

Repræsentantskabets beretning for *Boligselskabet Vibevangen* 2009/10.

Året 2009/10 har været præget af omfattende administrative aktiviteter i repræsentantskabet, mens der har været en relativ mindre indsats mht forbedringer og vedligeholdelse.

Repræsentantskabet 2009-10

Repræsentantskabet bestod i 2009-10 af: Per M Jensen (formand), Rene Jelstad (næstformand) Johnny Thomsen, Mette Justesen og Morten Noack. Suppleanterne var: Michael Dollerup, Mathias Tøftner og Pia Lone Sørensen.

Mathias afgik fra posten medio August pga. længerevarende udlandsrejse.

Administration

- 1) Udarbejdelse af forretningsorden for repræsentantskabet. Denne opgave blev givet af generalforsamlingen 2009, der med udgangspunkt i kritik af tidligere repræsentantskabers arbejde ønskede en klargørelse og forpligtigelse hos det valgte repræsentantskab til en mere ordnet og gennemskuelig mødekultur. Forretningsordenen blev offentliggjort på foreningens hjemmeside i november 2009, hvilket ikke har medført reaktioner fra medlemmerne.
- 2) Vedtægtsændringer. Denne opgave blev pålagt af generalforsamlingen 2009. Pga. en lidt langvarig korrespondance med KAB omkring disse, blev den ekstraordinære generalforsamling gennemført noget senere end oprindeligt planlagt. Dette har dog ikke påvirket den oprindelige hensigt med ændringer, hvilket var at sikre et bredere demokratisk fæste i foreningen.
- 3) Fremleje. Der var ved ved sidste generalforsamling i alt 27 ikke godkendte fremlejere i selskabet. Dette er via en betydelig indsats fra Rene og Mette er tallet nu reduceret til 5 tilfælde som repræsentantskabet fortsat undersøger. Der kan i det følgende år forekomme retssager i forbindelse med en endelig afklaring af disse tilfælde.
- 4) Korrespondance med social og indenrigsministeriet. Som det blev omtalt på generalforsamlingen i 2009, har repræsentantskabet været i dialog med socialministeriet vedr. foreningens status og ministeriets rolle i selskabet (se vedtægterne paragraf 31). Ministeriet har efter en række opklarende breve tydeligt tilkendegivet at de anser deres rolle i forbindelse med de palmenetariske selskaber for udspillet. Ministeriet vil ikke medvirke til selskabets virke og skal ikke godkende vedtægtsændringer som det ellers er angivet i vedtægterne.
- 5) Korrespondance med Grundejernes Investeringsfond (GI). Korrespondancen med GI vedrører tvungne hensættelser til vedligeholdelse der er gældende for alle private udlejere. Baggrunden for korrespondancen er at selskabet med en dom i landsretten, kan vurderes til at ligge under den lovgivning der er gældende for private udlejere uanset at medlemmerne udlejer til sig selv. Der er ingen konklusion på korrespondancen pt. Korrespondancen kan gennemses på kontoret.
- 6) KAB har udarbejdet nyt forslag til administrations aftale der skal behandles og indgås inden for årets udgang. I forbindelse med denne er der også forelagt en service aftale der specificerer, hvilke ydelser der indgår. Dette synes at være et fremskridt i administrationen fra KAB's side, der i fremtiden vil lette arbejdet for repræsentantskabet.
- 7) Ventelister. Alle opskrevne til foreningen boliger er nu indtastet og ventelisten findes derfor nu i elektronisk format. Der er i alt ca. 400 stk. Med en forventning på 10 indflytninger pr år er ventetiden dermed ca. 40 år. Samtlige skal kontaktes mhp en bekræftelse af hvor mange der fortsat er interesseret. Dette forventes at reducere listen. Brevene er ikke afsendt ved udarbejdelsen af årsberetningen.
- 8) Overgang til elektronisk journalisering. Repræsentantskabets korrespondance er i stigende omfang elektronisk og der er derfor oprettet elektronisk journalisering hvor alle foreningens papirer opbevares. Der tages back-up af denne data base i tre kopier.

- 9) Arkivering/ depot for papirer knyttet til de enkelte boliger. Der er etableret depot for papirer vedrørende de enkelte boliger mht. lejekontrakter, byggetilladelse, ændringer i boligen mm. I al enkelthed har hver bolig en hængemappe i et arkivskab. Denne kan også frit benyttes af beboerne til opbevaring af kvitteringer for nyanskaffelser eller andre ting der måtte være relevante for en senere sagsbehandling/raflytning. Repræsentantskabet kan dog ikke garantere for deres sikkerhed i forbindelse med tyveri eller brand.
- 10) El-check. Der er indført el-check på samtlige lejligheder ved raflytning. Dette udføres for at sikre at alle installationer er lovlige og ikke kan udgøre en risiko for indflyttere eller andre pga. fejl og mangler.
- 11) Sammenlægninger af boliger. Der er gennemført en del sammenlægninger af boliger, hvorved antallet af to-værelses boliger nu er på 98 stk. Der er dermed 4 sammenlægninger til rest før det fastsatte mål i foreningens boligplan (ekstraordinær generalforsamling 2009) nås. Det må forventes af sammenlægningerne ophører inden for det følgende år.

Forbedringer. Der blev opsat postkasser i opgangene i februar 2010 pga. af lovkrav om dette. Der var leveringssvigt og en del problemer med opsætningen der derfor blev forsinket. Ligeledes var der en delforvirring forårsaget af sammenblanding af nøgler, hvilket utvivlsomt har været til gene. Repræsentantskabet beklager dette. Omkostninger til postkasser og opsætning blev på: 163.000,00 kr.

Vedligeholdelse. Der blev udført en større vedligeholdelses opgave der beløb sig til 400.000,00 kr. Dette vedrørte en udbedring af vinduer og skorstene. Herudover har der være udført vedligeholdelse for i alt 300.000,00 kr, mest i forbindelse med mindre reparationer.

Økonomi

Foreningen har haft en støt forværring af økonomien over året. Årsagen er en kombination af svigtende indtægter og stigende udgifter hvilket samlet har medført et underskud for året på mere end en halv million kr.

(se bemærkninger til regnskabet for yderligere oplysninger)