

Bestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning forud for det ordinære afdelingsmøde den 17. marts 2015. Den siddende bestyrelse er valgt den 18/11-2014, og her vil det derfor være naturligt at nævne de tiltag, som både den forrige og den nye bestyrelse har igangsat i samarbejde med beboerne og/eller vedtaget på afdelingsmøder.

Bestyrelsen har løst opgaverne 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 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 at arbejde med i vores afdeling. Det er også bestyrelsens opfattelse at de sidste 10-15 år ikke er afsat tilstrækkelig med midler til at imødekomme afdelings vedligeholdelsesbehov i fremtiden.

De boligsociale udfordringer, der især er skabt på baggrund af en flerkulturel beboersammensætning, er en udfordring for ejendomskontoret, bestyrelsen og de boligsociale medarbejdere. Hver part forsøger at tackle udfordringerne, men der er plads til at styrke det konkrete samarbejde om den daglige drift, løsning af affaldsproblemer, vedligeholdelse af boliger og udeområder, naboskab og netværk, en forståelse og overholdelse af husorden og forebyggelse af konflikter og hærværk. Bestyrelsens arbejde og indsats er sikkert ikke umiddelbar synlig, men der foregår en masse bag kulisserne, og som gerne skulle være til gavn for beboerne i fremtiden. Bestyrelsens prioriteter har i det forgangne år været, og vil fremadrettet have de samme prioriteter:

- Afdelings vedligeholdelse
- Afdelings økonomi
- Kommunikation
- Beboernes engagement

### **Afsluttet arbejder**

Der er opsat en ny boldbane i stor-gården. Vores antenneanlæg er bygget om. Formålet med ombygning var ikke at det skulle blive billigere, jo for dem som ikke har brug for 65 kanaler, men snarere at beboerne kunne få valgmulighed mellem de forskellige tv-pakker.

Der er opsat videoovervågning, som skal have en kriminalpræventiv effekt. Det er tilsyneladende allerede ved at have en effekt. Desværre blev syv kameraer klippet over lige før jul. Vedkommende som lavede denne ugering, blev afsløret via de andre kameraer, og kan se frem til at betale en stor regning. Man kan konstatere at vedkommende ikke er den hurtigste knallert på havnen.

### **Kommende arbejder**

Vores legepladser er ikke tidssvarende og vedligeholdte. Derfor stiller bestyrelsen forslag om fornyelse af legepladser på afdelingsmødet, som beboerne kan tage stilling til.

I alle opgange og kældre bliver lamper udskiftet til LED-sensorlys, og her forventes det, at vi opnår en besparelse på ca. 130.000 kr. årligt på elregningen. Tilbagebetalingstiden for dette projekt er ca. 3 år. Udendørs LED belysning er en anden opgave vi stiller som forslag. Ligesom forslag om ny belysning i beboerlokalet, samt forslag til flisebelægning og udskiftning af cykelstativer

### **Afdelings vedligeholdelse**

En af de, overalt skyggende ting, som bestyrelsen har måtte konstatere, er at vores afdeling har et kæmpe efterslæb vedrørende vedligeholdelse. Som nævnt tidligere er der de sidste 10-15 år er der ikke afsat tilstrækkelig med penge i vores vedligeholdelsesplan til at imødekomme de mest nødvendige arbejder i fremtiden.

Badeværelser er der store problemer med, hvor fliserne falder ned og der er problemer med utætte gulv afløb. Væggene er af gasbeton, der er sætningsskader og væggene er porøse. Der er ligeledes problemer med faldstammer, hvor der er observeret gennemtæring især i klæderen. Undertaget er i dårlig i stand. Senest som i februar 2015 er de gået ud over 2 lejemaal, hvor der er vandindtrængning i væggen. Det er en bekostelig affære at udbedre skaderne, da der blandet andet skal opsættes stillads op i en periode.

Løsningen på alle de nævnte problemer er muligvis en fysisk helhedsplan med inddragelse af Landsbyggefonden samt andre instanser.

## 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. Der er i skrivende stund brugt ca. 359.000 kr. til advokat-udgifter, mv. Om udgifterne skal dækkes af byggesagen er ikke afklaret, men vi forventer at VIBO har en afklaring inden for en overskuelig fremtid.

## Afdelings økonomi

Der er et overskud på ca. 723.000 kr. i regnskabet 2013/2014. Primært skyldes det store overskud at VIBO bidrager til tab ved fraflytninger, og der derfor ikke har været behov for at henlægge så mange penge, som vi havde budgetlagt.

Bestyrelsen har overfor VIBO pointeret et par fejl i regnskabet, men da deadline var overskredet, og efterfølgende blev forelagt for repræsentantskabet, er fejlene ikke rettet. Det er VIBO's organisationsbestyrelse som har godkendt afdelings regnskab, mens der ikke har været en afdelingsbestyrelse i 69 dage.

Afdelings driftsbudget 2015/2016 forudsætter en huslejestigning på 0% fra 1. juli 2015. Budgettet skal behandles og godkendes på afdelingsmødet. Bestyrelsens vil stille en række forslag til arbejder, uden at vi skal stige i husleje. Den siddende bestyrelse blev valgt så sent, at vi ikke fik mulighed for at have indflydelse på det planlagte budget. VIBO har ikke vist samarbejdsvillighed i denne proces, vel vidende om at bestyrelsen ikke får løn for deres arbejde, i modsætning til andre.

## Kommunikation

Vi synes, at det er vigtigt at informere beboerne om bestyrelsens arbejde. Der er lagt en masse information ud på afdelings hjemmeside ([www.afd127.dk](http://www.afd127.dk)). På hjemmesiden kan man læse om bestyrelsens arbejde og læse referater fra bestyrelsesmøder. Man kan også tilmelde sig til afdelings sms-service og nyhedsbrev. I skrivende stund er 86 ud af 260 beboere, der har tilmeldt sig. For et år siden var der 36, der var tilmeldt. Det ideale vil være hvis alle beboere var tilmeldt, hvilket vil være meget nemt og hurtigt at kommunikere om f.eks. vandlækage eller lignende driftsforstyrrelser.

Der er rigtig mange beboere der kontakter bestyrelsen, både via telefon og mail vedrørende alt mellem himmel og jord. Vi bestræber på at besvare spørgsmålene så godt vi kan, med en relativ kort responstid.

## Beboernes engagement

Engagement hænger lidt sammen med indflydelse. Det skal forstås på den måde, at man som en del af beboerdemokratiet har indflydelse på, hvad der skal ske i vores afdeling. Det gælder fx områder som fællesaktiviteter, vedligeholdelse på fællesarealer, mv.

Et godt eksempel på engagement er beboerne i 8-gården (Thorsgade 8A-E), som har været vedholdende og fået en skøn gård med blomsterkasser og urter i september 2013, med hjælp fra den boligsociale helhedsplan. Bestyrelsen vil sammen med den boligsociale helhedsplan gå i gang med at planlægge arbejdsdage med grill, mv. pr. gård. Her vil det være oplagt hvis der er nogle beboere, der har lyst til at være med i planlægningsfasen. Man skal ikke tøve med at tage kontakt til bestyrelsen herom.

## Afslutning

Bestyrelsen ser frem til at igangsætte de mange tiltag/projekter i samarbejde med beboerne i den nærmeste fremtid. Men vi må også erkende at man skal bevæbne sig med en stor portion tålmodighed i den almene boligsektor.

Vi vil gerne takke vores ejendomsfunktionærer, og ikke mindst de interne revisorer for et godt samarbejde i det forløbne år. Til sidst skal det også lyde en stor tak til Mark, Ibrahim og Inemette fra den forrige bestyrelse - for deres ihærdige indsats.

Med disse ord afslutter vi beretningen og ønsker, at vi må få et konstruktivt afdelingsmøde tirsdag den 17. marts 2015.

Afdelingsbestyrelsen  
Hjemmeside: [www.afd127.dk](http://www.afd127.dk)  
E-mail: [ab@afd127.dk](mailto:ab@afd127.dk)

*NB: Alt mødemateriale (regnskab, budget, mv.) som bliver omdelt forud for afdelingsmødet, vil være tilgængelig på forsiden af [www.afd127.dk](http://www.afd127.dk)*