



## Afdelingsbestyrelsens beretning for 2022

Vi udsender hermed vores skriftlige beretning forud for det ordinære afdelingsmøde. Dette års beretning vil stort set ligne tidligere års beretninger. Beretningen er en gengivelse af hvilke tiltag, vi har arbejdet med siden sidste afdelingsmøde (januar 2022).

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 offentliggøre referater fra bestyrelsesmøder via hjemmesiden [www.afd127dk](http://www.afd127dk). Vi vil benytte lejligheden til at opfordre alle, som ikke er tilmeldt sms-service/nyhedsbrevet, til at tilmelde sig på forsiden på afdelingens hjemmeside.

### Afsluttede opgaver/projekter

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

- ▶ Ladestandere til el-biler
- ▶ Jagtvej 101 vs. p-pladser i Stor gården
- ▶ Afholdt 10 bestyrelsesmøder og 2 møder omkring den fysiske helhedsplan.
- ▶ 2 møder med ejendomsmester og VIBO's driftschef om driftsrelaterede emner.
- ▶ Et regnskabs- og 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 opsparring 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. 190 kr. pr. m<sup>2</sup>. Vores nuværende niveau (budgetår 2022/2023) ligger på 210 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Udvikling af afdelingens årlige henlæggelser i kr. pr. m<sup>2</sup> fra 2015-2023:

Budgetår	Henlæggelser	Henlæggelser i kr. pr. m <sup>2</sup>
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
2023	4.460.000	210

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

### Den fysiske helhedsplan (stor renovering)

En helhedsplan indeholder byggetekniske undersøgelser - eller tilstandsvurderinger af bygninger og af 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 genhusning har VIBO ligeledes haft denne opgave i udbud. Der er skrevet aftale med Rambøll A/S om håndtering af denne opgave.

Der har i november måned været to orienteringsmøder, hvor det ene handlede om arbejdet med badeværelser. På dette møde var det muligt at opleve udvalgte materialer til badeværelser og der blev fortalt om arbejdet med indretning af badeværelserne. Beboerne fik blandt andet mulighed for at se, hvilke badeværelsesfliser, der kan vælges på et senere tidspunkt.

Det andet orienteringsmøde handlede om tilgængelighedsboliger, som primært er for de boliger, som er udvalgt til at blive omdannede til tilgængelighedsboliger.

Den forventede tidsplan er, at projektet kommer i udbud hos forskellige entreprenører i 4. kvartal 2023. I samme kvartal forventes det også, at der skrives kontrakt med den entreprenør, der vinder licitationen. Der forventes byggestart i 2. kvartal 2024 og byggeperioden vil vare frem til 3. kvartal 2025.

### Slaget om Storgården

I 2022 har det helt store fokus været at forsøge at undgå at der skal anlægges parkeringspladser i Storgården. Der er løbende blevet orienteret i nyhedsbreve til beboerne, som har kunnet følge med i sagen. Hele projektet har været en proces, og på 9 måneder er det lykkedes en mindre, men meget aktiv, gruppe af beboere at skabe så meget opmærksomhed og opbakning til vores sag, at politikerne på rådhuset har nedlagt et paragraf 14 forbud.

Dette betyder, at politikerne fra forbuddet blev nedlagt, har et år til at vedtage en ny lokalplan, der skal sørge for at gården forbliver en grøn gård. Sagen er derfor ikke endelig slut, og vi vil fortsat følge sagen tæt. En af Nørrebros sjældne oaser ville være endt som parkeringspladser, hvis ikke vi havde kæmpet vores sag, men heldigvis har vi politikernes opbakning til, at gården skal bibeholdes som et grønt gårdanlæg til glæde for alle beboere.

I løbet af året har der både været afholdt demonstrationer, en havefest, infomøder og søndagskaffe i gården. Vi har været utrolig glade for det store engagement som flere

### Grønt åndehul forsvinder: Nu skal der være parkeringspladser



Beboere i den almene boligforening VIBO på Jagtvej kæmper lige nu mod det forestående anlægsarbejde, som skal forvandle deres grønne åndehul til 10 parkeringspladser. Juridisk er kampen tabt - men er alt håb ude?

14 jan. 2022 kl. 22:03



Rebecca Veinø Johansen rebecca@norrebroliv.dk

Artikel fra Nørrebro Liv den 14. januar 2022

af jer beboere har vist gennem hele projektet og det øgede sammenhold, som vi oplever efter at have arbejdet sammen om denne sag. **Tusind tak!**

Leyla og Lærke valgte at indstille vores afdeling til VIBO's Initiativpris på baggrund af dette projekt. VIBO har valgt at anerkende det store arbejde, der er lavet, og vi vandt derfor i november 50.000 kr. til vores afdeling, som kan anvendes til fx en aktivitet for beboerne. Dette besluttes af afdelingen på det kommende afdelingsmøde.

### **Ladestandere til el-biler**

Vi er også optaget af, hvordan vi forbereder os til fremtiden med ladestandere til el-biler. Det er i den sammenhæng et dilemma, at anlægsinvesteringen endnu er relativ høj, og der findes et hav af udbydere, som tilbyder forskellige løsninger til forskellige prisniveauer.

Vi har i første omgang lavet en lokal behovsanalyse og er kommet frem til den konklusion, at vi afventer med at opsætte ladestandere. Det kan argumenteres med følgende:

- etableringsudgifter er relative høje. Der er dog visse firmaer som gerne vil udføre det "gratis" for vores afdeling mod en lang bindingsperiode.
- Vi har 61 p-pladser og der er udstedt p-licenser til ca. 110 biler. Dette gør, at opsætning af ladestandere på nuværende tidspunkt vil skabe flaskehalsproblemer med vores p-pladser.
- Der er ret mange offentlige ladestandere (fra fx Clever) inden for en radius af 700 meter.

Set i lyset af at udviklingen af el-biler går stærkt og at der bliver solgt flere og flere el-biler, vil der være et stort behov for ladestandere i fremtiden. Derfor ser vi tiden an og undersøger mulighederne løbende.

### **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 skakterne 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.

I juni 2022 har Københavns kommune efter længere tovtrækkeri godkendt projektet og der foreligger nu en byggetilladelse. Det næste skridt er at projektet skal sendes i udbud, og vi kender formentlig licitationsresultatet i foråret 2023.



## 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".



Scan strekkoden og tilmeld dig til det digitale nyhedsbrev og sms-service.

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 køre på et lavt blus. Vi vil kort nævne nogle af de kommende projekter, som er budgetlagt og godkendt af beboerne:

- ▶ Opførelse af affaldsskure med grønne tage – yderligere 900.000 kr. i alt 2.400.000 kr.
- ▶ Lukning af skakter – 350.000 kr.
- ▶ Hovedrengøring af trapper - 78.000 kr. (hvert år)
- ▶ Udskiftning af varmemålere i boliger - 330.000 kr.

## Afslutning

Det er forhåbentlig ikke nogen hemmelighed, at bestyrelsen bruger rigtig 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 "Nørrebrobyggerne" for et 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. Det eneste krav er at man deltager aktivt og bidrager i et vist omfang det er muligt, hvis man ønsker at være med i bestyrelsen.

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.

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen