

# Beretning Lejerbo afd. 235-0

## Afdelingsbestyrelsens årsberetning 2017.

### **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 endnu ikke er sket, se nedenfor.
- 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 11 ordinære bestyrelsesmøder, 1 ekstraordinært foruden budgetmøder og 'afdelingstjek/markvandring' med Lejerbo samt et ekstraordinært afdelingsmøde fælles med afd. 235-1. På disse møder vurderes både afdelingens økonomi og afdelingens tilstand følges hele tiden.

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

Som det fremgår af årsregnskabet for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017 har vi haft et overskud i regnskabet på kr. 413.746 og revisionen har ikke haft bemærkninger til regnskabet. Overskuddet er overført 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. Afdelingsbestyrelsen kunne på budgetmødet med driftschefen imidlertid ikke godkende regnskabet. Lejerbo har posteret en udgift for udarbejdelse af varmeregnskab for de sidste fem år i regnskabet, i alt 76.750 kr., hvilket vi mener ikke er korrekt. Sagen er forelagt organisationsbestyrelsen,

som endnu ikke har behandlet sagen færdig.

Det udsendte budgetforslag rummer trods prisstigninger ingen huslejeforhøjelse, altså en nul-løsning. Det kan vi nok ikke fortsætte med, så lad os glæde os så længe vi kan.

Regeringen ønsker billigere almene boliger og har derfor sammen med BL foretaget beregninger med henblik på effektiviseringer. Der er ikke meget at hente for vores afdeling, idet vi allerede har massevis af energibesparende foranstaltninger.

### **Bestyrelsens sammensætning**

Bestyrelsen har været uændret i det forløbne år.

### **Strømforsbruget**

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. Vores solceller har været aktive, de opsamler 13.000 kwh pr. år. Regnskabet viser, at vi næsten ikke sælger overskudsstrøm til 'Ørsted', tdl. DONG. Det betyder, at anlægget er fint dimensioneret til at dække 'fællesstrøm' i dagtimerne.

### **Affaldscontainere – ny containergård.**

Vores containergård er nedslidt og trænger til fornyelse. Sidste år afsatte vi op til 200.000 til udarbejdelse af et projekt. Vi har brugt 75.000 kr. og har nu nogle tegninger som forslag. Tegningerne blev sendt til kommunen for 3 måneder siden, idet der skulle en dispensation for udformningen i skel ind mod varmeværket. Vi venter på resultatet. I det fremlagte budget er der indarbejdet 1 mio. kr., men vi har intet bud på omkostningerne.

### **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.

Efter et år med himmelråbende mange fejl, er der nu en rimelig drift. Døråbning med brik fungerer, men kaldeanlægget har undertiden svagheder. Afdelingsbestyrelsen finder, at vi kan gå videre til næste fase, hvor de gamle dørlåse med nøgle kobles fra, så der alene kan opnås adgang via brikken. Frakoblingen sker omkring 1. marts.

### **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](mailto:afd235-0.lejerbo.dk). Ejendomsfunktionærerne kan kontaktes på e-mail: [afdeling.235-0@net.lejerbo.dk](mailto:afdeling.235-0@net.lejerbo.dk). Formanden kan kontaktes på e-mail: [anders@kaare-ak.dk](mailto:anders@kaare-ak.dk) (ny e-mail)

Vi har fået Arne som ny web-redaktør, så vi glæder os til at kunne få meget mere information ud til beboerne. Lige nu afventer vi, at Lejerbo kommer med en ny hjemmeside-standard i februar-marts.

## **Udendørsarealerne:**

### **De grønne områder**

De grønne områder bliver løbende fornyede, og der er også næste år afsat ekstra beløb til nye grønne planter. I fremtiden indgår også 'urskoven' ved nr. 10 i vores regelmæssige træbeskæringer. Legehuset er blevet flyttet, som foreslået på sidste afdelingsmøde, og er nu en del af småbørnslegepladsen.

### **Cykelparkeringen**

På trods af skiltning om at respektere brandvejen oplevede vi igen i 2017 ustandseligt parkerede cykler på brandvejen. I 2018 vil vi forny cykelstativet ved nr. 14.

### **Vilde katte**

Kattemor og 1-3 hold killinger har været et stort emne. Selvom de har holdt til på naboens grund, har det åbenbart også opfordret vores beboere til at udlægge mad til kattene. Det går ikke – dels er det forbudt i husordenen – men vi har nu fået fuldfede rotter på ejendommen. De fleste 'kattemødre' har fået brev om at ophøre med fodringen.

### **Havestakitterne**

Stueetagens stakitter er blevet eftersat og dårlige brædder udskiftet. Maling vil ske i 2018.

### **Nye bænke**

Efter ønske fra beboerne har vi anskaffet en ekstra bæk til hjørnet ved nr. 24. Den kommer op til foråret. De gamle skovturs-bænke i de hesteskoformede buske er flyttet til 'grill-arealet', og vi har anskaffet 3 nye bænke til de hesteskoformede. De er tilladt at omflytte disse bænke midlertidigt, hvis man har et familiearrangement på plænen.

## **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 før der er økonomisk mulighed i 2026.

## **Tæpperens**

Tæpperne på trapperne har længe set triste ud, efter at der gennem årene er spildt meget på dem. Vi har forsøgt med rensning i to opgange og resultatet var tilfredsstillende, så vi fortsætter i de andre opgange.

## **Opsigelse af rengøringsfirma**

Rengøring af vore trapper og vaskeri har i perioder været mangelfuld, og der har næsten altid været svigt, når personalet blev udskiftet, og det er sket ofte. Det duer ikke, så nu udarbejder vi nyt udbudsmateriale med strammere krav og indhenter nye tilbud i løbet af foråret. Vi vil satse på mellemstore, gerne lokale firmaer. Det tidligere rengøringsfirma KB vil også blive inviteret til at afgive tilbud.

## **Lejlighedernes garderober**

Garderoberne i vores lejligheder er nu 35 år. I følge vedligeholdelsesreglementet kan man selv udskifte skabene (skal godkendes), men det betyder, at gamle skabe i en flyttelejlighed bliver malet, selvom indflytter kasserer dem dagen efter indflytningen. Derfor forslag 5.3 senere på dagsordenen.

## **Udvendig vedligeholdelse:**

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

Den årlige markvandring/afdelingstjek er som nævnt også gennemført i 2017. 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 samt til fornyelse/forbedring af belysningen de kommende 2 år.

### **Låseudskiftningen**

De gamle Ruko-låse på beboerdørene er blevet udskiftet i efteråret 2017.

### **Maling og fornyelse af altanforplader**

Det var tanken, at vi i efteråret skulle have fået malet blok IV på indgangssiden. Farvevalget skulle være nyt, fik vi at vide på sidste afdelingsmøde. Afdelingsbestyrelsen drøftede muligheder hele foråret, og endte med en løsning på brækket hvid, som også skulle kunne anvendes på betonen på altanside, hvor altanforpladerne skulle have en gråsort nuance. Den hvide maling blev markeret med 3 nuancer med prøver ved nr. 36. Det er den hvide til højre, som blev foretrukket. Men desværre var efteråret det vådeste i mands minde (33 år), så vi besluttede at udsætte maling af indgangssiden til tørvejrs i april/maj. Frederiksberg satte i 2017 landsrekord med 21,5% nedbør over normalen.

Klinkerne i indgangen skal passe i det nye farvevalg. Nr. 34+36 har fået gråsorte klinker og nye skraberiste. Vi fortsætter med de næste 10 opgange lidt efter lidt.

Projektet med nye altanforplader er blevet udskudt. Det overslag, vi fik fra driftschefen, ville koste 5 mio. for hele ejendommen, og det er helt ved siden af. Vi starter forfra for at finde en god løsning.

Apropos maling: vi fik sidste sommer malet indgangspartierne. Noget rigtigt grisseri. Den grønne maling blev tværet ind på det gule og på dørenes glasruder. Efter flere måneder

lykkedes det at få firmaet til at rengøre ruderne og male gult. Men sikken inkompetence: den gule lapning svarede slet ikke væggen, så nu ligner det fortsat Klondyke. Den sag er ikke slut endnu !!

### **Nyt vaskeri**

Firmaet har opsagt vedligeholdelsen af maskinerne, som nu synger på sidste vers. Udsiftningen sker i dette regnskabsår, udbuddet er gennemført og leverandøren valgt. Prisen bliver væsentligt billigere end det budget, vi afsatte sidste år. Samtidig vil vi ændre vaskekortløsningen til en brik-løsning. Det nye vaskeri muliggør nemlig brug af vores almindelige dørbrikker til adgang og forbrug.

### **Reparation af murstens-gavle**

Også i år har vi måttet bruge mange penge på reparation af murstensgavlene, så vi ikke får løse dele i hovedet.

### **5. års gennemgang, køkkener**

Rådgiver har gennemført en teknisk gennemgang af vore køkkener og har forelagt fejlene for leverandørerne. VVS er afsluttet, medens der udestår flere ting omkring inventar-leverancen.

## **Aktiviteter i afdelingen:**

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

Igen i år var der inviteret til kombineret loppemarked og grill-fest i år den 26. august 2017 sammen med afdeling 235-1 og ejerforeningen Fasanhaven. Der var flere tilmeldinger end i 2016, så vi fastholder tidspunktet august for næste grill-fest.

### **Børneaktiviteter.**

Vi mangler fortsat aktiviteter for børnene. Er der forældre, der vil tage en tårn, 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 placering af møbler, sko og lign. på trappen. Det må man ikke i henhold til brandmyndighederne og vores husorden. Et andet spørgsmål er pynt på trappen, f.eks. nisser i forbindelse med jul. Det er nok en gråzone, så vi har skrevet til brandvæsenet om en vejledning.

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. Lejerbo's jurister og advokat tager sig af det videre forløb.

### **Videoovervågning**

Videoovervågningen er blevet delvist fornyet, belysningen bliver bedre, men det forhindrer ikke de forhærdede forbrydere i at udføre deres gerninger. Men nu kan vi i det mindste se, hvad der sker, og rapportere det til politiet.

### **Parkeringsordningen og byggepladsen.**

Et nærmest fast punkt på vore møder er parkeringsordningen. Vores p-plads har været belastet af 15-20 gæste-p, hvor det har været vores opfattelse, at en pæn del var uvedkommende.

Da naboen Stæhr Johansens vej 2-4 i juni pludselig meddelte, at de skulle have deres tag repareret og gerne ville leje vores p-plads til skurvogn og stilladser, måtte vi indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde til vedtagelse af nogle strammere regler for gæste-p frem til det ordinære afdelingsmøde. Afdelingsmødet besluttede at indskrænke gæste-p til 8 timer. Ordningen viste sig effektiv, vi har ikke haft p-problemer siden indførelsen af de 8 timer. Afdelingsbestyrelsen fremlægger derfor beslutningsforslag til ny p-ordning baseret på de 8 timer, se forslag 5.1

Byggepladsen har derimod været en stor udfordring. Uanset hvad vi aftalte med byggeledelsen, var der ingen kommunikation til stilladsfirmaet, som bare gjorde, som det passede dem. Projektet er også blevet 2 måneder forsinket.

Indtægterne fra lejen + bod for overskridelse af tidsplanen vil blive brugt til bl.a. ny maling i selskabslokalet, som vi fortsat har en aftale med 235-1 om at kunne bruge.

### **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. Som bekendt gik det rigtig skidt for YouSee med mange fejl i 2016.

I 2017 fik vi så et nyt tilbud fra YouSee: de vil gerne forbedre anlægget, så det bliver forberedt til 4K-signaler, uden omkostninger for os, men vi skal binde os for en 5-årig aftale. Afdelingsbestyrelsen har sagt ja, men det skal forelægges og besluttes af et afdelingsmøde, fordi det låser noget af økonomien i de kommende 5 år.

I forslag 5.2 ses mulighederne. Efterfølgende har hele 3 tele-firmaer ønsket at komme ind i varmen med tilbud på tv og internet.

### **Ny hundebillet**

Der har været problemer med at skaffe dokumentation for muskelhunde. Vi foreslår derfor under punkt 5.4 en ny billet til ansøgning om hundetilladelse.

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

Det er vores lille adgangsvej fra Ndr. Fasanvej, som vi forventede, at kommunen ville overtage, så den kunne blive inddraget i p-zonen. Kommunen vil ikke gå videre med sagen førend vi har fået en ejendomsdom ved byretten, så det venter vi på, formodentlig i marts 2018.

### **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.

Fra marts vil Frederiksberg Kommune iværksætte indsamling af bio-affald. Hvordan det kommer til at foregå, er ikke fastlagt endeligt, men der kommer formodentlig en bøtte og grønne poser til beboerne.

### **Brud på hovedvandleddning**

De skjulte ting kan også give problemer. Vi fik i efteråret brud på hovedvandleddningen ved nr. 26 – og en pæn ekstra vandregning på 89.000 kr.. Forsikringen dækker desværre ikke det hele.

### **Hjertestarter**

På forslag fra en beboer har vi igen drøftet hjertestarter, både i afdelingsbestyrelsen og Lejerbo Frederiksberg. Vi har ikke fundet nogen god løsning på en placering, men der arbejdes videre med tanken.

### **Sundhedscentret**

Frederiksberg Sundhedscenter har i en forsøgsperiode på et halvt år lånt vores bestyrelseslokale i en time om tirsdagen til 'en fremskudt enhed' til forebyggelse. Irma Tonnesen tilbyder mange former for rådgivning, og da der har været en lille interesse, er forsøget blevet forlænget med endnu et halvt år. Som noget ekstra har Sundhedscentret omdelt et gavekort til rygestop.

### **Lokalplaner – kommuneplaner**

Frederiksberg Kommune har vedtaget et kommuneplantillæg, som muliggør en LIDL i den tomme TEC-ejendom Ndr. Fasanvej 27. Vi og vore naboer har gjort indsigelse, bl.a. på grund af forventet trafikkaos på Stæhr Johansens Vej, men det hjalp ikke.

### **Afslutning.**

Til slut vil jeg gerne sige tak til bestyrelsesmedlemmerne, suppleanterne og ikke mindst vore ejendomsfunktionærer for et godt samarbejde i 2017. Vi har endvidere fået Jannie på kontoret 2 eftermiddage pr. uge for at forbedre bogføringen.

Særlig tak til bestyrelsesmedlem Johnny Bredahl, som har valgt at stoppe som bestyrelsesmedlem ved dette afdelingsmøde efter mange år i afdelingsbestyrelsen.

Beboerne er heldigvis stadig aktive og giver gode ideer til bestyrelsen. Én af dem, vi arbejder videre med, er mere energivenlige komfurer og køleskabe. Det hører I nærmere om, hvis vi finder en god løsning.

Pbv.

Anders Kaare,  
Formand.