



11. januar 2018

Kære beboer

Bestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning forud for det ordinære afdelingsmøde den 18. januar 2018. Beretningen er en gengivelse af, hvilke tiltag bestyrelsen har arbejdet med siden sidste afdelingsmøde (marts 2017).

Bestyrelsesmøderne har været afholdt ca. 1 gang om måneden (undtagen i juli på grund af sommerferie), og bestyrelsen har gjort sig umage med efterfølgende at informere om bestyrelsesmøderne (referater) via nyhedsmails. Vi vil benytte lejligheden til at opfordre alle, som ikke er tilmeldt sms-service/nyhedsbrevet, til at tilmelde sig på forsiden af på afdelingens hjemmeside på www.afd127.dk

Afsluttet opgaver/projekter

Her er en kort status over de færdige og igangværende opgaver:

- ▶ *Affaldsøer i alle gårde* til de fritstående containere. På informationsmødet den 2. februar 2016 havde bestyrelsen fremlagt planer for placering af affaldsøer, som skulle rumme de forskellige affaldscontainere. Bestyrelsen stødte desværre på forhindringer, da kommunen med en ny udmelding mente, at der skal være plads til 40-50% flere containere, end der findes på vores ejendom i dag. Der foreligger dog en kommunal godkendelse til opførelse af affaldsøer, men opgaven er sat i bero, da det budget- og planlægningsmæssigt bedre kan betale sig at lægge opgaven ind under den kommende helhedsplan.
- ▶ Dialog med kommunen om *lukning af Uffesgade ind til vores område* med hegn/port. Der blev indsendt en ansøgning samt en beskrivelse af problemstillingen til Vibo, som søgte om byggetilladelse hos Kommunen. Kommunen har afvist ansøgningen, og der bliver således ikke bygget en port ved Uffesgade.
- ▶ *Maling af opgange* fortsættes i 2018. Det er planlagt at mellem 6-9 opgange males i år.
- ▶ *Duer og rotter*. Der arbejdes på at forbedre hygiejnen i afdelingen, og således vil smittesprende dyr som duer og rotter fortsat blive reguleret.

Afdelings vedligeholdelse

En af de ting, som bestyrelsen har måttet konstatere er, at vores afdeling har et efterslæb vedrørende vedligeholdelse. Det er også bestyrelsens opfattelse, at der før år 2014 ikke har været afsat tilstrækkelig med midler (henlæggelser) til at imødekomme afdelings vedligeholdelsesbehov i fremtiden.

Gennemsnittet for de årlige henlæggelser i København Kommune for bebyggelser tilsvarende vores, ligger på ca. 170 kr. pr. m². Vores nuværende niveau (budgetår 2018/2019) ligger på 206 kr. pr. m².

Udvikling af afdelingens årlige henlæggelser i kr. pr. m² fra 2011-2018

Budgetår	Henlæggelser	Henlæggelser i kr. pr. m ²
2011/2012	1.455.000	69
2012/2013	1.596.000	75
2013/2014	1.600.000	75
2014/2015	2.080.000	98
2015/2016	2.200.000	104
2016/2017	4.267.000	201
2017/2018	3.053.000	144
2018/2019	4.376.000	206

Samlet areal i m²: 21.236

Den fysiske helhedsplan (stor renovering)

En fysisk helhedsplan indeholder temaer, der samlet belyser afdelingens situation og beskriver et helhedsorienteret løsningsforslag. De fysiske arbejder opdeles på udearealer, bygninger og boliger. De øvrige temaer skal sikre, at helhedsplanen har en klar målsætning, at der er fokus på såvel det fysiske miljø som det sociale, og at projektet er økonomisk gennemtænkt.

Rådgivende ingeniører Rambøll har udarbejdet en rapport (helhedsplan). Den foreløbige helhedsplan skal bruges til at søge midler (støtte) hos Landsbyggefonden og Byggeskadefonden - samt at give boligafdelingen et samlet overblik over bygningernes tilstand og en oversigt over de økonomiske forhold ved de anbefalede renoveringstiltag. Helhedsplanen skal behandles og godkendes af beboerne på et afdelingsmøde, før den kan igangsættes.

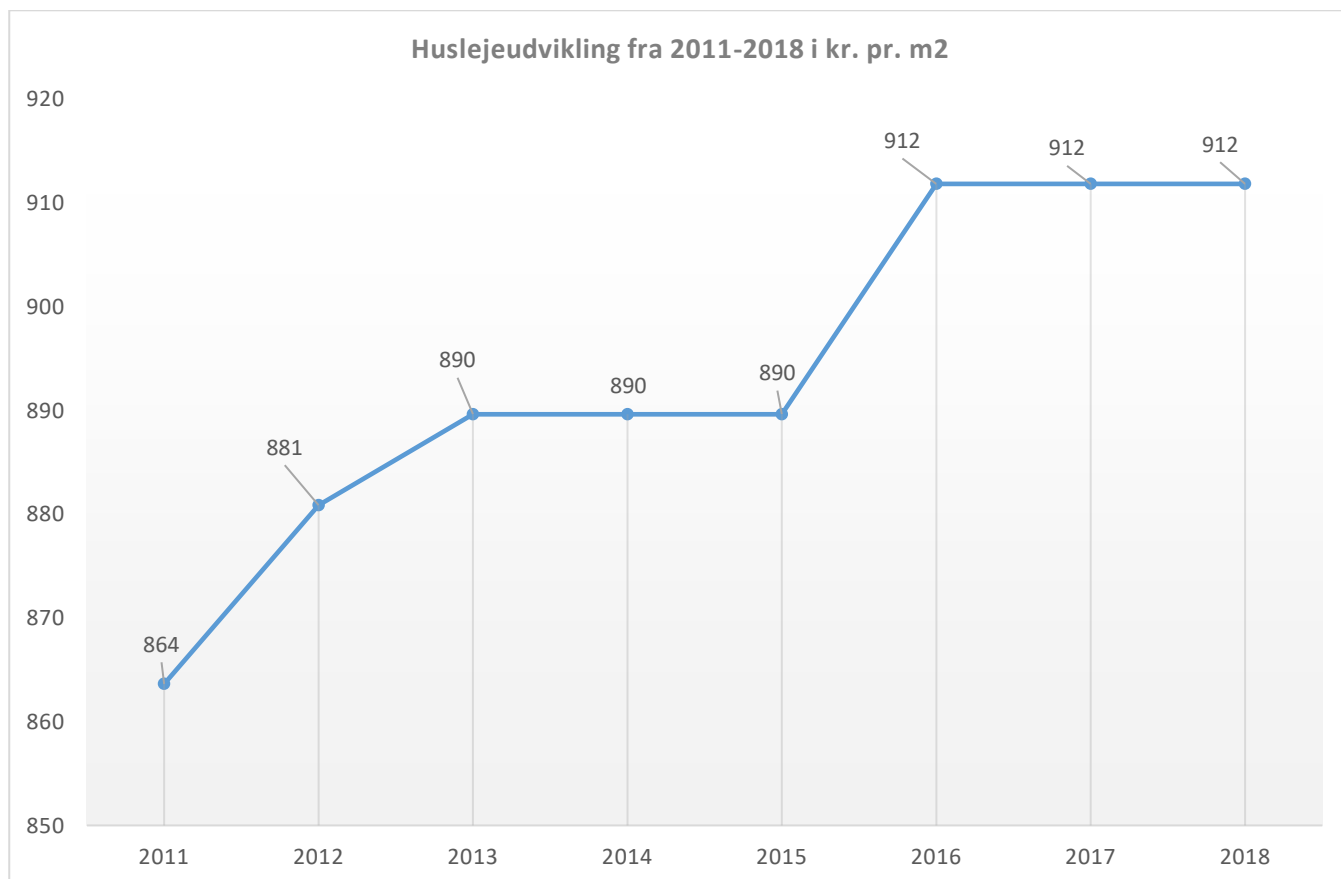
Afdelings økonomi

Der er et overskud på 853.008 kr. i regnskabet 2016/2017 - gældende for perioden 1.7.2016 – 30.06.2017. Primært skyldes overskuddet, at der er opnået større besparelser i driften. Årets resultat er tilfredsstillende trods omstændighederne. Bestyrelsens arbejde med regnskabet har primært været substanshandlinger som analyser og detailtest via stikprøver.



Afdelingens budgetforslag 2018/2019 pr. 1. juli 2018 forudsætter en huslejestigning på 0,00 % svarende til 0,00 kr. pr. m². Budgettet skal behandles og godkendes af beboerne på afdelingsmødet.

Nedenstående tabel viser huslejudviklingen fra 2011-2018 i kr. pr. m². Med god grund er huslejen ikke steget i de seneste 3 år, på nær i 2016. Der har i de seneste tre regnskabsår været store overskud, hvilket har medvirket til at huslejen er blevet holdt i bero. Samtidig med er vores årlige henlæggelser (opsparing til vedligeholdelse og fornyelser) forhøjet fra 75 til 143,77 kr. pr. m². Jævnfør tabel på side 3. På afdelingsmødet kan man høre nærmere om afdelings regnskab 2016/2017 og budgetforslag 2018/2019.



Kommunikation

Information fra bestyrelsen vil foregå via e-mail og afdelingens hjemmeside www.afd127.dk. Hjemmesiden bliver flittigt besøgt af beboerne, og der var ca. 22.400 "besøg" i kalenderåret 2016. Såfremt der fra beboerne ønskes yderligere informationer på hjemmesiden, hører vi gerne herom.

Facebook bruges til at kommunikere via den indbygget nyhedsfeed. Desuden oprettes der begivenheder, som beboerne kan tilmelde sig til. Der er udarbejdet et sæt retningslinjer for brug af Facebook.



Det skal være nemt for beboerne at komme i kontakt med bestyrelsen. Her foretrækker bestyrelsen at beboerne sender en e-mail til ab@afd127.dk. Vi bestræber på at besvare alle henvendelser hurtigst muligt. Desuden er det også muligt at ringe/sms på 5250 3853. Der er oprettet et mobil abonnement netop til dette formål. Bestyrelsen træffes telefonisk hver tirsdag og torsdag mellem kl. 17.00 – 19.00.

På bestyrelsesmødet i december 2015 blev der besluttet at der i fremtiden vil bestyrelsens nyhedsbrev kun blive udsendt digitalt via e-mail. Det kræver at man er tilmeldt bestyrelsens sms-service/nyhedsbrev.

Bestyrelsen arbejder mere og mere hen i mod at kommunikere digitalt med beboerne.

Fremtidige projekter/opgaver

Vi vil kort nævne nogle af de projekter, som vi har på tegnebrættet:

- Ny internet aftale (fibernet)
- Maling af opgange
- Salto låsesystem til opgangsdøre
- Barnevogns- og scooter/MC skurer (helhedsplan)

Afslutning

Vi vil gerne takke vores ejendomsfunktionærer Bent og hans team af gårdmænd, administrationen (Vibo), de boligsociale medarbejdere fra Os fra Mimerskvarteret og ikke mindst de interne revisorer for et godt samarbejde i det forløbne år.

Der er åbne pladser til bestyrelsen. Hvis man har spørgsmål eller lignende til bestyrelsesarbejdet, er man velkommen til at ringe/sms eller sende en e-mail til bestyrelsen.

Bestyrelsesarbejdet er frivilligt og ulønnet. Der er ingen krav til erfaring eller baggrund som medlem af afdelingsbestyrelsen. Vores politik er, at der er plads til forskellighed, og at den enkelte bidrager i det omfang, deres arbejds-, fritids- og familieliv tillader det. Vi fordeler opgaverne, når den nye bestyrelse er konstitueret. Konkrete opgaver kan være: Administration af udlejning af beboerlokalet, medlem af diverse udvalg, ansvar for affaldshåndtering/renovation, gennemgang af budget og årsregnskab, webansvarlig for hjemmeside/facebookside, udsendelse af nyhedsbreve, lave opslag og handle ind i forbindelse med arrangementer, her kan nævnes årligt tilbagevendende arrangementer som juleklip/julehygge, biograf for børn, fastelavn, arbejdsdage, mv. Nye initiativer er naturligvis meget velkomne, og vi bakker op i det omfang, det er realistisk.

Med disse ord afslutter vi beretningen og ønsker, at vi må få et konstruktivt afdelingsmøde torsdag den 18. januar 2018.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen
Mobil: 5250 3853
E-mail: ab@afd127.dk
Hjemmeside: www.afd127.dk

NB: Alt mødemateriale (regnskab, budget, indkomne forslag, mv.) som bliver omdelt forud for afdelingsmødet, vil være tilgængelig på forsiden af www.afd127.dk fra den 11. januar 2018