



Kære beboer

Bestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning forud for det ordinære afdelingsmøde den 14. januar 2019. Beretningen er en gengivelse af, hvilke tiltag bestyrelsen har arbejdet med siden sidste afdelingsmøde (januar 2018).

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:

- ▶ *Maling af opgange.* 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 smittespredende dyr som duer og rotter fortsat blive reguleret.
- ▶ *Billig internet fra Park Net.*
- ▶ Salto låsesystem (chip) til opgangsdøre og kældre
- ▶ Workshop med rådgivere og VIBO omkring fremtidssikring af vores boligafdeling

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 2013-2019

Budgetår	Henlæggelser	Henlæggelser i kr. pr. m ²
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
2019/2020	3.800.000	179

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 Byggeskedefonden - 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.

Bestyrelsen, VIBO og rådgivere har holdt møde med Landsbyggefonden (LBF) tilbage i maj 2018, og her var udmeldingen fra LBF ikke ligefrem positivt. LBF har udarbejdet et notat, hvor konklusionen er bragt nedenunder:

4. KONKLUSION

Afdelingens beliggenhed centralt på Nørrebro i direkte naboskab med kommende metrostation, giver et solidt grundlag for fremtidssikring af boligerne.

Boligafdelingen står overfor væsentlige renoveringsarbejder hvor opsamlet efterslæb på driftopgaver (tag, installationer, kloak, fuger mv.) kombineret med få ekstraordinære svigt-/skadeforhold (porrebetonvægge, optimering af ventilationsanlæg), giver et samlet renoveringsbehov som afdelingen ikke anses at kunne bære uden støtte.

Såfremt der er overset et større udokumenteret svigt- skadesrelateret opretningsbehov, eller at et udvidet projekt til fremtidssikring kan supplere sagen, -kan renoveringsstøttesag gennemføres.

Projektet bør bearbejdes så afdelingen fremtidssikres.

Byggetekniske undersøgelser skal færdiggøres. Vedligeholdelsesarbejderne vil være relevante at gennemføre i sammenhæng med øvrige arbejder. Samlet vil renoveringen styrke afdelingens attraktionsværdi og konkurrenceevne.

Vinduessagen

I februar 2018 modtog vi en sørgelige besked fra Voldgiftsnævnet, at skønsmanden Michael Vesterlørke er afgået ved døden. Det sørgelige for os og sagen er, at der derfor nu skal udmeldes en ny syns- og skønsmand til at besvare de supplerende syns- og skønsspørgsmål. Dette betyder, at sagen bliver yderligere forsinket i forhold til at blive berammet til hovedforhandling. Sagen har været urimelig langtrukket ikke mindst på grund af Enemærke & Petersen's advokater som har trukket sagen helt urimeligt langt. Der er planlagt hovedforhandling i voldgiftsnævnet den 3/4. juni 2019 som muligvis kan ende ud i et supplerende syn og skøn.

Opførelse af parkeringspladser i stor-gården

Selvom Københavns Kommune ikke har givet andelsforeningen Jagtvej 101 dispensation til at opføre 10 parkeringspladser, har andelsforeningens advokat valgt at gå videre med sagen. Vi i bestyrelsen betragter ikke sagen som værende afsluttet, og følger den tæt i samarbejde med VIBO's advokat.

Kommunikation

Information fra bestyrelsen vil foregå via e-mail og afdelingens hjemmeside www.afd127.dk. Facebook bruges til at kommunikere via den indbygget nyhedsfeed. Der er udarbejdet et sæt retningslinjer for brug af Facebook.

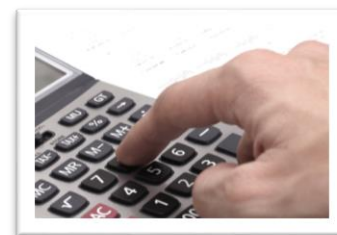
Det skal være nemt for beboerne at komme i kontakt med bestyrelsen. Her foretrækker bestyrelsen at beboerne sender en e-mail til ab@afd127.dk. Vi bestræber på at besvare alle henvendelser hurtigst muligt. Desuden er det også muligt at ringe/sms til bestyrelsesmobilen på 5250 3853. Til gengæld har vi valgt at nedlægge kontorvagter hver anden tirsdag i lige uger, da vi ikke længere finder det relevant og ikke har tid i vores fritid.



Scan koden oven for og tilmeld dig til afdelingens sms-service og nyhedsbrev.

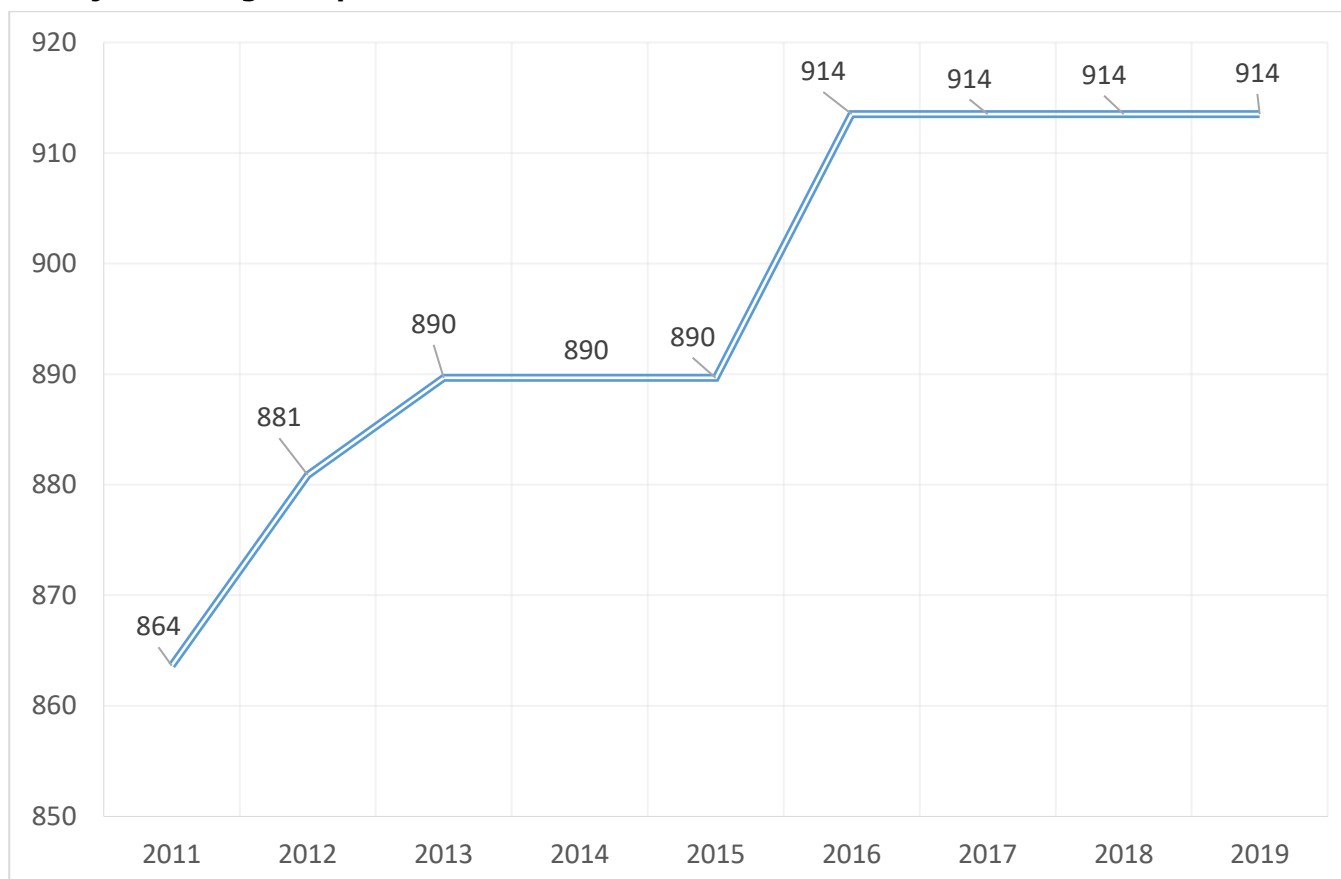
Afdelings økonomi

Der er et overskud på 1.169.066 kr. i regnskabet 2017/2018 - gældende for perioden 1.7.2017 – 30.06.2018. Primært skyldes overskuddet, at der er opnået større besparelser til betaling af grundskyld samt affaldshåndtering til Københavns kommune. Ydermere er opnået besparelser på el forbruget på fællesarealer og almindelig vedligeholdelse. Årets resultat er meget tilfredsstillende trods omstændighederne.



Afdelingens budgetforslag 2019/2020 pr. 1. juli 2019 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 huslejeudviklingen fra 2011-2019 i kr. pr. m². Med god grund er huslejen ikke steget i de seneste 4 år, på nær i 2015. 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 179 kr. pr. m². Jævnfør tabel på side 1. På afdelingsmødet kan man høre nærmere om afdelings regnskab og budgetforslag.

Huslejeudvikling i kr. pr. m² fra 2011-2019**Fremtidige projekter/opgaver**

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

- Maling af opgange
- Etapevis grøn mini forskønnelse af gårdene
- Opførelse af aftaldsskure og barnevognsrum
- Udskiftning af vaskemaskiner
- Flisebelægning
- Maling af skur
- Ny parkeringsfirma samt digital håndtering af gæste parkeringskort

Beboernes engagement

Der har været afholdt arbejdsdage med henblik på mini gårdforskønnelser. Her har nogle af beboerne bidraget med en stor indsats. En stor tak til Vibe og Marianne fra 40-gården for deres arbejde med planter og blomster i gården. Det skal også lyde en stor tak til de andre beboere i forbindelse med afholdelse af diverse arrangementer som fx banko aftener.

I afdelingens budget er der på årlig basis er afsat 40.000 kr. til sociale arrangementer såsom en sommerfest, arbejdsdage, mini gårdforskønnelser eller lignende. Der vil forsat blive afholdt banko aftener samt jule- og fastelavnshygge for børnene i beboerlokalet.

Afslutning

Vi vil gerne takke vores ejendomsmester Bent og hans team af gårdmænd, som udfører et fortrinligt godt arbejde. Ydermere vil vi også gerne takke administrationen (Vibo), de boligsociale medarbejdere fra "Mimerskvarteret" for at rigtig godt samarbejde.

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.

Nye initiativer fra beboerne 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 mandag den 14. januar 2019.

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 7. januar 2019.