



6. marts 2017

Kære beboer

Bestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning forud for det ordinære afdelingsmøde den 13. marts 2017. Beretningen er en gengivelse af, hvilke tiltag bestyrelsen har arbejdet med siden sidste afdelingsmøde (marts 2016).

Det er enormt vigtigt, at frivillige anerkendes og værdsættes, samt at de kan se resultater af deres indsats – det er brændstoffet. Hvis ikke bestyrelsen har den fornødne opbakning fra beboerne, så dør motivationen, desværre. Sådan er det bare.

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

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

Dødsfald

Vi har mistet en flammende ildsjæl i bebyggelsen. Michael Larsen, som var en gammel fagforeningsmand, og har i mange år kæmpet for beboernes ve og vel. Michael er arkitekten bag indførelse af beboerdemokratiet igen i vores afdeling - tilbage i december 2012. Han blive husket for sit store engagement og evne til at tale med alle og om alt mellem himmel og jord. Ære være Michael Larsens minde.

Bestyrelsen siden sidste afdelingsmøde

Der har været lidt udskiftninger i bestyrelsen. Lissi Kjær, som var næstformand, udtrådte bestyrelsen i september 2016, fordi hun skulle fraflytte afdelingen.

Ragavan Rudran har af personlige årsager valgt at fratræde som bestyrelsesformand i september 2016. Ragavan har og vil forsat hjælpe/rådgive bestyrelsen på områder som økonomi/ vedligeholdelse, IT og kommunikation.

Bestyrelsen har på ny konstitueret sig i efteråret 2016, hvor suppleanterne Ulrik og Ramus er indtrådte som bestyrelsesmedlemmer.

Ejendomskontoret siden sidste afdelingsmøde

Der er også sket lidt udskiftninger på ejendomskontoret. Vores tidligere ejendomsmester Henrik Wieth blev erstattet af Bent Berg Sonne pr. 1. december 2016.

Den flinke og rare ejendomsmester assistent Tom Hansen valgte desværre at fratræde sin stilling. En ung mand ved navn Jonas Juhl Østerby er blevet ansat som ejendomsmester assistent. Bestyrelsen ser frem til at godt samarbejde med dem begge og de øvrige gårdmænd.

Afsluttet opgaver/projekter

På de seneste afdelingsmøder i henholdsvis i marts 2016 og i marts 2015 blev en lang række af bestyrelsens forslag vedr. forbedringer og fornyelser på fællesarealer godkendt af beboerne. Her følger en status af opgaverne:

- ▶ *Opsætning af pilefelt hegn (forslag F - fra afdelingsmødet marts 2015)*
Opsætning af pilefelt hegn ved parkeringspladsen ved vaskeriet blev desværre ikke en realitet. De gartnere, som der er indhentet tilbud hos, anbefaler ikke at opsætte pilefelt hegn i vores afdeling, da de mener, at det ikke er en robust løsning. Desuden er udgiften meget højere end det godkendte budget (70.000 kr.). Bestyrelsen har taget dette til efterretning og sætter arbejdet i bero.
- ▶ *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.
- ▶ *Alternativ løsning til affaldsskakte* blev undersøgt af en ekstern rådgiver. Der blev bevilliget 60.000 kr. til rådgiver honorar på afdelingsmødet, men den reale udgiften blev kun på ca. 6.000 kr. Rapporten kommer med nogle anbefalinger, som bestyrelsen kan arbejde videre med.
- ▶ *Klimasikring*. Formålet med klimasikring er at undgå afstrømning af regnvand til kælderhalse (og kælder) ved større skybrud. Undgå vandpytter, der fryser på gangstier, så der er risiko for personskade om vinteren. Fliser er genoprettet, der er sunket grundet dårligt bærelag, så fremkommeligheden øges, og der ikke ophobes med store vandpytter. Hele projektet har kostet ca. 310.000 kr. - afdelingen betalte 50% og Vibo's dispositionsfond betalte tilsvarende 50% af udgiften.
- ▶ Dialog med kommunen om *lukning af Uffesgade ind til vores område* med hegn/port. Der er indsendt en ansøgning samt en beskrivelse af problemstillingen til Vibo, som vil sørge for at søge om byggetilladelse hos Kommunen. Der er afsat midler til denne opgave i budgetåret 2017/2018.
- ▶ *Følgende 6 trappeopgange* er blevet malet. Thorsgade 8A, Thorsgade 8B, Thorsgade 40, Thorsgade 46B, Thorsgade 46E og Jagtvej 105B. Desværre er kvaliteten af det udførte arbejde ikke særlig tilfredsstillende, fejl og mangellisten var lang, og firmaet vil bestemt ikke blive brugt igen.
- ▶ Der er indkøbt *3 nye bord/bænkesæt* til 40-gården, som Vibe og Marianne har samlet. Flot arbejde af de unge damer ;-)
- ▶ Kunstprojektet "*Under skyen*" er opsat ved 40-gården. *Skyen* introducerer til ophold, lys og steddannelse. Hovedelementerne er én stor sky, som oplyses efter mørkets frembrud. Den er fastgjort med ni ben til tre fødder, som udover at fungere som ballast også indbyder til ophold.
- ▶ Et bookingsystem til beboerlokalet, som har kostet ca. 17.100 kr. i udviklingsomkostninger, og herefter koster det 190 kr. i abonnement pr. måned. Formålet med bookingsystemet er at det skal være meget smartere for bestyrelsen rent administrativt og meget nemmere for beboerne, når de skal booke. Med booking systemet behøver beboerne ikke længere kontakte bestyrelsen.

Affaldssortering

Eller mangel på samme. Vi har de samme udfordringer som så mange andre boligafdelinger, at vores affaldssortering ikke fungerer overhovedet. Den 3. februar 2016 blev der afholdt et informationsmøde for beboerne, hvor bestyrelsen fremlagde de udfordringer, vi som boligafdeling står over for. Københavns Kommune har besluttet at opkræve bøder på 1.500 kr. pr. container pr. gang, som ikke bliver sorteret korrekt. Summa summarum er, at hvis affaldssorteringen fortsætter som det gør i dag, så kommer vi formentlig til at stige i husleje alle sammen. På informationsmødet meldte en gruppe beboere (Vibe, Evie & Levent) sig som afdelingens "miljøambassadører", som skal arbejde videre med problemstillingen i samarbejde med bestyrelsen. Evie er fraflyttet afdelingen, og gruppens ellers store engagement er gået lidt i stå. Gruppen har ydet en god indsats med at informere beboerne om affaldsskakter, mv.

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 2017/2018) ligger på 143,77 kr. pr. m². Konklusionen er, at vi halter lidt bagud på dette område. En af bestyrelsens målsætninger er at hæve henlæggelserne til over 150 kr. pr. m².

Udvikling af afdelingens årlige henlæggelser i kr. pr. m² fra 2011-2017

Budgetår	Henlæggelser i kr.	Henlæggelser i kr. pr. m ²
2011/2012	1.455.000	68,52
2012/2013	1.596.000	75,16
2013/2014	1.600.000	75,34
2014/2015	2.080.000	97,95
2015/2016	2.200.000	103,60
2016/2017	4.267.000	200,93
2017/2018	3.053.000	143,77

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.

Det er Landsbyggefonden, der løbende prioriterer sagerne, hvilket gør det svært at sige noget sikkert om tidsplanen og økonomien før sent i forløbet. Det er derfor vigtigt, at starte dialogen med Landsbyggefonden så tidligt som muligt for, på baggrund af deres tilbagemeldinger, at kunne arbejde hen mod en realistisk løsning.

Opstarten til denne dialog vil være indsendelsen af en foreløbig helhedsplan, der fungerer som den egentlige ansøgning til Landsbyggefonden. 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.

Vinduessagen

Efter udskiftning af vinduer og altandøre var der klager fra beboerne over træk og fugtindtrængning. Der er blevet anlagt en voldgiftssag og afholdt syns- og skønsforretning.

Syns- og skønsmandens konklusion er, at vinduer og døre er uden fejl, men at der er sket fejl i forbindelse med monteringen. Firmaet Enemærke & Petersen benægter, at vinduerne er fejlmontret og vil ikke indgå forlig om betaling. Det retslige efterspil forsætter!

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 mobilabonnement 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.



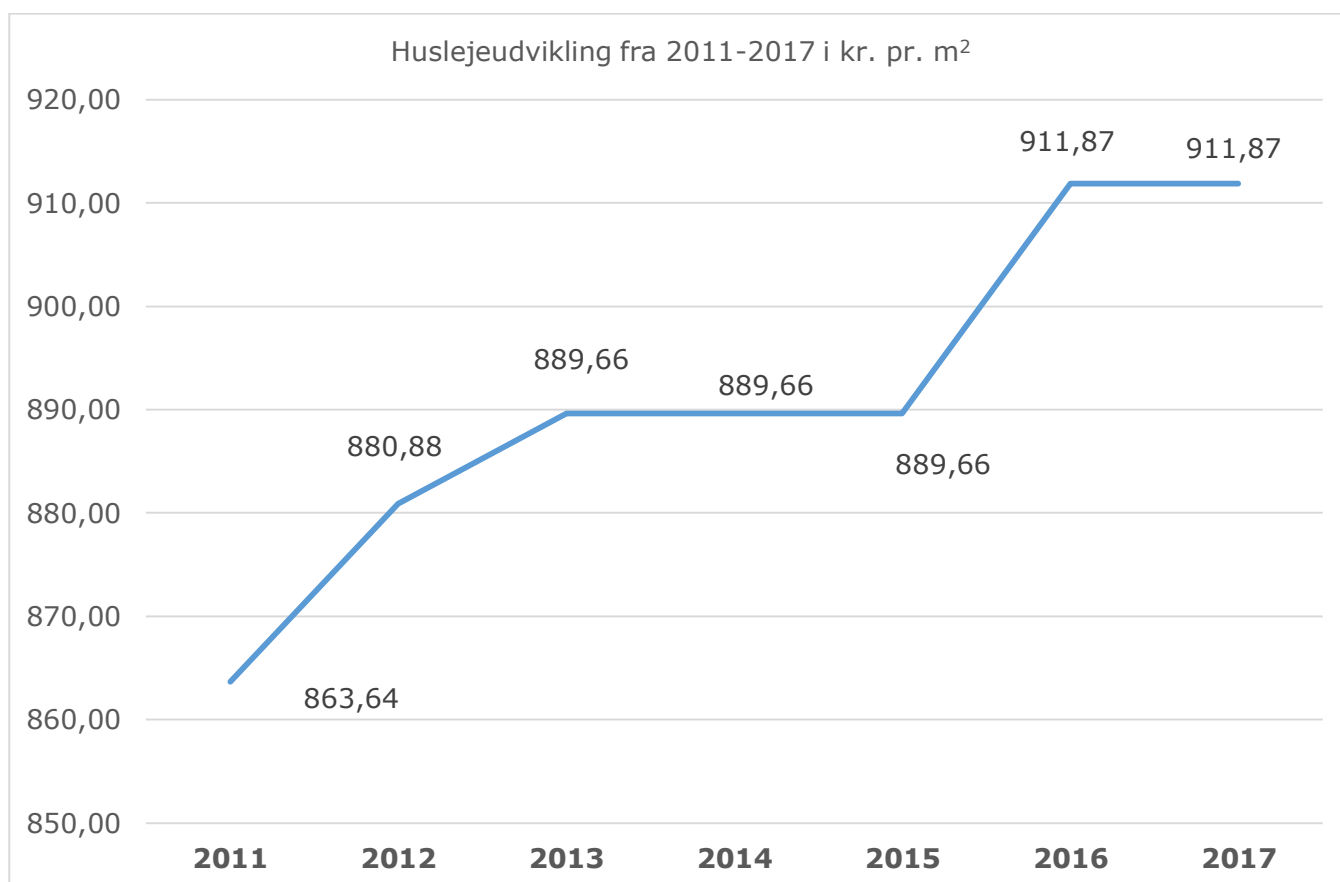
Afdelings-økonomi

Der er et overskud på 853.008 kr. i regnskabet 2015/2016 - gældende for perioden 1.7.2015 – 30.06.2016. Primært skyldes overskuddet, at der er opnået større besparelser i driften. Årets resultat er tilfredsstillende trods omstændighederne. Bestyrelsens arbejde med regnskabet har primært været substans-handlinger som analyser og detailtest via stikprøver. Årets overskud skal bruges som medfinansiering til det kommende IT-projekt i forbindelse med en ny TV/internet aftale. Dette vil der blive stillet forslag om på afdelingsmødet.



Afdelingens budgetforslag 2017/2018 pr. 1. juli 2017 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 2011-2017 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 den 13. marts 2017 kan man høre nærmere om afdelings regnskab 2015/2016 og budgetforslag 2017/2018.



Beboernes engagement

Der har været afholdt arbejdsdage med henblik på mini gårdforskönnelser. Her har en del beboere bidraget med en stor indsats. En stor tak til Vibe, Marianne, Birgit, Lone, Ali (på billedet til højre), Nevzat, Mårten, Inemette, Mark, Sandra og Elaine.

I afdelingens budget er der på årlig basis er afsat 40.000 kr. til sociale arrangementer såsom en sommerfest, arbejdsdage, mini gårdforskönnelser eller lignende. Der vil blive afholdt flere banko aftener, så snart bestyrelsen får bedre tid.

Regnskab for bestyrelsens rådighedsbeløb, udlejning af beboerlokale samt diverse arrangementer kan ses på www.afd127.dk under "afdelingsbestyrelse", og tryk herefter på "bestyrelsens regnskaber" ud i højre side.

Ydermere er der arrangeret biograf, jule- og fastelavnshygge for børnene i beboerlokalet.

Fremtidige projekter/ opgaver

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

- Ny TV og internet aftale
- Maling af opgange
- Lukning/opsætning af port ved Uffesgade og brandvejen
- Udskiftning af vandmålere i alle boliger

Afslutning

Vi vil gerne takke vores ejendomsfunktionærer Henrik og hans team, administrationen (Vibo), de boligsociale medarbejdere og ikke mindst de interne revisorer for et godt samarbejde i det forløbne år. Vi vil også gerne takke for Ragavan's indsats i bestyrelsen siden marts 2013.

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 arbejdes-, 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.

En stor TAK til de beboere, Mårten, Karen, Pia, Inemette, Mark, Sandra, Elaine, Anita, Flemming, Birgit, Lone, Anne-Marie, Henning, Michael, Tonny og med flere, som har hjulpet med bestyrelsen ved diverse sociale arrangementer samt ved andre situationer - stort som småt. Tak til de beboere, som kommer med konstruktiv feedback, og er med til at skabe en god dialog. Det er alt sammen brændstof og katalysator for bestyrelsens frivillige arbejde og indsats. Med disse ord afslutter vi beretningen og ønsker, at vi må få et konstruktivt afdelingsmøde mandag den 13. marts 2017.

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. marts 2017