

# Lejerbo afd. 235-0

## Afdelingsbestyrelsens årsberetning 2015.

### **Kort om afdelingsbestyrelsens arbejde.**

I henhold til Lov om almene boliger er afdelingsbestyrelsen pålagt en række opgaver.

Der er 3 overordnede arbejdsopgaver.

- For det første er det **afdelingsbestyrelsens opgave at godkende driftsbudget og årsregnskab for afdelingen**, naturligvis med den tilføjelse at driftsbudgettet altid efterfølgende skal godkendes på afdelingsmødet. Budgettet forelægges afdelingsmødet til godkendelse. I vores afdeling er det tidligere besluttet, at afdelingsbestyrelsen godkender regnskabet, hvilket er sket den 30. november 2015.
- For det andet **forelægger afdelingsbestyrelsen de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes.**
- For det tredje skal **afdelingsbestyrelsen påse, at der er god orden i afdelingen.** Pligten til at sørge for god orden i afdelingen handler dels om, at afdelingen fremtræder i den pasningstilstand, som i fællesskab er vedtaget, og dels om overholdelse af afdelingens husorden.

### **Afholdte bestyrelsesmøder og budgetmøder.**

I årets løb har vi afholdt 12 ordinære bestyrelsesmøder foruden budgetmøder og 'markvandring' med Lejerbo (omdøbt til afdelingstjek). På disse møder vurderes både afdelingens økonomi, og afdelingens tilstand følges hele tiden.

Som det fremgår af årsregnskabet for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015 har vi haft et overskud i regnskabet på kr. 282.974 og revisionen har ikke haft bemærkninger til regnskabet. Loven om almene boliger siger, at vi ikke kan henlægge dele af eller hele overskuddet, men skal afvikle 'opsamlet resultat' over maksimalt 3 år. Her i afdelingen afvikler vi over 2 år. Halvdelen af beløbet kommer dermed tilbage til beboerne i det fremlagte budgetforslag.

Det udsendte budgetforslag rummer nu en husleje-forhøjelse på beskedne 0,42%. Da bestyrelsen startede budgettrunden, truede en huslejestigning på 4,73%, men bestyrelsen har endevendt hvert et tal for at nedbringe stigningen. I disse tider, hvor den blå regering vælter udgifterne over på den svageste del af befolkningen, er det en mærkesag for almene boligselskaber at prøve at holde huslejen i ro. Det er unægtelig svært, når den blå regering pålægger lejere øget grundskyld, for at boligejerne kan gå fri. Forøgelsen af

ejendomsskatter og årets prisudvikling ville alene have givet en huslejeforøgelse på godt 1%.

I budgettet er indregnet en besparelse på rengøringen. I 2015 har der været mange klager over rengøringen, og i august besluttede afdelingsbestyrelsen, at rengøringen skulle have en påtale for manglende overholdelse af kontrakten.

Da den nye kontrakt viste nogle uforståelige prisstigninger, besluttede vi at indhente kontroltilbud, som viste, at KB Rengøring var næsten dobbelt så dyre, så Lejerbos anbefaling var klar. Uden skiftet i rengøringsfirma ville huslejestigningen gennemsnitligt have været på yderligere 900 kr. årligt pr. bolig.

### **Bestyrelsens sammensætning**

Bestyrelsen har været uændret i det forløbne år.

### **Beboersammensætningen**

Fra tid til anden får bestyrelsen bemærkninger om, at beboersammensætningen går i uheldig retning, uanset at vi har fleksible anvisningsregler, som skulle medvirke til at tiltrække ressourcestærke personer til afdelingen. Vores aftale med Frederiksberg Kommune om fleksibel anvisning skal fornyes. Formanden har deltaget i Lejerbo Frederiksbergs drøftelser med BL – Danmarks Almene Boliger's Kreds 1 og med Frederiksberg Kommune. Der ligger nu et forslag til rammeaftale for hele Frederiksberg, hvorefter den kommende fleksible anvisning alene bliver baseret på ansøgere i arbejde mellem 18 og 62 år. I Lejerbo Frederiksbergs delaftale indsættes, at 2 ud af 9 anvisninger skal gå til den almindelige venteliste, så det ikke bliver helt omsonst at stå på venteliste. Der er stadigvæk detaljer, som ikke er faldet på plads endnu. Aftalen ventes på plads i starten af 2016.

### **Varmeforbruget**

Varmeforbruget 2014-15 var en anelse mindre end sidste sæson, men priserne stiger, afregningen med varmeværket er steget med 8%, så de fleste vil have oplevet en mindre stigning i varmeregningen eller et fald i tilbagebetalingen.

### **Strømforbruget**

Ejendommen er klassificeret med energimærke "B", blandt andet fordi vi har gennemført alle mindre energiforbedringer, højere kan vi ikke komme uden at pille ved tag og facader. Elevatorfornyelsen er nu fuldført, så vi forventer at spare 40 % af strømmen til elevatorerne. Vi udskifter snart kældbelysning til endnu mere besparende pærer.

### **Solceller**

Solcelleprojektet blev besluttet på det ekstraordinære afdelingsmøde i august 2014. Det har taget lang tid at gennemføre udbud og evaluering af tilbuddene. Den kommunale byggetilladelse lod vente på sig, hvorfor vi kom hen i efteråret 2015, førend der skete noget. Solcellerne sidder nu på gavlen ved nr. 32, og eneste udestående er, at vi mangler en internetforbindelse til skærmen i vaskeriet. Når denne er på plads, vil beboerne kunne følge med i strømproduktionen. Oprindeligt var det tanken, at den producerede strøm skulle trække vaskeriet, men det viste sig mere fordelagtigt at koble solcellerne på

fællesstrømmen i blok III. Det bliver spændende at følge produktionen, og nye gavle på blok I og II kan næste år bringes i spil til fremtidig reduktion af vores omkostninger til energi.

### **Selskabslokalet**

I august 2014 dukkede der pludselig en deklaration om selskabslokalet op. Vi var faktisk af den overbevisning, at vi var ejere af selskabslokalet, da vi havde betalt grundudgravning og lokalets etablering, men deklarationen sagde noget andet, vi havde kun råderet over lokalet i 15 år. Der har været mange forhandlinger, men resultatet er, at lokalet er overgået til nabo-afdelingen 235-1 som foreskrevet, og udlejning er derfor stoppet pr. 1. januar 2016. Det er endnu uklart, hvad 235-1 vil bruge lokalet til, men det bliver nok i første række klubaktiviteter.

### **Elevatorrenovering**

Elevatorrenoveringen er nu fuldført, sidste elevator blev afleveret i oktober 2015. Bortset fra nogle småting og fejl på to elevatorer, har det været en god fornyelse. Der bliver 1. årsgennemgang i november 2016, men bestyrelsen modtager gerne kommentarer inden. Udover strømbesparelsen på 40 % kan vi konstatere, at projektet er blevet gennemført stort set uden træk på 'uforudsete udgifter' og med en utrolig gunstig finansiering. Der er herved sparet ca. 2 mio. kr., den annoncerede husleje-forhøjelse på 2,28% blev reduceret til 1,38%, og der er desuden tilbageført midler til henlæggelserne.

### **Nye dørtelefoner og kaldeanlæg.**

På sidste afdelingsmøde blev etableringen besluttet med en ramme på 2,1 mio. kr., svarende til en husleje-forhøjelse på 1.09%, idet ca. en fjerdedel kunne finansieres over de henlagte midler. Udbuddet er nu – omsider – gennemført. Projektet bliver udvidet med nye kabelføringer til hver lejlighed, men vi kan til gengæld ikke opnå den optimale løsning med kommunikation til varmemesterkontoret. Projektet holder sig derfor alligevel inden for den økonomiske ramme. Bestyrelsen foreslår alligevel en omfinansiering, så husleje-forhøjelsen afmeldes, idet hele beløbet foreslås finansieret over henlæggelserne. Årsagen er overskuddet på elevatorfornyelsen, som derved kan finansiere de nye dørtelefoner. Bestyrelsen anbefaler forslaget under punkt 5.

### **Orientering til beboerne.**

Der er i årets løb opsat nyhedsinformation på opslagstavlerne og ind imellem er der også kommet lidt på vores hjemmeside: [afd235-0.lejerbo.dk](http://afd235-0.lejerbo.dk). Ejendomsfunktionærerne kan kontaktes på email: [afdeling.235-0@net.lejerbo.dk](mailto:afdeling.235-0@net.lejerbo.dk). Formanden kan kontaktes på email: [anders@kaarefrederiksen.dk](mailto:anders@kaarefrederiksen.dk)

Vi savner stadig en web-redaktør, som har tid og ildhu til at vedligeholde hjemmesiden. Vi kunne få meget mere information ud til beboerne, og der kunne være en side med køb/salg mellem beboere. Kender du én, som har lyst til arbejdet (som alt andet: ulønnet)?

## **Udendørsarealerne:**

### **Fjernkøling**

Fjernkøling afsluttede underboringen på vores græsplæne mellem blok II og III i 2014. Manglerne blev noteret på 1.års-gennemgangen, og der er efterfølgende foretaget udbedringer. Selvom det gav os en del bøvl og ulemper, kan vi nu glæde os over en forbedring af cykelparkeringen ved nr. 22 og nr. 30 uden omkostninger for os.

### **De grønne områder**

De grønne områder bliver nu løbende fornyede. Blok IV har fået nye planter langs facaden, og de andre tilsvarende bede står for tur, når økonomien er til det.

## **Indvendig vedligeholdelse:**

### **Vedligeholdelsesreglementet og råderetsreglerne**

Reglementerne skal løbende fornyes. Lejerbo Frederiksberg har bedt om, at vi præciserer betingelserne for fornyelse af et badeværelse. Det sker senere på dagsordenen under punkt 5 med et ændringsforslag.

## **Udvendig vedligeholdelse:**

### **Markvandringen – nu ”afdelingstjek”**

Den årlige markvandring/afdelingstjek er som nævnt også gennemført i 2015. Repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, varmemesteren, samt Lejerbo's driftschef gennemgik bygningernes og ude-arealernes vedligeholdelsesstandard, og fastlagde principperne for den langvarige vedligeholdelsesplan. I det driftsbudget, som forelægges til beslutning på afdelingsmødet, er der sat yderligere midler af til de grønne områder, ligesom vi fortsat sparer op til fornyelse af altanforpladerne.

## **Aktiviteter i afdelingen:**

### **Loppemarked og grill-fest**

Der var inviteret til kombineret loppemarked og grill-fest i år den 15. august 2015 sammen med afdeling 235-1 og ejerforeningen Fasanhaven. Loppemarkedet havde 11 tilmeldinger, og det var en god oplevelse. Vi skal bare finde en bedre måde at reklamere for arrangementet. Der deltog 54 i grill-festen, hvilket var meget passende til teltet, som kunne rumme 60.

Dette års loppemarked/grill-fest er flyttet til før sommerferien, nemlig lørdag den 18. juni.

### **Børneaktiviteter.**

Vi mangler fortsat aktiviteter for børnene. Er der forældre, der vil tage en tørn, så er der også økonomi til det.

### **Klubaktiviteter.**

Afdelingens dart- og billardklub fungerer fint, og er flittigt brugt. Der er 'møde' hver onsdag fra kl. 15.

### **Beboersager.**

Der har heldigvis været meget få beboersager det seneste år. De fleste drejer sig om hundehold eller manglende overholdelse af husordenen, især støj. Der må kun bores og hamres hverdage 9-19 og lørdage 9-17, aldrig om søndagen.

Vi håber fortsat, at de fleste beboersager kan løses i mindelighed, men er det ikke muligt, er der kun klagevejen tilbage. Husk lige medunderskrivere eller vidner på klagesagen, ellers bliver det ord mod ord, og så kommer vi ikke videre. Lejerbos jurister og advokat tager sig af det videre forløb.

### **Videoovervågning**

Videoovervågningen fungerer som den skal, men det forhindrer ikke de hærdede forbrydere i at udføre deres gerninger. Men nu kan vi i det mindste se, hvad der sker, og rapportere det til politiet.

### **Misbrug af Parkeringsordningen.**

Det er fortsat City Parkeringsservice, der varetager parkeringskontrollen på vores område, men de kan ikke hindre, at der sker misbrug af ordningen, så det kan være vanskeligt for beboerne at finde p-plads sent om aftenen. Konkret er der tale om, at op til 10 uvedkommende biler konstant holder med gæsteparkering. Bestyrelsen fremlægger ændringsforslag til parkeringsordningen for at imødegå misbruget, se senere under punkt 5.

### **Internet og TV**

Vi har fortsat vedligeholdelseskontrakt med Dansk Kabel TV om vores internet og YouSee som fjernsyns-leverandør. Vi har en billig ordning, men den kunne blive endnu bedre, hvis beboerne kunne vælge TV-kanaler selv. Beboermødet 23. september viste en klar interesse for en ny aftale, men det kræver en godkendelse fra afdelingsmødet, og den fremlægges til beslutning under punkt 5.

Oven i dette kommer YouSee's lukning af analoge kanaler den 9. februar 2016.

YouSee oplyser, at lukningen er nødvendig for at skabe mere plads i kabel-tv-nettet til højere bredbåndshastigheder og sikre, at kapaciteten rækker til det stigende streamingbehov.

Hvad betyder det for dig med et ældre fjernsyn?

Hvis du har et ældre fjernsyn, der kun kan modtage det analoge signal (hovedsageligt billedrørs-tv), vil du efter den 9. februar 2016 opleve sort skærm.

Sådan undgår du sort skærm

1. Tjek om dit tv (fladskærm) har en DVB-C/MPEG-4 modtager her. Hvis ja, vil du kunne se kanalerne i den digitale version. Så skal tv'et blot indstilles rigtigt
2. Har du allerede YouSee Plus (en digitalboks fra YouSee), så skal du ikke foretage dig

noget. Du vil ikke opleve nogen ændring og fortsætter som hidtil

### 3. Køb et nyt digitalt fjernsyn

Hvilke tv-kanaler er berørte af slukningen?

Følgende analoge tv-kanaler slukkes i YouSee's tv-pakker. I alt 23 kanaler:

DR1, TV 2, DR Ramasjang, TV3, Kanal 5, TV3+, 6'eren, Kanal 4, TV 2 Charlie, TV 2 News, MTV, Animal Planet, Discovery Channel, TV3 SPORT 1, ID Investigation, Eurosport, National Geographic Channel, Nickelodeon, CNN, Disney XD, Cartoon Network, VH1 og BBC Brit.

Alle tv-kanalerne fortsætter naturligvis og kan fortsat ses i en digital udgave.

### **Bevarelse af automatiske døråbnere ved fraflytning.**

Det blev besluttet at takke ja til kommunens forslag om, at afdelingen overtager de automatiske døråbnere, som kommunen har etableret, når den pågældende beboer, som har været årsag til etablering af døråbneren, er fraflyttet. 5 af 14 opgange har nu automatiske døråbnere.

### **Affaldssorteringen.**

Affaldssorteringen fungerer stadigvæk ikke efter hensigten, der smides stadig pap i storskrald. Der må IKKE smides pap i storskrald, det skal i de 5 pap-containerne med grønne låg i containergården ved siden af. Den store container er kun til 'stort brændbart', d.v.s. møbler og bohaver, som ikke kan finsorteres.

Der må IKKE kommes husholdningsaffald hverken i storskrald eller i nogen af sorteringscontainerne. Mælkekartoner er husholdningsaffald og skal i skakten! Ved siden af storskraldscontaineren inde i den aflåste containergård står 2 almindelige containere med grønt låg til husholdningsaffald, hvor affaldet er for stort til at komme i skakten. Brug dem til stort husholdningsaffald !!

Der er opsat video-overvågning ved storskrald. Får Lejerbo en regning for ukorrekt sortering, vil regningen blive videregivet til den pågældende beboer.

### **Afslutning.**

Til slut vil jeg gerne sige tak til bestyrelsesmedlemmerne, suppleanterne og ikke mindst vore ejendomsfunktionærerne for et godt samarbejde i 2015. Vi kunne i 2015 holde afskedsreception for vores gamle varmemester Sv. Aa. Holm (Buller), og samtidig byde velkommen til vores nye ejendomsfunktionær Johnny Sonberg. Vi har i årets løb måttet bruge mange penge på eksterne håndværkere p.g.a. sygdom m.v., men det håber vi er et overstået kapitel i kommende periode.

Pbv.

Anders Kaare Frederiksen,  
Formand.