

# Lejerbo afd. 235-0

## Afdelingsbestyrelsens årsberetning 2016.

### **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 5. december 2016.
- 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 10 ordinære bestyrelsesmøder foruden budgetmøder og 'markvandring' med Lejerbo (omdøbt til afdelingstjek). På disse møder vurderes både afdelingens økonomi og afdelingens tilstand følges hele tiden.

Formanden er blevet valgt som næstformand i Lejerbo Frederiksberg, hvorved afdelingen nu har 5 medlemmer af Lejerbo Frederiksbergs repræsentantskab. Formanden er endvidere valgt til Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Som det fremgår af årsregnskabet for perioden 1/10 2015 – 30/9 2016 har vi haft et overskud i regnskabet på kr. 769.359 og revisionen har ikke haft bemærkninger til regnskabet. Overskuddet er dels brugt til at betale solcellerne (som vi ellers havde besluttet at afskrive over 10 år), dels at overføre restbeløbet kr. 375.340 til 'opsamlet resultat'. Loven om almene boliger siger, at vi ikke kan gemme 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 ingen husleje-forhøjelse, altså en nul-løsning. 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. Vi har kun kunnet gøre det, fordi vi i afdelingen til stadighed forsøger at effektivise, hvor det er fornuftigt og muligt.

### **Bestyrelsens sammensætning**

Bestyrelsen har været uændret i det forløbne år.

### **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. Vi har udskiftet en hel del pærer til besparende LED-pærer. Fra marts har vores solceller været aktive. Det var forudsat, at panelerne kunne opsamle 13.000 kwh pr. år, og det kommer til at holde på en prik. De samlede spareinitiativer kan dermed ses på ejendommens elforbrug, som i regnskabet er faldet med 62.684 kr.

### **Elevatorene**

Elevatorene er nu 1 år gamle (i gennemsnit). Ved den obligatoriske 1.årgennemgang var der 8 ønsker om justeringer, og de blev gennemført med det samme. Siden da har der næsten ingen anmærkninger været.

### **Solceller**

Solcelleprojektet fase-1 blev afsluttet februar 2016 efter at firmaet måtte ombytte nogle defekte paneler. I skuffen ligger fase-2, som skitserer solceller på gavlen nr. 36 eller halve løsninger på gavlene nr. 24 og 16. Foreløbig ser vi lige tiden an med fase-1 anlægget.

### **Selskabslokalet**

Selskabslokalet overgik efter deklarationen til nabo-afdelingen 235-1 som foreskrevet og besluttet på afdelingsmødet 2015, og udlejning blev derfor stoppet pr. 1. januar 2016. Afdelingsmødet 2016 henstillede til bestyrelsen at forsøge at forhandle en aftale med 235-1, således at udlejning fortsat kunne ske, nu gennem 235-1. Det lykkedes, der blev lavet en foreløbig aftale, som er blevet testet i efteråret 2016. Der har været 6 udlejninger til vores afdeling i efteråret uden anmærkninger.

Afdelingsmødet afgør, om ordningen skal fortsætte, se forslag 5.2 Der skal stemmes ja eller nej.

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

På afdelingsmødet 2015 blev etableringen besluttet med en ramme på 2,1 mio. kr., svarende til en huslejeforhøjelse på 1.09%, idet ca. en fjerdedel kunne finansieres over de henlagte midler. Udbuddet blev gennemført, entreprenør valgt og projektet gik i gang i slutningen af 2015 med nye videokaldeanlæg og ny kabelføring.

Men AK, et år efter står vi stadigvæk med et anlæg, som ikke er færdigafsluttet endnu. Årsagen er himmelråbende mange fejl, som hverken entreprenør (DanskKabelTV) eller leverandør (Scantron) har kunnet finde ud af. Først sidst i 2016 er der lavet en udbedring,

til det bedre. Nu krydser vi fingre, for der er virkelig brugt mange ressourcer på den sag.

### **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). Ejendomsfunktionærene kan kontaktes på email: [afdeling.235-0@net.lejerbo.dk](mailto:afdeling.235-0@net.lejerbo.dk). Formanden kan kontaktes på email: [anders@kaare.one](mailto:anders@kaare.one)

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. Lige nu afventer vi, at Lejerbo kommer med en ny hjemmeside-standard, for det gamle system er mildest talt besværligt at håndtere.

## **Udendørsarealerne:**

### **De grønne områder**

De grønne områder bliver nu løbende fornyede. I 2016 har vi fjernet de stikkende Berberis langs plankeværket på legepladsen. I stedet er der plantet prydbuske (bærmispel, uægte jasmin og kejserbusk), så sommeren skulle gerne blive lidt mere farverigt i det hjørne.

### **Cykelparkeringen**

På trods af skiltning om at respektere brandvejen oplevede vi i 2016 ustandseligt parkerede cykler på brandvejen. Vi fik derfor udvidet cykelparkeringen med et fliseareal på den lille græsplæne, hvor både ladcykler og motorcykler kan placeres og fastlåses til en bøjle. Det ser ud til at virke.

## **Indvendig vedligeholdelse:**

### **Vedligeholdelsesreglementet og råderetsreglerne**

Råderetsreglerne anvendes årligt af 1-2 beboere til fornyelse af badeværelse, og det indgår i vores budget. Lige nu er der ingen planer om en generel reovering af badeværelser.

## **Udvendig vedligeholdelse:**

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

Den årlige markvandring/afdelingstjek er som nævnt også gennemført i 2016. Repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, varmemesteren, samt Lejerbo's driftschef gennemgik bygningernes og ude-arealernes vedligeholdelsesstand 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.

Der er også afsat penge til fornyelse af de gamle Ruko-låse på beboerdørene. Afdelingsbestyrelsen foreslår, at projektet fremrykkes til indeværende regnskabsår, se forslag 5.4

## **Aktiviteter i afdelingen:**

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

Igen i år var der inviteret til kombineret loppemarked og grill-fest i år den 25. juni 2016 sammen med afdeling 235-1 og ejerforeningen Fasanhaven. Der var lidt færre tilmeldinger end i 2015, så tidspunktet var måske ikke det bedste. I 2017 forventer vi, at datoen bliver midt i august.

### **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 Parkeringservice, der varetager parkeringskontrollen på vores område. Afdelingsmødet 2016 besluttede at fastholde 3-dages reglen for gæsteparkeringer, hvilket gør det noget vanskeligt at kontrollere misbrug. Konkret er der tale om, at 10-20 biler dagligt holder med gæsteparkering. Det er bekymrende, 144 gæstekort på én uge, 4 biler holdende 6 dage i træk.

Vi har 125 p-pladser. Der er udstedt elektronisk licens til 137 biler, 3 midlertidige licenser og 11 licenser til kommunens hjemmehjælpere. Dermed er der ikke plads til alle, men det går lige, fordi bilerne ikke er hjemme samtidigt.

Flere har spurgt til handicap-pladserne, som der er blevet flere af i 2016. Reglerne er, at man kan få en handicap-plads, hvis føreren gennem det offentlige kan få det blå handicapskilt, som skal forevises som dokumentation. Prisen, som skal betales af den enkelte, er 750 kr. for en væg-plads og 1.500 kr. for en galge-plads. At antallet af handicappladser stiger, er alene resultatet af beboernes stigende gennemsnitsalder med tilhørende flere skavanker.

### **Internet og TV**

Vi har fortsat vedligeholdelseskontrakt med Dansk Kabel TV om vores internet og YouSee som fjernsyns-leverandør. Afdelingsmødet 2016 besluttede at tegne ny kontrakt med YouSee, hvorved der både opnåedes bedre priser og mulighed for selvvalg af kanaler. Kontrakten blev underskrevet i marts, og igangsætningen skulle være færdig 1. juni. Som en del af kontrakten overtager Lejerbo administration og opkrævning af Grundpakken, i 2016 bliver det 135 kr. månedligt, som opkræves over antennebidraget (det er derfor, at det er steget).

Det var således forventet, at YouSee ville nedsætte sin opkrævning fra 1. juni med et tilsvarende beløb. Men AK ☹, vi vidste ikke, at YouSee og TDC slog deres edb-anlæg sammen, fulgt af voldsomme edb-problemer. YouSee kunne ikke andet end at udskyde starten og fortsætte med den høje opkrævning for f.eks. fuldpakken.

Selve valget af kanaler gennemførtes i august-september, og så skulle man tro, at YouSee så ville rette op på forholdene, men nye fejl kom til med deraf ekstra krediteringer og faktureringer. Lige nu håber vi, at beboerne har fået det, de betaler for. Det store nedbrud Nyårsaftnen har ikke noget at gøre med regningsituationen.

### **Den private fællesvej ved Ndr. Fasanvej 41 B-C**

Frederiksberg Kommune overtager for tiden private fællesveje, når de forefindes i ordentlig og vedligeholdt stand. Det er vores lille adgangsvej fra Ndr. Fasanvej, så vi forventede, at kommunen ville overtage denne, så den kunne blive inddraget i p-zonen. Men så viste det sig, at tingbogsarbejdet i forrige århundrede ikke var gjort ordentligt, så vejen var blevet glemt i flere omgange. Følgelig ville kommunen ikke gå videre med sagen, og vi har nu fået Lejerbo til at anmode om en ejendomsdom ved byretten, så arealet kan tilføres 235-1, hvorefter p-pladserne kan blive regulerede.

### **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, hvis 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.

### **Hjertestarter**

På forslag fra en beboer har vi drøftet hjertestarter, både i afdelingsbestyrelsen og Lejerbo Frederiksberg. Vi har ikke fundet nogen god løsning på en placering, så sagen er foreløbigt henlagt.

### **Afslutning.**

Til slut vil jeg gerne sige tak til bestyrelsesmedlemmerne, suppleanterne og ikke mindst vore ejendomsfunktionærerne for et godt samarbejde i 2016. Under Erlings sygdom har vi haft Per som vikar, og han fortsætter nu i jobbet, når Erling går på efterløn 31. januar.

Pbv.

Anders Kaare,  
Formand.