



7. marts 2016

Kære beboer

Bestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning forud for det ordinære afdelingsmøde den 14. marts 2016. Beretningen er en gengivelse af hvilke tiltag bestyrelsen har arbejdet med siden sidste afdelingsmøde (marts 2015). Opgaverne er løst hen ad vejen inden for de givne ressourcer, som bestyrelsen er i besiddelse af. Taget i betragtning af at bestyrelsen udfører et ulønnet og frivilligt stykke arbejde, synes vi, at der er fundet vej til en lang række gode og holdbare tiltag/ideer. Vores fornemmelse er at beboerdemokratiet for alvor blev kickstartet marts 2013, og i forlængelse af dette er bestyrelsesarbejdet hverken halv begyndt eller halv fuldendt. Der er "desværre" 1.000 ting/emner at arbejde med i vores afdeling. Vi har struktur, arbejds gange og aftaler på plads internt i bestyrelsen, men nu handler det blot om kontinuitet.

På bestyrelsesmødet i december 2015 blev der kort drøftet/evalueret på bestyrelsens arbejde efter 1 års virke. Det har været en monster travl periode med mange opgaver og højt niveau for mødeaktiviteter. Konklusionen er at det har været en lærerig periode og vi har gjort det godt, selvom vi ikke kan gøre alle beboere tilfredse. Vi vil fortsat varetage beboernes interesser på et overordnet plan.

Bestyrelsen har modtaget nogle spørgsmål fra beboere, som kan karakteriseres værende useriøse og tendentiøse. Vi har prøvet at besvare disse spørgsmål, så godt vi kan, men når spørgsmålene er grænseoverskridende på grund af misforståelser om bestyrelsens rolle og beføjelser, stopper korrespondancen efterfølgende. Desværre oplever vi i bestyrelsen også at nogen har en lidt forhastet opfattelse af bestyrelsens rolle - i en negativ retning. I disse tilfælde kan vi kun invitere på en kop kaffe, så kan vi få en sludder om bestyrelsens arbejde.

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. Bestyrelsens prioriteter har i det forgangne år været, og vil fremadrettet have de samme prioriteter:

- Afdelings vedligeholdelse
- Afdelings økonomi
- Kommunikation
- Beboernes engagement

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 minimere papir forbruget.

Afsluttet opgaver/projekter

På sidste afdelingsmøde i marts 2015 blev en lang række af bestyrelsens forslag vedr. forbedringer og fornyelser på fællesarealer godkendt af beboerne. Her er en kort opsummering af de udførte opgaver.

Opsætning af LED-lys (forslag B + C)

Afdelingen har fået udskiftet belysningen udendørs, i kældre og opgange samt i beboerlokalet til LED-lys. LED-lys har længere levetid og lavere strømforbrug. I kældre og opgange er tilbagebetalingstiden på ca. 4 år, og der forventes en årlig besparelse på ca. 120.000 kr. på strømforbruget. Den opnåede besparelse skal bruges til fremtidig vedligeholdelsesarbejder. Selve arbejdet med opsætning af LED-lys har været længe undervejs, og det skyldes at firmaet ikke har overholdt aftalerne. Bestyrelsen må beklage hvis det har været til gene med manglende lys i opgangene i perioder. Hele formålet med LED-lys er blandt andet at i opgangene skal lyset tænde, så længe der er bevægelse, uanset hvilket tidspunkt på dagen.

Flisebelægning og cykelstativer (forslag D)

Flisebelægning som er udført af vores mangeårige gartner Flemming Nielsen, er stærkt utilfredsstillende, da arbejdet ikke er udført fagligt korrekt. Der mangler at blive opfuget mellem fliserne, og der er heller ikke nivelleret flere forskellige steder. Det er blandt andet årsagen til, at der mangler at blive opsat flere cykelstativer mellem Thorsgade 40 og 42. Flemming har accepteret fejlene og han vil udbedre dem, så snart vejret bliver bedre. Flemming kommer godt nok ikke til at udføre flere opgaver fremadrettet i vores afdeling.

De flotte grønne cykelstativer skal holde mange år ud i fremtiden, og derfor håber vi at beboerne passer godt på dem. Samtidig er det uforstående at en del beboere vælger at stille deres cykler op ad fodhegnene, frem for at stille dem i cykelstativerne. Der er masser af ledig plads i cykelstativerne. Fodhegnene er ikke beregnet til at stille cykler op ad, da det slider fodhegnene unødvendigt.

Opsætning af pilefelt hegn (forslag F)

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. Bestyrelsen har taget dette til efterretning, og arbejder på andre alternativer.

Fornyelse af legepladser (forslag G)

De gamle legepladser var ikke vedligeholdte, og mange steder var de så slidte at de udgjorde en sikkerhedsrisiko for børnene. Alle legepladser blev fornyet i september/oktober 2015, således at de overholder de gældende sikkerhedsregler og standarder. Det er et projekt som er blevet til i samarbejde med legepladsudvalget bestående af Lena (Jagtvej 103A), Mark (Jagtvej 103A) og Sara (Thorsgade 46B) samt formanden Ragavan som tovholder. Legepladsudvalget har suverænt bestemt hvordan legepladserne skal se ud, og det har været en spændende og lærerig proces. At lave nye legepladser, hvor målgruppen (børnene) er fra 1 år og op til 12-13 år er bestemt ikke nemt. Samtidig var budgettet "kun" på 700.000 kr. Hele tankegangen bag legepladserne i de forskellige gårde er, at de er funktions- og aldersopdelt.

I 8-gården (ved Thorsgade 8A) er den mindste legeplads placeret, som er beregnet til de helt små, altså børn fra 1-3 år. I 40-gården (ved Thorsgade 46D) er legepladsen beregnet til børn fra 4-5 års alderen. For enden af gavlen ved Thorsgade 46E er klatresystemet, gynger og en sandkasse placeret. Det er et multi område, hvor både store og små børn kan lege og opholde sig. Der er med vilje at der kun er en sandkasse i vores bebyggelse. Bestyrelsen og legepladsudvalget håber at beboerne vil lukke sandkassen efter brug, således at det kan undgås katte- og hunde ekskrementer i sandkassen, som i øvrigt kan lukkes med skydelåg. I stor-gården (ved Jagtvej 107B) er der opstillet en større legeplads, beregnet til børn i alderen 4-10 år. Der er også opstillet lidt fitness udstyr til den ældre generation ud foran Jagtvej 105B.

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, som vi som boligafdeling stod over for. Københavns Kommune har besluttet at opkræve bøder på 1.500 kr. pr. container, som ikke bliver sorteret korrekt. Vi har ca. 31 containere fordelt på 10 forskellige fraktioner (pap, papir, hård plast, elektronik, m.fl.) stående rundt omkring i vores bebyggelse. Nogle containere bliver tømt hver anden uge mens andre bliver tømt hver fjerde uge. I afdelingens budget 2016/2017 (husleje) er der budgetteret med 720.000 kr. til dagsrenovation (affald fra skakter), men der er ikke budgetteret med bøder fra Kommunen. Summa summarum er at hvis affaldssorte-

ringen fortsætter som det gør i dag, så kommer vi formentlig til at stige i husleje alle sammen. På informationsmødet meldte tre beboere (Vibe, Evie & Levent) sig som afdelingens "miljø ambassadører", som skal arbejde videre med problemstillingen i samarbejde med bestyrelsen. Bestyrelsen har inviteret dem til bestyrelsesmødet den 2/3-2016.

Der vil blive omdelt en særskilt referat fra afholdt informationsmøde til alle beboere i den nærmeste fremtid.

Afdelings vedligeholdelse

En af de ting, som bestyrelsen har måtte konstatere, er at vores afdeling har et efterslæb vedrørende vedligeholdelse. Det er også bestyrelsens opfattelse at de sidste 10 år ikke er 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 2015/2016) ligger på 103,60 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.

Der er en række byggetekniske udfordringer i forhold til bygningernes alder og opførelse.

Rådgivende ingeniører Rambøll har udarbejdet en rapport vedr. en fysisk helhedsplan (stor renovering). Idéen med helhedsplanen er, at samle alle tænkelige og mulige fremtidige byggearbejder for bebyggelsen, som er nødvendige, for så vidt muligt, at bringe bebyggelsen op på nutidens og fremtidens forventede niveau. Herunder at afhjælpe byggeskader og andre bygningsrelaterede problemer, som der i dag. Rambøll har gennemgået tidligere udførte rapporter, notater mv. som har været til rådighed hos Vibo, udført besigtigelse på stedet samt besigtiget ved nedtagning af lette facade beklædning og renovering af to badeværelser. Til at supplere den tekniske gennemgang er der udført skimmelprøver i enkelte boliger.

Bygningerne fremstår i sin helhed ud fra alder og materialevalg i normal stand, men der er en del udførelsesmæssige og projekteringsfejl i byggeriet. Det skal ikke være nogen hemmelighed at disse fejl har ejendommen kæmpet med siden opførelsen. Det drejer sig specielt om nedbrudt undertag og opfugtning af badeværelses vægge og gulv samt revner i badeværelses vægge. Byggeskade-fonden har anerkendt at problemerne med afdelingens badeværelser er at betragte som en byggeskade tilbage til bebyggelsens opførelsestidspunkt.

Problemerne med undertaget har bl.a. medført 2 store vandskader i januar 2015. Undertaget er fuldstændig nedbrudt og nedslidte, og bør udskiftes, hvilket medfører, at tagbelægningen også skal udskiftes.

Den foreløbige helhedsplan skal bruges til at søge midler (støtte) hos Landsbyggefonden 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

I oktober 2014 var der syn og skøn, og i midten af oktober var der besigtigelser. Vibo afventer på syn og skønsmandens endelige rapport. Udgifter til advokat er der ikke taget stilling til om de skal dækkes af byggesagen, i og med at sagen er overfinansieret. Sagt med andre ord er realkreditlånet i forbindelse med sagen større end udgifterne i byggesagen. Dette medvirker at udgifterne til advokat i forbindelse med syn og skøn sandsynligvis kan dækkes af de midler, der er til overs i byggesagen. Så snart der foreligger en konklusion fra skønsmanden, vil der fra Vibo's side taget stilling.

Udvikling af afdelingens årlige henlæggelser i kr. pr. m² fra 2010-2016

Budgetår	Henlæggelser i kr.	Henlæggelser i kr. pr. m ²
2010/2011	1.675.000	78,88
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	2.400.000	113,02

Samlet areal i m²: 21.236

En syn og skønssag er en dårlig ting for alle parter, typisk er der ingen der kommer ud af en sådan sag som vindere, men set i lyset af alle de klager fra beboerne som Vibo modtog og stadigvæk modtager, var der ingen anden løsning på daværende tidspunkt.

Syn og skønssagen starter med, at der udpeges en syn og skønsmænd som får tilsendt alt relevant sagsmateriale. Vibo's og Enemærke & Pedersen's advokat korresponderer frem og tilbage med deres påstande og til sidst når de frem til, hvilke punkter der er enighed om og hvilke der er uenighed om.

Syn og skønsmænd laver så flere besigtigelser (det skal lige nævnes at sagen kører sideløbende med Vibo afdeling 108 Bogtrykkergården), hvor han konstaterer de faktiske forhold og sammenholder dem med projektet, og finder ud af hvad der er godt og skidt. Alt skal gå gennem advokaterne og begge parter skal have mulighed for, at være tilstede hver gang, der er besigtigelse. Det er syn og skønsmænd, der udpeger de boliger han vil se, og når Vibo varsler hos beboerne er folk sjældent hjemme, hvilket gør processen endnu længere.

Uden der er en endelig konklusion ser det ud til, at vinduerne ikke fejler noget, men at det er monteringen samt i visse tilfælde, samspillet mellem ventilationen og manglende åbning af ventiler i vinduerne, der er problemet!

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. 10.700 "besøg" i kalenderåret 2015. Såfremt der fra beboerne ønskes om 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. Det tilstræbes at svare på alle seriøse henvendelser inden 2-4 hverdage, og gerne hurtigere. Desuden er det også muligt at ringe/sms på 5250 3853. Der er oprettet et mobilabonnement netop til dette formål. Bestyrelsen træffes bedst om aftenen efter kl. 19.00, da vi alle i bestyrelsen har familie, kone, børn, fuldsarbejde, mv.

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.

Fredag den 19/2-2016 var vores boligafdeling ramt af både strøm- og vandnedbrud. Her valgte ca. 30 beboere at ringe til bestyrelsen synkront. Sjovt nok havde vi i bestyrelsen ikke mulighed for at besvare alle opkald samtidigt. I sådanne tilfælde udsender vi kun en sms til alle de beboere, der er tilmeldt sms-service/nyhedsbrev.

Bestyrelsen har også taget i mod nye tilflyttede beboere. I alt har der været 17 indflytninger i kalenderåret 2015, og heraf er fem af dem genhusningssager i forbindelse med en stor renovering i Vibo afdeling 108 Bogtrykkergården. Alle beboere - på nær genhusningssager - har bestyrelsen budt velkommen i vores afdeling, med en buket blomster og lille æske chokolade.

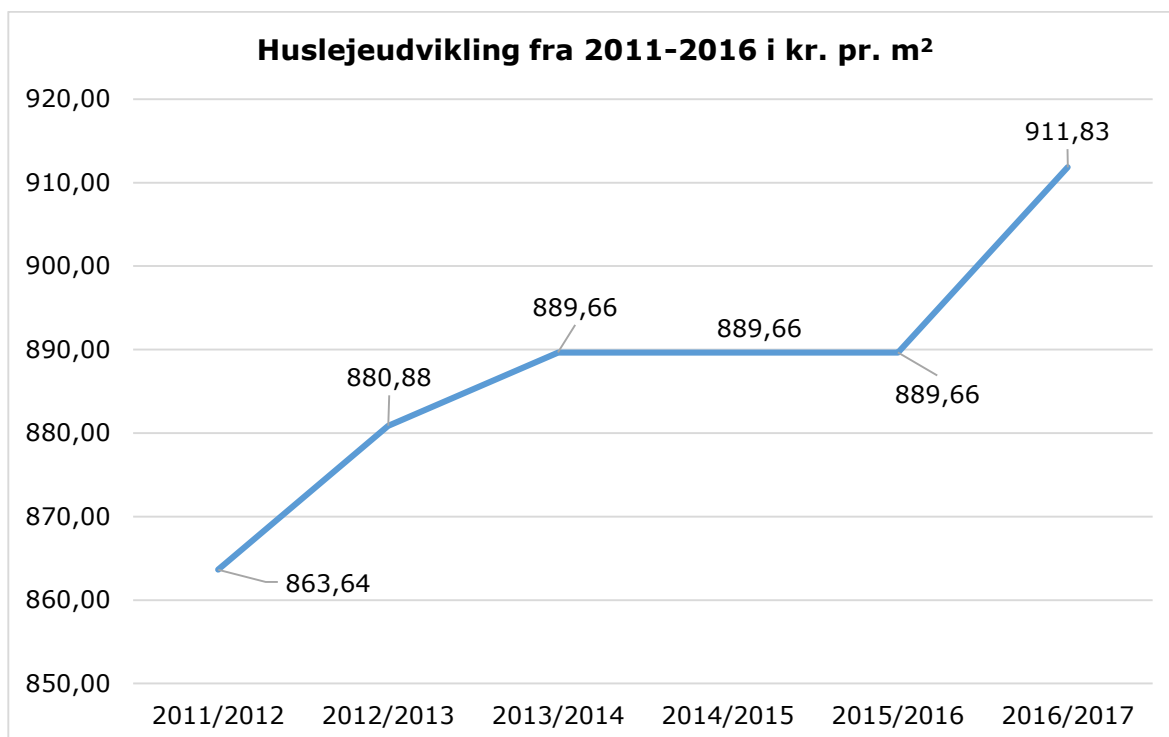
Afdelings økonomi

Der er et overskud på ca. 112.192 kr. i regnskabet 2014/2015 gældende for perioden 1.7.2014 - 30.06.2015. Primært skyldes overskuddet at der er opnået mindre besparelser i driften. Årets resultat er tilfredsstillende trods omstændighederne. Overskuddet vil ekstraordinært blive brugt til at hæve vores årlige opsparring (henlæggelser) til vedligeholdelse. Ligeledes bliver det resterende overskud fra tidligere år brugt til samme formål.



Afdelingens budgetforslag 2016/2017 pr. 1. juli 2016 forudsætter en huslejestigning på 2,50% svarende til 22,20 kr. pr. m². Budgettet skal behandles og godkendes af beboerne på afdelingsmødet.

Man skal ikke glemme at sidste gang der var en huslejestigning (1%) var helt tilbage til **den 1. juli 2012**. Nedenstående tabel viser huslejeudviklingen fra 2011-2016 i kr. pr. m². Med god grund er huslejen ikke steget i de seneste 3 år. 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 113 kr. pr. m². Jævnfør tabel på side 3. På afdelingsmødet den 14. marts 2016 kan man høre nærmere om hvorfor vi skal stige i husleje.



Beboer arrangementer

Bestyrelsen har i samarbejde nogle beboere Tim, Mark & Mårten, arrangeret en fodboldturnering for børnene i alderen 6-12 år i maj 2015, hvilket var en stor succes. Der var 9 tilmeldte hold, og der blev spillet noget pæn fodbold. Der var medaljer til 1, 2 og 3 pladsen, som var sponsoreret af bestyrelsens rådighedsbeløb. Billeder fra dagen kan ses på www.afd127.dk under "fotoalbum". Der vil formentlig blive arrangeret endnu en turnering i maj måned.

Der er også blevet afholdt to banko aftener. Den første blev afholdt oktober 2015, og den anden i december 2015, hvor der var størst tilslutning. Der var masser af gode præmier til vinderne. Præmierne er sponsoreret via afdelings budget, hvor der på årlig basis er afsat 40.000 kr. til sociale arrangementer så som en sommerfest eller lignende. Der vil blive afholdt flere banko aftener, så snart bestyrelsen får bedre tid. Regnskaber fra banko aftener 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. Vores flotte juletræ blev desværre ødelagt af nogle uopdragne unge i december måned, men det afholder ikke bestyrelsen til at opsætte et endnu større juletræ til den kommende jul.

Fremtidige projekter/opgaver

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

- Billigere internet evt. fibernet (efter sommerferien).
- Udskiftning af vandmålere i alle boliger (efter sommerferien - fra budgetår 2016/2017).
- 6 opgange bliver i malet fra uge 9, og fremadrettet bliver 3 opgange malet hvert år.
- Klimasikring
- Indfatninger i boliger bliver udskiftet til træ ved fraflytninger (efter sommerferien - fra budgetår 2016/2017).
- Online bookingsystem til beboerlokalet. Beboerne behøves ikke længere kontakte bestyrelsen for at booke lokalet. Der skal dog betales ved booking. Senere på året vil der formentlig blive implementeret mobilepay som betalingsløsning.

Afslutning

Vi vil gerne takke vores ejendomsfunktionærer, administrationen (Vibo) og ikke mindst de interne revisorer for et godt samarbejde i det forløbne år. Vi vil også gerne takke for Elaine's og Sabah's indsats i bestyrelsen det forgange år, som desværre ikke genopstiller til bestyrelsen. Dette betyder at der er to åbne pladser til bestyrelsen. Hvis man har spørgsmål eller lignende til bestyrelsesarbejdet, er man velkommen til at ringe/sms eller sende en e-mail.

En stor TAK til de beboere, Mårten, Inemette, Mark, 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 som 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 14. marts 2016.

Bestyrelsen sigter mod stjernerne..... men der er pænt langt der op.

Med venlig hilsen

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

NB: Alt mødemateriale (regnskab, budget, mv.) som bliver omdelt forud for afdelingsmødet, vil være tilgængelig på forsiden af www.afd127.dk fra den 7. marts 2016