

Repræsentantskabets beretning for *Boligselskabet Vibevangen* 2011/12.

Året 2011/12 har været et år der var præget af påsat brand, ændringer i forvaltningen af foreningens venteliste, lovliggørelse af el-installationer i vaskekældre, samt vedligeholdelse af varmecentraler.

Repræsentantskabet 2011-12

Repræsentantskabet bestod i 2010-11 af: Per M Jensen (formand), Mette Justesen (næstformand) Johnny Thomsen, Benjamin Töfner og Rene Jelstad. Suppleanterne var: Morten Noack, Gert Andersen og Mark Thomsen. Gert Andersen fraflyttede i september 2012.

Administration

- 1) *Brand*. I februar 2012 opstod der brand på Gransangervej 10 (kælderen) hvorved fire boliger samt ejendomskontoret blev alvorligt skadet. Dette har fyldt meget i repræsentantskabets arbejde, hvorfor andre projekter er blevet udskudt længere end oprindeligt planlagt. Oprydningen efter branden blev afsluttet i september.
- 2) *Ekstraordinær generalforsamling*. Der blev gennemført en ekstraordinær generalforsamling i foråret. På denne blev der gennemført vedtægtsændring af vedtægternes paragraf 42, der vedrører tvister i foreningen. Med ændringen bortfalder muligheden for voldgift og tvister skal herefter gennemføres ved domstolene. Det blev yderligere godkendt at KAB ikke længere fører venteliste for Vibevangen, med henvisning til at denne aldrig var blevet brugt. Repræsentantskabet fik mandat til at omlægge lån for ca. 9 mill til 3% rente og over kurs 95, hvis dette blev skønnet nødvendigt. Dette er ikke gennemført da det ikke endnu er vurderet nødvendigt af hensyn til økonomien. Der holdes dog fortsat øje med mulighederne for låneomlægning.
Sidst var der en diskussion af foreningens venteliste og reglerne for tildeling af boliger. Som resultat af denne blev reglerne revideret og de er nu tilgængelige på foreningens hjemmeside.
- 3) *Ventelister*. Der var i foråret 2012 kun ca. 30 personer på ventelisten til foreningens boliger. Der blev derfor åbnet for ventelisten hvorefter der blev optaget yderligere ca. 40 stk. Ventelisten er nu tilgængelig på foreningens hjemmeside.
- 4) *Fremleje*. Der er i forbindelse med en igangværende retssag om ulovlig fremleje blevet indgået forlig, således at det ulovlige forhold ophører ved at boligen opsiges fra beboers side. Der er dog stadig 3 sager om ulovlig fremleje der søges afsluttet.
- 5) *Internet*. Det internet projekt der blev vedtaget på generalforsamlingen i 2011, og som fik ændret sin finansieringsplan på den ekstraordinære generalforsamling i 2012 er nu sat i gang. Det forventes at den nye netforbindelse vil være tilgængelig i starten af det nye år.
- 6) *Ekstrarenovation*. Der fjernet henlagt indbo på foreningens fællesarealer af firmaet Junk-Buster. Udgiften var på ca. 75.000 kr., hvilket svarer til ca. 500 kr pr beboer. Efterladte cykler på fælles arealerne blev også fjernet. Repræsentantskabet vil gerne opfordre til at beboerne selv fjerne deres aflagte indbo i stedet for at overlade dette til repræsentantskabet.
- 7) *Afvikling af boliger med betydelige vurderinger*. Der har i årets løb været afvikling af flere boliger med betydelige forbedringer. De i alt fire lejligheder har haft forbedringer der af DATEA blev vurderet til mellem 125.000 og 580.000. Det konstateres at der nu synes at være en stigning i tilgængeligheden af større boliger i foreningen, set i forhold til tidligere år.

Forbedringer.

Der er gennemført yderligere udskiftning af låse i vaskekældrene og modernisering af el-installationerne. Disse er hermed afsluttet noget forsinket pga. brande på Gransangervej. I forbindelse med branden er der opsat fliser i vaskekælderen på Gransanger vej 10.

Vedligeholdelse.

De største udgifter til vedligeholdelse i 2011/12 var til renovering efter skimmelsvamp og udskiftning af varmevekslere og styringssystem på varmeanlæggene.

Økonomi

Foreningen har efter to større huslejestigninger nu en økonomi der burde muliggøre større vedligeholdelsesprojekter. Det forventes derfor at der påbegyndes renovering af vinduer, skorstene og tagrender på én af blokkene i 2013 og at dette forsættes i de følgende år. Der er dog fortsat ikke etableret en egentlig vedligeholdelsesplan for ejendommene, fordi der ikke har været økonomisk råderum til dette. Skulle der være økonomisk muligt inden for det kommende år vil en sådan blive udarbejdet.

Når der ikke er foreslået huslejeforhøjelser i det kommende års budget, skal dette ikke tages som udtryk for at der ikke er behov for yderligere vedligeholdelsesaktiviteter end dem der planlægges gennemført. Repræsentantskabet har imidlertid konstateret at det næppe er realistisk at gennemføre flere opgaver end de der allerede er planlagt. Dette aktivitetsniveau burde på sigt være tilstrækkeligt til både at sikre en stabil eller stigende boligkvalitet samt efterlade ressourcer til at håndtere de akutte sager.

Huslejestigningen for 2012/13 forventes derfor at svare til den almindelige stigning i omkostningerne, mens der ikke forventes stigninger pga. en udvidelse af aktiviteterne.