

Afdelingsbestyrelsens beretning for 2019

Kære beboer

Bestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning forud for det ordinære afdelingsmøde den 27. januar 2020. Beretningen er en gengivelse af, hvilke tiltag bestyrelsen har arbejdet med siden sidste afdelingsmøde (januar 2019).

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:

- ▶ Det er malet 6 opgange.
- ▶ Bekæmpelse af duer og rotter. Der arbejdes på at forbedre hygiejnen i afdelingen, og således vil smittespredende dyr som duer og rotter fortsat blive reguleret.
- ▶ Workshop med beboere, rådgivere og VIBO omkring den fysiske helhedsplan (stor renovering)
- ▶ Afholdt 9 bestyrelsesmøder.
- ▶ Afholdt 3 workshops om den fysiske helhedsplan
- ▶ Et informationsmøde om den fysiske helhedsplan
- ▶ Et møde med ejendomsmester og VIBO's driftschef om driftsrelateret emner.
- ▶ Et regnskabs- og budgetmøde med VIBO's administration

Vedligeholdelse

Afdelingens vedligeholdelse har haltet en del før tiden. Derfor er der målrettet arbejdet med at hæve vores årlige opsparring til vedligeholdelsesopgaver og fornyelser.

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 Københavns Kommune for bebyggelser tilsvarende vores, ligger på ca. 170 kr. pr. m². Vores nuværende niveau (budgetår 2019/2020) ligger på 179 kr. pr. m².

Udvikling af afdelingens årlige henlæggelser i kr. pr. m² fra 2013-2020

Budgetår	Henlæggelser	Henlæggelser i kr. pr. m ²
2013	1.600.000	75
2014	2.080.000	98
2015	2.200.000	104
2016	4.267.000	201
2017	3.053.000	144
2018	4.376.000	206
2019	3.800.000	179
2020	4.460.000	210

Samlet areal i m²: 21.236

Afdelings økonomi

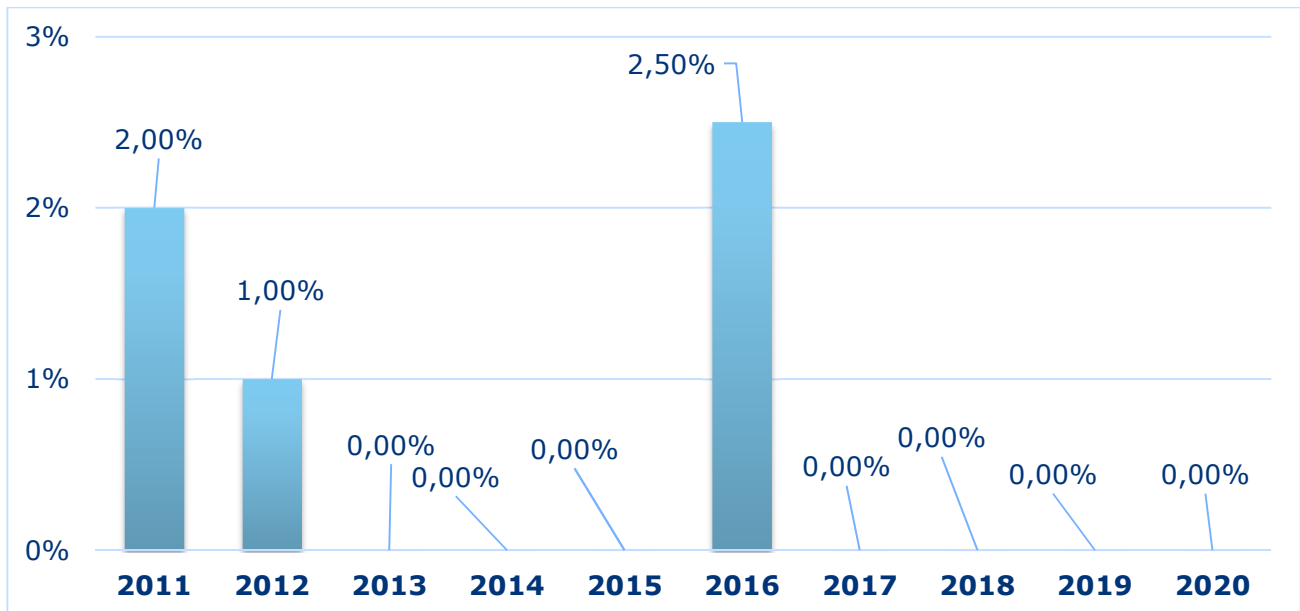
Der er i regnskabet 2018/2019 - gældende for perioden 1. juli 2018 – 30. juni 2018 et overskud på 1.310.775 kr., hvoraf 413.312 kr. er anvendt som en del af finansieringen af IT-kabling (fibernet). Overskuddet skyldes primært, at der er opnået større besparelser til betaling af grundskyld samt affaldshåndtering (renovation) til Københavns kommune samt på lønninger. Årets resultat er meget tilfredsstillende.

Afdelingens budgetforslag 2020/2021 pr. 1. juli 2020 forudsætter en huslestigning på 0,00 % svarende til 0,00 kr. pr. m². Budgettet skal godkendes af beboerne på afdelingsmødet.



Tabellen neden under viser huslejeudviklingen i % fra år 2011 - 2020. Med god grund er vores husleje ikke steget i de seneste 4 år, på nær i 2016. Der har i de seneste regnskabsår været store overskud, hvilket har medvirket til at huslejen er blevet holdt i bero, samtidig med at vores årlige henlæggelser (opsparing til vedligeholdelse og fornyelser) er forhøjet fra 75 til 210 kr. pr. m². Jævnfør ovenstående tabel. På afdelingsmødet kan man høre nærmere om afdelings regnskab og budgetforslag.

Huslejeudvikling i % fra år 2011 - 2020



Den fysiske helhedsplan (stor reovering)

En helhedsplan indeholder tekniske undersøgelser – eller tilstandsvurderinger af bygninger og af en afdelingens fysiske tilstand. Den indeholder derudover også en analyse af mulige forbedringer på bygninger og udearealer, dvs. et samlet overblik over fysiske udfordringer og en plan for den fremtidige udvikling.

Der er en række tekniske og fysiske udfordringer i afdelingen, som trænger til at blive forbedret. De fysiske udfordringer er:

- ▶ Skader på murværk og facader på grund af fugt
- ▶ Nedslidte tage
- ▶ Dårligt indeklima i boligerne
- ▶ Nedslidt og utrygt gårdrum og fællesfaciliteter

I forbindelse med de udfordringer, der er i afdelingen, er der blevet udført en række tekniske undersøgelser, som dokumentation overfor Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden kan give økonomisk støtte til forbedring af fysiske udfordringer i almene boligafdelinger. Det er til gengæld et krav fra Landsbyggefonden, at der kigges på helheden i afdelingen dvs. på både tekniske forhold, boligtyper, udearealer og bygningerne. Det er også et krav, at beboerne skal stemme om indholdet i helhedsplanen inden den sendes til Landsbyggefonden.

Det forventes at Landsbyggefonden via fordelagtige lån kan give økonomisk støtte til forbedringer/reovering. For vores afdeling forventes det, at der kan gives støtte til:

- ▶ Udskiftning af **facadeplader**
- ▶ Udskiftning af **badeværelserne** og at der etableres tæthed mellem væg og gulv iht. nu-gældende regler
- ▶ Udskiftning af **undertaget**
- ▶ Forbedring af det eksisterende **ventilationsanlæg**

Der er derfor igennem det sidste halve år blevet afholdt workshop og informationsmøder, hvor alle beboere har haft mulighed for at deltage. Der bliver omdelt et særskilt opsamlingsnotat i nærmeste fremtid.

Vi vil gerne takke de beboere, der har deltaget på de forskellige workshops og kommet med input/ideer til helhedsplanen. 1.000 tak for det.

Vinduessagen

En sag der har spøget i baggrunden siden 2013, og i juni 2019 blev sagen endelig afsluttet. Vi får ikke nye vinduer, men forliget med entreprenøren Enemærke & Pedersen blev at de gennemgår alle vinduer og døre, og sørger for at udbedre fejl og mangler, som er blevet udpeget i syns- og skønsrapporten. Forliget betyder også at Enemærke & Pedersen har påtaget sig ansvaret for en forlænget garantiperiode frem til den 31. december 2021.

VIBO's organisationsbestyrelse besluttede at dispositionsfonden dækker alle udgifter, herunder salær til advokater, mv. forbundet med sagen. Det betyder at vores afdeling holdes skadesløs.

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 i retten. Desværre vandt andelsforeningen sagen. VIBO's advokat har, efter accept fra bestyrelsen, rettet henvendelse til andelsforeningens advokat med henblik på at finde en løsning, hvor vi tilbyder dem 10 parkeringspladser på vores område, og samtidig ansøge kommunen om at udvide med 10 parkeringspladser på vores område. Men der er desværre total tavshed fra andelsforeningens side.

Vi i bestyrelsen følger denne sag tæt i samarbejde med VIBO's advokat.

Afskaffelse af affaldsskakter og opførelse af affaldsskure

Affaldsskakte skaber problemer i rigtig mange boligafdelinger. Først og fremmest giver de dårligt arbejdsmiljø for gårdmændene, der i bakteriefyldte rum skal håndtere containere fra kælder til gadeniveau. Men de er også dyre. Mange byggerier er opført i en tid, hvor vi ikke producerede affald i nær samme grad som nu, og derfor er der kun plads til små containere. De skal tømmes ofte, og det kræver mange mandetimer.

På et ekstraordinært afdelingsmøde besluttet beboerne at skakter skal lukkes, såfremt Københavns kommune godkender det. Samtidig skal der opføres affaldsskure udenfor, hvor de forskellige fraktioner som fx pap, metal, plastic, m.fl. kan smides ud.

Der er koblet en ekstern rådgiver, Borum Byggerådgivning, til at varetage opgaven, da projektet med opførelse af affaldsskure. Firmaet varetager alt fra myndighedsbehandling, udarbejdelse af udbudsmateriale, mv.

Der ventes stadig på en godkendelse fra Københavns kommune, før skakter kan lukkes og affaldsskure kan opføres.

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 bestyrelsens mobil på 5250 3853. Til gengæld har vi for to år siden valgt at nedlægge kontortid hver anden tirsdag i lige uger, da vi ikke længere finder det relevant og ikke har tid til det i vores fritid.



Scan stregekoden og tilmeld dig til sms-service og nyhedsbrev.

Fremtidige projekter/ opgaver

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

- ▶ Udskiftning af dørtelefoner 780.000 kr.
- ▶ Maling af 3 opgange 90.000 kr.
- ▶ Opførelse af affaldsskure (mangler forsat kommunal godkendelse) 1.500.000 kr.
- ▶ Udskiftning af vaskemaskiner, tørretumbler og styringspanel 320.000 kr.
- ▶ Hovedrengøring af vaskeri 10.000 kr.
- ▶ Reparation af skotrender 300.000 kr.
- ▶ Ukrudt brænder på damp, plæneklipper, mv. 60.000 kr.
- ▶ Opslagstavler og måtter ved indgangspartier 65.000 kr.

Afslutning

Vi vil gerne takke vores ejendomsmester Bent og hans team af gårdmænd, som udfører et 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 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 beboer bidrager i det omfang, deres arbejds-, fritids- og familieliv tillader det. Vi fordeler opgaverne, når den nye bestyrelse skal konstitueres.

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 27. januar 2020.

Med venlig hilsen

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