving i markedet evt. koblet med solceller.

Bagtrappedøre:

Vi har valgt at budgettere med et 1,5 Millioner til vedligehold eller udskiftning af bagtrappe dørene under større vedligehold under den løbende drift. Projektet er valgt da dørene er i dårlig stand og ikke slutter tæt, samtidig er de af ringe arkitektonisk værdi. Det er ligeledes en af de anbefalede vedligeholdelses arbejder i vedligeholdelsesplanen og energimærket.

Forventningen, at det vil give bedre varmekomfort til stuelejlighederne, da temperaturen på bagtrapperne kan falde ganske betydeligt i de kolde måneder særligt når det samtidigt blæser.

Fortræppe belysning:

Vi vil under bæredygtigheds puljen se på om fortræppe belysningen og hvordan denne kan optimeres sådan at den ikke står tændt konstant.

Hotellejligheder

Vi undersøgte efter OGF 2024 mulighederne for at oprette en hotellejlighed til andelshavernes gæster. Det så umiddelbart ikke ud til at være muligt at nedlægge en lejlighed uden at oprette en erstatningslejlighed et andet sted, såfremt lejligheden var større end 40m². Vores mindste lejligheder er godt 50m², hvorfor det umiddelbart ikke var muligt.

Københavns Kommune har imidlertid lempet på reglerne i slutningen af 2024. Hvorfor det nu igen giver mening at genbesøge mulighederne for etablering af hotellejligheder og hvordan det kunne gøres. Der er behov for udvalg med inddragelse af jer derude. Hvis du har lyst til at kvalificerer et forslag inkl. vedtægtsændrings inden OGF 2026 så tag fat i en af bestyrelsen til OGF eller ude i foreningen. Kunne det have din interesse kan du se på A/B lersøgårds hjemmeside. A/B lersøgård har oprettet en sådan lejlighed for en del år tilbage og har haft gode erfaringer med denne.

Ændret lokalplan og besparelser til A/B JoJo

Bestyrelsen har i samarbejde med Miljøpunkt Nørrebro haft held med at få aflyst de planlagte påbud om at afkoble de vejvendte tagflader til separat kloakering i forbindelse med Hans Tavsens Park projektet. Meningen hermed var fra Københavns kommune at regnvandet fra tagene ikke skulle ende som spildevand, hvilket jo er en god ting. Vores tagflader afvander imidlertid allerede ud på fortorvet, hvorfor separat kloakering bør håndteres her hvilket kommunen godt kunne se fornuften i. Foreningen sparer altså omkostninger hertil i fremtiden. Omkostningerne var estimeret til ca 10.000kr per husstand for de berørte tagflader. Altså en besparelse flere millioner kr til A/B JoJo.

Kulturlejligheden

Leo, Mikkel og Josephine har i forlængelse af et beboer forslag fået forbedret kultulejligheden med lyddæmpende billeder. Der er også indsat nye energivinduer i bygningens oprindelig stil, som erstatter de store enkeltlagsruder. I kan glæde jer til at nye den øgede komfort i lejligheden.

Voldgift.

Bestyrelsen har nu landet en forligsaftale med MTH på 13 Millioner, som er fremlagt på denne OGF til godkendelse.

A/B JoJo gik oprindeligt ind i sagen i en harme over at en stor og velrenommeret entreprenør som MTH åbenbart kunne tillade sig at aflevere en ekstrem fejlbehæftet tagentreprise uden at stå til

ansvar - hvis blot der var gået mere end 5 år fra aflevering til opdagelsen af fejl og mangler pga reglen om 5 års forældelse på skjulte fejl og mangler.

Den oprindelige indstilling til og fra generalforsamlingen - jeg mener det var omkring 2015 - omfattede et dybere ønske om retfærdighed og om ikke at lade MTH ikke slippe af sted med det. Et af argumenterne var - som jeg husker det - at hvis ikke en stor andelsboligforening med god finansiell soliditet som A/B JoJo kunne tage kampen hvem så? Sidst men ikke mindst var det selvfølgelig også hensigten at få MTH dømt til betaling for udbedring af fejl og manglerne.

Det har været meget, meget svært og ekstremt bekosteligt at få delvis ret i denne sag og vi kan være stolte over at have taget kampen og vundet en principiel sejr. Rent økonomisk er der primært tale om en likviditets indsprøjtning på 13 Millioner, hvis aftalen bliver stemt igennem på OGF.

13 Millioner er betydeligt mindre end udbedringsomkostningerne, men langt bedre end første udspil fra MTH og end worst case scenariet at have tabt sagen alene med en ekstra udgift til advokaterne.

I kan finde flere detaljer omkring sagen i voldgiftsudvalgets beretning og under forslaget om accept af forligsaftale med MTH. Vi er dermed ved vejs ende for en lang rejse og kan forhåbentligt sætte sidste punktum i denne sag til OGF.

Ladestandere:

Projektet er som varslet skrinlagt og kan evt. tages op på et senere tidspunkt som et nyt forslag. Der er ved at ske noget på markedet hvor der er forskellige aktører som prøver at modne modeller til private standere i etagebyggeri i storbyer, de er dog ikke helt klar endnu.

I mellemtiden må vi satse på at der kommer flere og mere attraktive delebilsordninger og på sigt selvkørende biler, som kan reducere antallet af biler sådan at der kan frigives noget mere plads til mere værdiskabende anvendelse af byens trange arealer – hvis der skulle være interesse i blandt jer derude for at arbejde videre med dette projekt til en præsentation på en senere generalforsamling, så hjælper bestyrelsen jer gerne i gang. Skriv gerne en email til sekretariatet, så Annette kan sætte jer i kontakt med os eller tag fat i os ude i foreningen til en uformel snak.

Tagudvidelses knopskydninger.

Der er fundet en god rådgiver til projekteringen af de 3 tagudvidelses knopskydninger er kommet godt i gang og vi er tæt på at søge byggetilladelse og sende projektet i udbud til forventlig udførelse i andet halvår af 2025.

Indsats mod omgåelse af vedtægterne.

Vi har de sidste år haft fokus på omgåelse af vedtægterne i forbindelse med overdragelser, hvor der har været nogle tilfælde hvor enkelte har forsøgt at omgå vedtægterne ved proforma salg. Når vi opdager forsøg på dette indleder vi retlige skridt for at få dette stoppe pt. Har vi pt to retssager kørende, hvor der i den ene er sket frivillig fraflytning og forhandling udestår i den anden.

En stor tak til alle jer der bidrager til at gøre dette et dejligt sted at bo og leve.

De bedste hilsener.

Tom Weber

Bygge, beboer & salgsudvalget's beretning 2024

Udvalget har haft noget mere "trafik" i kalenderen dette år.

Der er godt gang i ombygning og vedligeholdelse af andelene og Stigestrengs projektet har ført til en del flere henvendelser.

Udvalget har afholdt en serie små uformelle oplysnings indlæg om hvordan projektet kan have indflydelse på ens hverdag og hvordan man kan komme igennem dette.

Salget af andele fortsætter, der er ingen tegn på at JoJo ikke er en attraktiv andelsforening at bo i.

Beboer udvalget fortsætter med at hjælpe og behandle beboerne så godt som muligt.

Fælles for alle udvalg er et ønske om at beboerne kontakter udvalgene eller bestyrelsen i god tid, før man starter et projekt, en klage, eller man ønsker information om noget, der står i foreningens magt at agere på.

Mvh.

Josephine, Signe og Mikkel,

Voldgiftsudvalgets beretning 2024 -25

Voldgiftssagen er en udløber af tagsagen 2005-2007. Voldgiftsgiftsnævnet afgav den 25. april 2024 dets kendelse i voldgiftssagen A/B JoJo (advokat Nikolaj Bo Nielsen, Bech Bruun), mod MT Højgaard Danmark A/S (MTH) (advokat Claus Weigelt, MTH), hvor spørgsmålet om grov uagtsomhed var udskilt til særskilt behandling.

JoJo har systematiseret de kritiserede forhold i følgende 5 emnegrupper:

1. De konstruktive befæstelser i og ved tagkonstruktionen og altanbundene.
2. Udførelsen i og ved tagrygningerne, lægter, undertag, inddækninger/tilslutninger, taggennembrydninger og zinkskotrender.
3. Udførelse og montering af Velux vinduer i tagfladen og udførelse af dampspærre.
4. Udførelse af undertag omkring brandkamserstatningerne.
5. Manglende reetablering af ballast for murkroner

A/B JoJo havde nedlagt påstand om betaling af 76,5 mio. kroner inkl. moms, som udgør A/B JoJo's omkostninger til udbedring af de hævdede fejl ved MTH's udførelse af arbejdet.

Ad emnegruppe 1.

Voldgiftsretten fandt at MTH har handlet groft uforsvarligt for så vidt angår udførelsen den del af arbejdet, der bestod i de konstruktive befæstelser i og ved tagkonstruktionen og altanbundene.

Ad emnegruppe 2

Voldgiftsretten fandt at MTH har handlet groft uforsvarligt ved den del af arbejdet, der bestod i udførelse og montering af Velux vinduer ved, at MTH har foretaget udskæringer i udvekslingerne under Velux vinduerne sammenholdt med utilstrækkelig udførelse af sømning af udvekslingerne.

MTH frifandtes for at anerkende at MTH har handlet groft uforsvarligt ved udførelsen i og ved tagrygningerne.

Ad emnegruppe 3-5

Her fandt Voldgiftsretten ikke, at MTH havde handlet groft uforsvarligt og dermed var ethvert krav relateret til disse emnegrupper forældet og dermed fortabt. Ydermere blev A/B JoJo pålagt at betale mere end 1 Million kr til MTH i sagsomkostninger til MTH.

Det videre og afsluttende forløb efter Voldgiftsnævnets kendelse af 25. april 2024

Herefter fortsatte sagen. Scenarierne var her forlig eller tvister om fastsættelse af erstatningens størrelse i hovedforhandling for emne gruppe 1 og 2.

MTH har over en længere periode tilbudt en compensation på 2 mio. kr. til fuld og endelig afgørelse. Dette tilbud ville A/B JoJo ikke acceptere, og valgte som konsekvens heraf at gå videre med sagen.

A/B JoJo måtte i samarbejde med eksperter og advokat opgøre omkostningerne til den del, der af voldgiftsretten blev kendt grov uagtsom. Heri både de direkte omkostninger og de afledte omkostninger til stillads og overdækning m.m.

Et forsøg på forlig ultimo 2024 strandede, fordi der var for langt mellem parterne.

I Januar og februar 2025 mødtes parterne igen for drøftelse af forligsmuligheder. Resultatet blev, en forligsaftale, der nu er underskrevet af begge parter, dateret 25. februar 2025. Forligsaftalen fastslår at MTH skal betale i alt kr. 13 mio. til JoJo til fuld og endelig afgørelse.

Forligsaftalen er først endelig, når A/B JoJo's generalforsamling endeligt godkender den., jf. dagsorden punktet herom.

Voldgiftsnævnets kendelse taget i betragtning er bestyrelsen godt tilfreds med det samlede resultat i sagen:

Nettoresultat for A/B JoJo efter fradrag af udgifter til advokat og rådgivere, udgør ca 3.5 mio.kr. Det er væsentligt at bemærke, at delkendelsen er principiel af flere grunde

- o Det er usædvanligt, at en entreprenør findes at have udført et arbejde groft uforsvarligt i en sag direkte mellem bygherren og entreprenøren.
- o Der er ikke tidligere taget stilling til om en iboende risiko som følge af et mangelfuldt arbejde medfører, at entreprenøren kan findes at have handlet groft uforsvarligt. I dansk retspraksis har domstolene alene taget stilling til spørgsmålet når risikoen og dermed efter, at skaden var indtrådt.
- o JoJo er ikke pålagt tavshedspligt i relation til denne sag.

Voldgiftsudvalget glæder sig til sagens endelige afslutning.

Med venlig hilsen

Kirsten Hybschmann og Tom Weber

Beretning fra altanudvalget 2024

Der i perioden fra januar til juli 2024 opsat 75 nye altaner og indsat syv nye større vinduer i Ab Jojo af Altan.dk 2023. Der er optaget et lån i forbindelse med projektet, og det månedlige altanbidrag for de nye altaner påbegyndes i 2025.

Med bag om altanprojektet

Altanudvalget har i den forbindelse bidraget til samarbejde mellem Altan.dk 2023, og vores rådgiver Abc, ejendomskontoret og SWE gennemopstartsmøder, byggemøder og løbende dialog, for at få det bedst mulig produkt inden for rammerne.

Altanudvalget har løbende kommunikeret til A/B Jojos beboere og besvaret henvendelser fra beboere i forbindelse med projektet. Derudover har udvalget koordineret med bl.a. gårdlaug, gårdgrupper, naboejendomme, et træpleje- og anlægsgartnerfirma, de belysningsansvarlige i Københavns kommune og vores bestyrelsens bygge-og vedligeholdelsesudvalg, som er ansvarlig for stigstrengs-projektet.

Mvh Josephine og Jonas

Billede 1 Flytning af wire til gadebelysning i forbindelse med altanprojektet



Ejendomskontorets beretning 2024.

Stigstrengsprojekt, stigstrengsprojekt og stigstrengsprojekt! Det kan vel ikke komme som nogen overraskelse, at virkelig meget af vores tid er gået med dette projekt. Det gælder kontoret; i form af flere møder ugentligt, beboerhenvendelser, mails etc. Det gælder dog også gårdmændene, der har haft "glæden" af kælderoprydning, rydning af kældergangene, eftersortering af skrald osv.

Vi har desuden afsluttet altanprojektet/regnskab, der i det store og hele er forløbet uden de store problemer.

Vi har ændret vores åbningstider, så der fremover er lukket om fredagen. Dette har vi gjort så fredagen er blevet "fri" til at tage sig af hængepartier fra ugen. Det er en nødvendighed, idet vi ellers ikke kan nå det hele. Husk derfor at hente nøgler til lokalerne/cykler etc. senest torsdag i åbningstiden, og husk at respektere åbningstiderne generelt.

Vi har igen haft mange vandskader i år. Vi opfordrer på det kraftigste, at man sørger for, man selv er forsikret ordentligt. Der er ikke alle skader, der dækkes af bygnings- eller entrepriseforsikringen. Det kan blive meget meget dyrt, hvis du selv skal betale for udbedringen / genhusning (eller rydning af lejligheden, hvis der er tale om brand). Sørg gerne for, at der er dækning for ansvar, hvis man forårsager f.eks. en vandskade, der ikke er dækket af bygningsforsikringen.

I karré 1 & 2 henter skraldemændene nu selv affaldet i gården, det giver mere tid til Kurt og Richard. Det kræver dog også, at I bliver ved med at sortere jeres affald. Tolerancen for fejlsorteringen er ikke længere så stor. Så snart stigstrengsprojektet er færdig, bliver der også hentet skrald fra gård 3 & 4. Dette er muliggjort fordi vi lige har fået oprettet belægningen i skraldeskuerne i gård 3 & 4.

Vi takker bestyrelsen, gårdgruppen og tålmodige og søde beboere for et godt samarbejde igen i år.

Annette, Kurt, Richard og Trudy

Beretning fra visionsudvalget

Visionsudvalget har de seneste år arbejdet videre med at styrke fællesskaber og kendskab blandt A/B JoJo beboere og forberede A/B JoJo på fremtiden både i forhold til vedligeholdelse, bæredygtighed og økonomi.

Overordnet set falder udvalgets arbejde ind under følgende temaer:

1. Bidrage til skabelse, indhentning og deling af viden om økonomisk, socialt og miljømæssig bæredygtighed med udgangspunkt i andelsforeninger.
2. Planlægge, understøtte og afholde beboerarrangementer der styrker vores fællesskaber

Status på tema 1

I 2024-2025 har vi forsat arbejdet og afholdt møder, oplæg og etableret samarbejde med firmaer og samarbejdspartnere, der kan understøtte bæredygtighedstiltag og vidensdeling.

Herunder:

- Oplæg om vores arbejde med bæredygtighed og fremvisning af A/B JoJo for 25 medarbejder og ledere fra Danske Bank, Storkunder Ejendomme
- Deltagelse i møder og oplæg om bæredygtighed for Netværk for store andelsforeninger i København. En meget bred vidensdeling ift. udvikling og drift af andelsforeninger.
- Drivkraft og deltagelse i Københavns Komumes (KK) klimanetværk og møder – forlængelse af klimatopmødet i 2023.
- Udvikling, planlægning og drivkraft i nyt netværk i København, Grønne boligforeninger. KK agerer sekretariat for netværket. Netværket er en del af den nye Klimaplan 2035, København.
- Møde med ABF ift. understøttelse og udbredelse af bæredygtighedstiltag, herunder udgivelse af landsdækkende publikation og kurser til bestyrelser og personale.
- Afholdt møder med rådgivere ift. indarbejdelse af bæredygtighedstiltag i byggeprojekter - konkret udmøntet i de pågående tagudvidelser.
- Møde og opstart på samarbejde med SWECO ift. byggerådgivning, herunder livscyklusvurdering (LCA) og prioriterings- og potentiaelliste ift. vedligeholdelsesplanen.
-

Status på tema 2

- 4 maj 2024 afholdte vi fællesspisning i opgangene, som første del af fejringen af JoJo's bygninger der er blevet 100 år. I august kom del to, hvor vi afholdte "højskole" for en dag. Arrangementet begyndte med fællesmorgenmad i parken hvor alle medbragte lidt morgenmad til deling med de andre, mens en hyret kaffevogn serverede løs af kaffe, the og kakao. Undervejs fik vi sunget både lidt højskolesange og lidt popsange godt akkompagneret af Benjamins fine guitarspil (tak). Der blev også spillet en entusiastisk rundboldskamp med børn og voksne. Herefter afholdt beboere workshops:
 - o Opdagelsestur
 - o Surdejssworkshop
 - o Kæmpesæbebobler og ballondyr,

- o Glitrende kreativ og legende neglelak for børn.
- o Kage konkurrence for børn.

I 2025/2026 ønsker vi at gentage begge arrangementer. Vi håber, at der er opbakning til såvel afholdelse, som beboere der vil hjælpe med planlægning, afvikling af arrangementerne og ikke mindst dele ud af deres viden i konkrete workshops.

P.S der er vist stadig nogle børn som ikke har fået deres præmie fra kagekonkurrencen. Skriv til sekretariatet, så kommer de fluks.

BH Visionsudvalget,
Thorbjørn og Tom



JOJO 100 år

FÆLLES FEJRING

KOM OG VÆR MED TIL AT FEJRE VORES DEJLIGE FÆLLESSKABER!

LØRDAG D. 31.AUGUST

Nu nærmer vi os vores fælles fejring af de første 100 år med JOJO. Men vi har brug for alles hjælp til såvel oprydning som afholdelse af aktiviteter hen over dagen. Så er der en begivenhed eller workshop du har lyst til at stå for, så hold dig ikke tilbage. Se og skriv på opslaget i facebook gruppen for mere info eller skriv på abjojo100aar@gmail.com hvis du vil bidrage.

- **kl. 10 Fælles morgenmad, morgenhår og morgensang i parken.** Kom med et picnictæppe og din bedste morgenmad og del den med alle os andre. Tag blot mad med til et par stykker og vær klar til at synge Hans Tavsens parken i godt humør.
- **kl. 14 Kage konkurrence - børne og voksen konkurrence med præmier.** Fri fortolkning af Jojo 100 år - hvem kan lave den flotteste og lækreste kage. Kagerne bliver udstillet på langbord og børnene kan sælge deres kager efter at dommerne har smagt sig igennem dem alle. Hvem vil være dommer?

DET FULDE AKTIVITETS PROGRAM OPDATERES LØBENDE PÅ FACEBOOK OG VIA NYHEDSBREV



Status på stigestrængsprojektet

Vi har i skrivende stund (april 25) taget hul på sidste karré i vores vandprojekt, som de fleste efterhånden kender som "stigestrængsprojektet". Eftersom vi ikke er færdige før sensommeren 2025 skal dette læses mere som en foreløbig beretning end en konkluderende.

De færdigmeldte lejligheder har alle fået nye forsyningsrør i køkken og toilet/bad, nye vandmålere og nye radiatorventiler monteret. Alle lejligheder har haft en VVS-ingeniør fra vores rådgiver Sinuz inde og tjekke varmeeffekt. De steder, hvor der er målt for lav effekt, er der enten opsat en radiator mere eller udskiftet en ældre radiator med en ny og mere effektiv radiator. Dette kan forhåbentlig mindske problemerne vi har haft med kolde zoner i nogle lejligheder.

I karré 1 og 2 er der skiftet rør på bagtrapper og i kældre og varmesystemerne er justeret fra centralt hold. Karre 4 er lige nu ca. 75% færdig og karré 3 er som nævnt sat igang.

Alle beboere har på nuværende tidspunkt modtaget vejledning til deres nye installation på mail. Den kan også læses på hjemmesiden eller på ejendomskontoret.

Kvalitet og hængepartier

Vi er generelt tilfreds med kvaliteten af det udførte arbejde. Dog har vi stadig (april 25) enkelte udeståender i de ellers færdigmeldte opgange/kældre. Dem krydser vi fingre for er et overstået kapitel, når denne beretning bliver omdelt. Det drejer sig konkret om huller, der skal lukkes pænere på fællesarealer og enkelte opgaver inde i lejligheder, typisk flisearbejde og tilretninger/finish.

Generelle udfordringer undervejs

Vi har fra bestyrelsens side forventet og håndteret en del uoverenstemmelser med vores leverandører undervejs. Det drejer sig som regel om tilfælde hvor entreprenøren (Øens VVS) mener at et stykke arbejde skal faktureres udover kontrakten, mens vores rådgiver mener, at det bør udføres indenfor den aftalte pris. Det er en klassiker i store byggesager, og det har krævet utrolig meget tid for os at holde styr på undervejs.

Vi må også konstatere, at der har været beboere i klemme i nogle af de tvister. Nogle af jer har helt afgjort ventet for længe på afklaring, fordi jeres enkeltsag har ligget og fyldt forholdsmæssigt lidt i en bunke af større sager. Det kan vi kun beklage, forklaringen er, at der har været og fortsat er rigtig meget at holde styr på i så stort et projekt.

Tillægsaftale til kontrakten og en besked om meromkostning

Vi har undervejs i projektet forhandlet en enkelt tillægsaftale til kontrakten, som medfører en meromkostning i størrelsesordenen 3,8 mio. Det drejer sig primært om brandlukninger i etagedæk, som har vist sig at være mere arbejdstungt end kontrakten tog højde for.

Det er naturligvis ikke ideelt, men vi befinder os fortsat indenfor det beløb, vi har afsat i budgettet til uforudsete udgifter.

Vi holder fra udvalgets side fortsat øje med at projektet skrider planmæssigt frem både med hensyn til det udførte arbejde og budgetmæssigt. Vi har hele vejen igennem projektet holdt møder med hhv. Øens VVS og vores rådgivere i Sinuz for at sikre denne planmæssige fremgang, og det vil vi også gøre fremadrettet.

Vi forventer i skrivende stund fortsat at projektet færdiggøres indenfor budgettet.

Erfaringer til fremtidige vedligeholdelsesprojekter:

Hvis vi ser frem mod nye vedligeholdelsesprojekter i denne størrelsesorden, er det udvalgets foreløbige indtryk, at det fungerer godt, når den samme information bliver givet og gjort tilgængelig på forskellige måder. Derfor anbefaler vi at der både bliver lavet skriftligt informationsmateriale og holdt møder, hvor man kan tale sammen og stille spørgsmål. Også selv om det er samme info, der bliver givet.

Vi sender inden længe et link ud i nyhedsbrevet, hvor alle opfordres til at give en ærlig og konstruktiv tilbagemelding på hele projektet. Den endelige evaluering vil blive opsummeret og lagt op på foreningens hjemmeside når vi er helt færdige med projektet.

Venlig hilsen vandprojektudvalget

Tom, Kirsten, Jonas og Signe