



## Afdelingsbestyrelsens beretning for 2020 & 2021

Vi udsender hermed vores skriftlige beretning forud for det ordinære afdelingsmøde. Beretningen er en gengivelse af hvilke tiltag, vi har arbejdet med siden sidste afdelingsmøde (januar 2020).

Det har været en meget anderledes periode med den verdensomspændende COVID-19 situation. Bestyrelsens arbejde har været begrænset i nogle faser, men læringskurven har været stejl. Vi har lært at teknologi og IT kan understøtte vores bestyrelsesarbejde på en anden måde, end vi har været vant til. Vi kan holde digitale bestyrelsesmøder mens vores børn løber rundt og skriger i baggrunden. Det er også charmende på en måde.

Vi havde planlagt flere beboeraktiviteter, som vi måtte udskyde på grund af COVID-19 restriktionerne. Forventningerne til fremtiden er behæftet med usikkerhed, idet det er uklart, hvornår vi kan eksekvere de planlagte aktiviteter i sædvanligt omfang grundet den aktuelle COVID-19 situation.

Bestyrelsesmøderne har været afholdt ca. 1 gang om måneden (undtagen i juli på grund af sommerferie), og ellers har vi gjort os 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](http://www.afd127.dk)

### Afsluttede opgaver/projekter

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

- ▶ Det er malet 6 opgange. Der bliver ikke malet flere, før helhedsplanen er færdig.
  - ▶ Installation af dørtelefoner med video.
  - ▶ Nye vaskemaskiner og tørretumbler.
  - ▶ Bekæmpelse af duer og rotter. Der arbejdes forsat på at forbedre hygiejnen i afdelingen, og således vil smittespredende dyr som duer og rotter bliver reguleret.
- ▶ Afholdt 18 bestyrelsesmøder, 7 møder omkring den fysiske helhedsplan og 2 informationsmøder for beboerne om helhedsplanen.
  - ▶ 2 møder med ejendomsmester og VIBO's driftschef om driftsrelaterede emner.
  - ▶ 2 møder (heraf 1 digitalt) - hhv. et regnskabs- og et budgetmøde med VIBO's administration.

## Vedligeholdelse

Afdelingens vedligeholdelse har haltet en del før i tiden. Derfor er der målrettet arbejde med at hæve vores årlige opsparing til vedligeholdelsesopgaver og fornyelser. Det er også bestyrelsens opfattelse, at der før år 2014 ikke har været afsat tilstrækkeligt med midler (henlæggelser) til at imødekomme afdelingens vedligeholdelsesbehov i fremtiden.

Gennemsnittet for de årlige henlæggelser i Københavns Kommune for bebyggelser tilsvarende vores, ligger på ca. 180 kr. pr. m<sup>2</sup>. Vores nuværende niveau (budgetår 2021/2022) ligger på 210 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Udvikling af afdelingens årlige henlæggelser i kr. pr. m<sup>2</sup> fra 2013-2022:

Budgetår	Henlæggelser	Henlæggelser i kr. pr. m <sup>2</sup>
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
2021	4.460.000	210
2022	4.460.000	210

Samlet areal i m<sup>2</sup>: 21.236

## Afdelingens økonomi

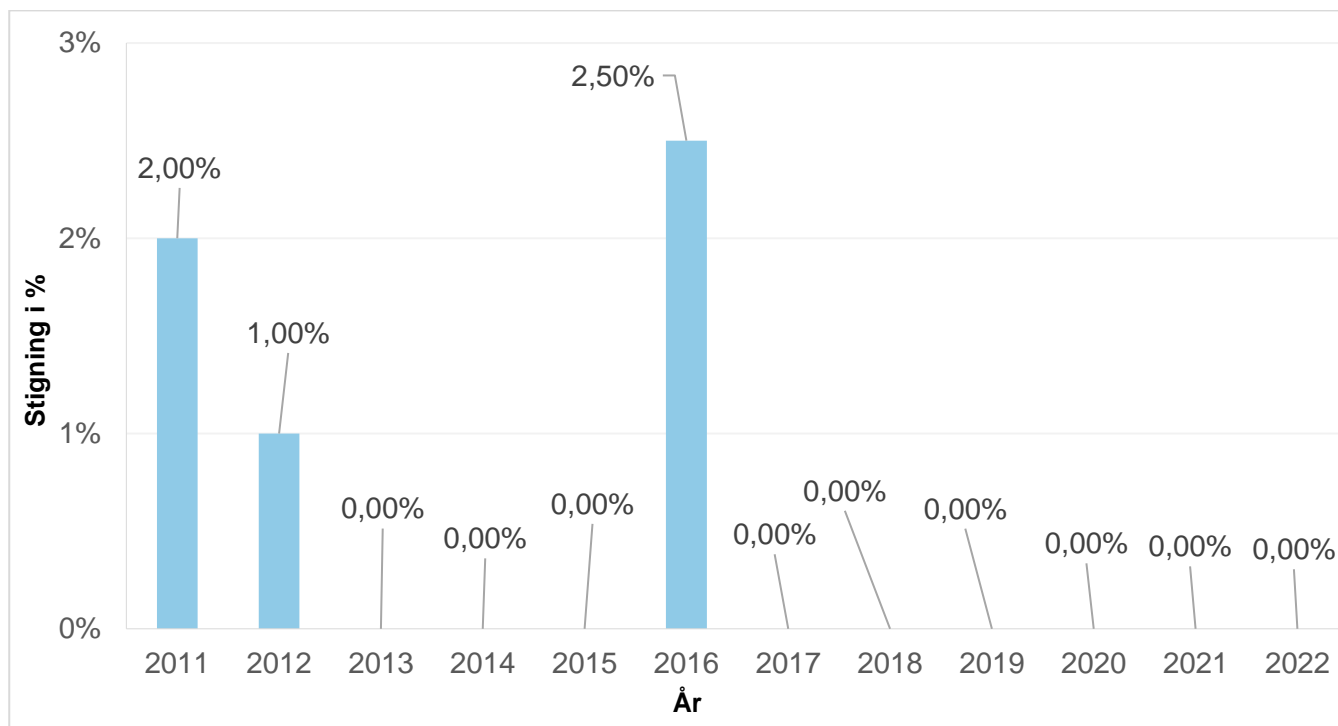
Der er i driftsregnskabet 2020/2021 (gældende for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021) et overskud på 138.833 kr., som efter gældende lovgivning er overført til opsamlet resultat (konto 407\*). Overskuddet skyldes primært, at der er opnået større besparelser til almindelig vedligeholdelse. Årets resultat er tilfredsstillende.

Afdelingens budgetforslag 2022/2023 pr. 1. juli 2021 forudsætter en huslejestigning på 0,00 % svarende til 0,00 kr. pr. m<sup>2</sup>. Den årlige gennemsnitlige husleje er forsat 912 kr. pr. m<sup>2</sup>. Budgettet skal godkendes af beboerne på afdelingsmødet.

Tabellen på næste side viser huslejeudviklingen i % fra år 2011 - 2022. Med god grund er vores husleje ikke steget i de seneste 10 år, på nær i 2016. Der har i de seneste regnskaber været store overskud, hvilket har medvirket til at huslejen er blevet beholdt i bero, samtidig med at vores årlige henlæggelser (opsparing til vedligeholdelse og fornyelser) er forhøjet fra 75 til 210 kr. pr. m<sup>2</sup> (jævnfør ovenstående tabel). På afdelingsmødet kan man høre nærmere om afdelings driftsregnskab 2020/2021 og budgetforslag 2022/2023.



## Huslejestigning i % fra år 2011 – 2022



### Den fysiske helhedsplan (stor afdelingsrenovering)

En helhedsplan indeholder byggetekniske 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.

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 13. september 2021 blev der stemt "ja" til helhedsplanen med enstemmigt flertal.

Status er nu den, at VIBO efter et miniudbud har fundet en totalrådgiver, og der er indgået kontrakt med AI Gruppen A/S. Vedrørende det kommende arbejde omkring genhusning/håndtering af blandt andet tilgængelighedsboligerne og deres omdannelse m.v. og evt. "håndtering" af badeværelses-renoveringerne (toiletvogne eller lignede i terræn) har VIBO ligeledes haft denne opgave i udbud. Der er skrevet aftale med Rambøll A/S om håndtering af denne opgave.

Vi skal mødes med begge rådgivere, projektleder Henrik Skov fra VIBO og andre relevante personer efter afdelingsmødet den 17/1-2022. På dette møde skal den videre proces aftales, og herefter bliver beboerne informeret.

### Opførelse af parkeringspladser i storgården

Selvom Københavns Kommune ikke har givet Jagtvej 101 dispensation til at opføre 10 parkeringspladser, har Jagtvej 101's advokat valgt at gå videre med sagen i byretten. Desværre vandt Jagtvej 101 sagen der.

I forlængelse af vores informationsskrivelse til beboerne i februar 2021 har VIBO's advokat, efter accept fra os, rettet henvendelse til Jagtvej 101's 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 har desværre været total tavshed fra Jagtvej 101's side.

VIBO's advokat, Ole Olsen, har på vegne af vores afdeling, som aftalt og under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse, forsøgt at indgå en 30-årig uopsigelig lejeaftale med advokaten for Jagtvej 101 om det pågældende areal på ca. 900 m<sup>2</sup> for en årlig leje på 125.000 kr. inkl. moms, og mod at modparten samtidigt får en eksklusiv benyttelsesret til 10 af vores parkeringspladser ligeledes i en 30-årige uopsigelig periode. Det første udkast til en sådan aftale blev fremsendt til modpartens advokat i marts 2021, men uvis af hvilken grund, har aftalen hertil ligget stille hos modpartens advokat siden maj 2021.

Med baggrund i manglende nabohøring påklagede VIBO's advokat i sin tid dette til Nævnets Hus. Nævnets hus afviste i marts 2021 at behandle den indgivne klage, da Nævnets Hus ikke fandt, at vores afdeling opfyldte betingelserne for at være klageberettiget.

Den i sin tid anlagte hævds sag, der som sagt som blev tabt i februar 2019, har i den mellemliggende periode afventet afgørelsen fra Nævnets Hus. I oktober 2021 blev den tabte retssag formelt afsluttet, og vores afdeling som den tabende part pålagt at betale 50.000 kr. i sagsomkostninger til Jagtvej 101, hvilket, som oplyst af advokat Ole Olsen, er billigt sluppet.

Alle afholdte udgifter til advokat bliver dækket af VIBO's dispositionsfond - vi mangler pt. at sende den sidste ansøgning om at få dækket alle fremtidige udgifter i forbindelse med denne sag.

Jagtvej 101's advokat har den 23. december 2021 meddelt os, at de vil gå i gang med at anlægge 10 parkeringspladser efter den 17. januar 2022, og at VIBO forinden skal rydde området for gynger, boldbane m.v.

Vi har forsøgt med en mindelig løsning, men det er desværre ikke lykkedes - desværre ser det aktuelt ud til, at den almene boligsektor bliver den store taber i sagen mod en privat boligspekulant.

### Status på opførelse af p-pladser i stor-gården

Læs mere om det her.



På hjemmesiden [www.afd127.dk](http://www.afd127.dk) kan man se dommen fra Byretten, tegninger over parkeringspladserne og kronologisk tidsforløb af sagen.

### Afskaffelse af skakter og opførelse af affaldsskure

Affaldsskakte skaber problemer i rigtigt 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 i drift. 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 ekstraordinært afdelingsmøde den 24. september 2019 besluttede beboerne at skakter skal lukkes, såfremt Københavns kommune godkender det. Samtidig skal der opføres affaldsskure udenfor, hvor de forskellige fraktioner som husholdningsaffald, pap, metal, plastic, m.fl. kan smides ud (sorteres).

Der blev koblet en ekstern rådgiver, Borum Byggerådgivning, til at varetage opgaven med opførelse af affaldsskurene. Firmaet varetager alt fra myndighedsbehandling, udarbejdelse af udbudsmateriale m.v.

Der ventes stadig på en projektkodkendelse 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](http://www.afd127.dk).

Vi vil forsat omdele information ud på papir i jeres postkasser, så alle kan følge med - også selv om man ikke er med på den "digitale bølge".

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](mailto:ab@afd127.dk)

Vi bestræber os på at besvare alle henvendelser hurtigst muligt, men I må også have forståelse for, at vi alle har et civilt arbejde ved siden af, og derfor ikke altid kan nå at svare med det samme. Det er desuden også muligt at ringe eller skrive en sms til bestyrelsens mobil på 5250 3853.



## Fremtidige projekter/opgaver

På grund af den fysiske helhedsplan vil aktivitetsniveauet fremadrettet være formindsket. Vi vil kort nævne nogle af de kommende projekter, som er budgetlagt og godkendt af beboerne:

- ▶ Opførelse af affaldsskure (mangler forsat kommunal godkendelse), 1.500.000 kr.
- ▶ Reparation af skotrender - 300.000 kr.
- ▶ Installation af el-ladestandere - 200.000 kr.
- ▶ Hovedrengøring af trapper - 78.000 kr.
- ▶ Udskiftning af varmemålere i boliger - 330.000 kr.

## Afslutning

Det er forhåbentlig ikke nogen hemmelighed, at bestyrelsen bruger rigtigt mange kræfter på at skabe de bedste rammer for alle, og det vil vi blive ved med. Heldigvis har vi også mange stærke kræfter og resurser med os.

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

Hvis man har spørgsmål til bestyrelsesarbejdet, er man velkommen til at ringe 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.