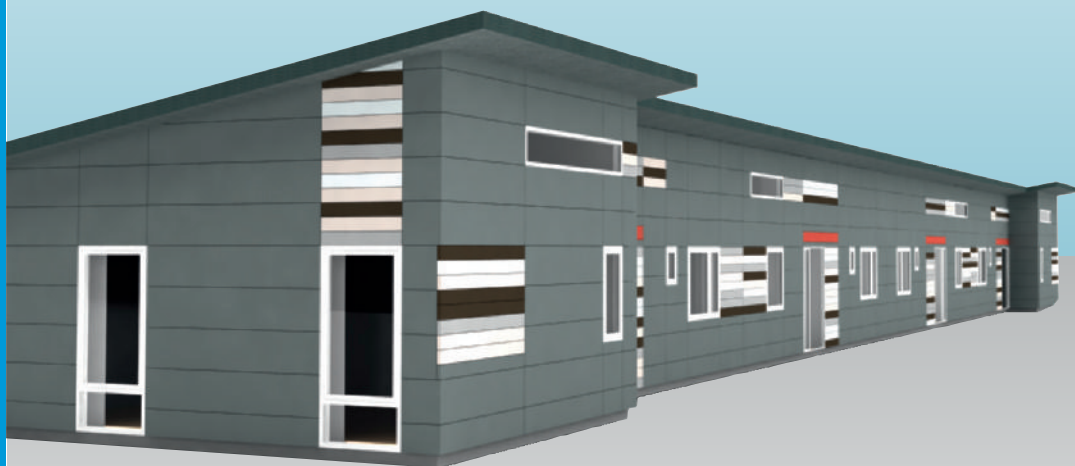




ARBEJDERNES BYGGEFORENING

Nyt byggeri:

Nu er byggeriet af 12 nye almene familieboliger startet på Buskelundhøjen



Bladudvalg:

Grethe Rasmussen, formand for organisationsbestyrelsen

Paw Andreassen, afd. 10

Poul Meisler, afd. 23

René K. Rasmussen, direktør

Mette Kjær Johansen, sekretær

Indhold i dette nummer:

Forside – Ny afdeling – Buskelundhøjen	side1
Info og indhold	side2
Sommerferielukning	side2
Regulering af a'conto vand-/varmebidrag	side3
Fortrinsret til anden bolig	side3
Nybyggeri	side4
Formandsmøde	side5
Kursusaktivitet	side6
Tidspunkter for afdelingernes budgetmøder	side7
Bestilling af regnskab	side8
Organisationsbestyrelsens årsberetning 2010-2011	side 9-15
Organisationsplan	side15
Foto af organisationsbestyrelsen	side16

Administrationens åbningstider i sommerferien

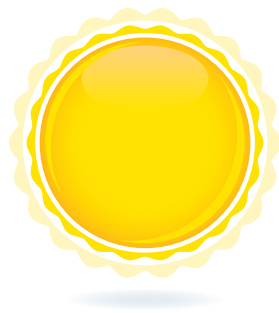
Kontoret er lukket i uge 30.

Begrænset åbningstid i uge 29 og 31.

Telefon kl. 9.00-10.00 og kl. 13.00-15.00

Ekspedition kl. 10.00-12.00

Mandag er telefonen desuden åben fra kl. 13.00-16.00



Fremtidige artikler og indlæg til AB Bladet kan afleveres til Arbejdernes Byggeforening i god tid forinden udgivelserne i april, august og november måned.

A conto vand- og varmebidrag pr. 01.05.2011

A conto vand- og varmebidrag for 2011 reguleres pr. 01.05.2011. Reguleringen er beregnet på baggrund af forbrugsregnskabet for 2010 samt prisudviklingen pr. 01.01.2011. Det er en forudsætning for beregningen, at man har boet i lejemålet i hele kalenderåret 2010.

De lejere, hvis a conto indbetaling adskiller sig væsentlig fra forbruget i 2010, er varslet en regulering pr. 01.05.2011.

Fortrinsret til anden bolig

Efter en boperiode på 2 år i samme bolig, har du fortrinsret til en anden bolig.

Som følge af den nye lovgivning pr. 01.01.2010 skal du nu betale et oprykningsgebyr for at benytte denne fortrinsret. Det årlige gebyr er på kr. 120,00 og skal kun betales, såfremt du er aktivt søgende til en anden bolig.

Vælger du at betale gebyret, vil du automatisk ud fra din anciennitet, blive indplaceret på den interne venteliste iht. gældende regler om fortrinsret i BoligSilkeborg.

Betales gebyret ikke, vil du udelukkende stå søgende på den almindelige venteliste, altså uden fortrinsret.

For at gøre brug af fortrinsretten, er det en forudsætning, at det årlige ajourføringsgebyr er betalt.



Nybyggeri, Afd. 61 - Buskelundhøjen, Hvinningdal

Tirsdag den 25.03.2011 tog AB første spadestik til 12 almene familieboliger på Buskelundhøjen. Boligerne forventes indflytningsklare den 01.11.2011.

Der opføres 6 stk. 3 værelses boliger på 90,6 m² og 6 stk. 4 værelses boliger på 106,1 m². Alle boliger er i ét plan med terrasse og have. I lokalområdet er der flere indkøbsmuligheder. Tæt på skole, institution samt idrætshal.

Ønsker du at blive skrevet op til de nye boliger, skal dette ske via BoliSilkeborg.dk. Opskrivning vil dog først være muligt senere på foråret 2011.



Formandsmøde 01.02.2011

Det årlige formandsmøde i AB er nu afviklet. Det var et godt og konstruktivt møde. Der var en god og positiv stemning og en rigtig god debat.

Der deltog 16 personer, 9 formænd samt organisationsbestyrelsens 7 personer, hvoraf de 4 også er formænd i afdelingerne. Fra administrationen deltog direktør René K. Rasmussen og sekretær Mette K. Johansen. Vi kunne godt have ønsket, at flere formænd deltog. Det håber vi, at de gør til næste møde. Det er en rigtig god måde at lære afdelingsbestyrelserne fra andre afdelinger at kende på og få nogle kontakter, som man måske kan bruge i sit daglige arbejde.

Jeg håber og tror, at det næste formandsmøde i AB, vil blive lige så spændende og udbytterigt som sidste møde. Det er jo ikke kun formændene, der får udbytte af mødet. Os fra organisationsbestyrelsen og administrationen får også nye erfaringer og konstruktive indslag, som vi kan bruge i vort daglige arbejde i AB.

Vi håber der vil være flere, der deltager i næste møde, men vi er glade for de, der bakker op omkring møderne, tak for det.

Tak for et godt møde.

Grethe Rasmussen, Formand

Hvad skal der arbejdes videre med det næste år:

- Der skal gøres en indsats for at lægge afdelingsbestyrelsens referater på AB's hjemmeside
- Formandsmøderne skal følges op en gang årligt
- Der skal afholdes møder for nyvalgte formænd
- Der skal afholdes et årligt møde for nyvalgte i afdelingsbestyrelsen
- Der var ønske om at afholde regnskabs-/budgetkursus for afdelingsbestyrelserne ca. hvert andet år
- Der skal arbejdes videre med kommunikationsplatformen
- Der var ønske om lokale kurser evt. råderet
- Der var ønske om at besøge andre afdelinger
- Der er planlagt et opfølgningsmøde i organisationsbestyrelsen den 23.03.2011, hvor vi vil planlægge møderne, der skal afholdes i 2011.

Kurser og møder for repræsentantskabet

Organisationsbestyrelsen har afholdt planlægningsmøde med hensyn til aktiviteter, (kurser og møder) for 2011/12 for repræsentantskabet.

Efter de ordinære obligatoriske afdelingsmøder er afholdt i august/september måneder 2011, vil der blive afholdt møder med nyvalgte formænd samt kursus for nyvalgte i afdelingsbestyrelserne, og kursus for repræsentantskabet.

Nye formænd:

Mødet for nyvalgte formænd er ikke fastlagt endnu. Det bliver fastlagt efter afdelingsmøderne.

Kursus for nyvalgte:

Kursus for nyvalgte i afdelingsbestyrelserne er fastlagt til den 26.10.2011 i "Huset", Kejlstrupvej fra kl 18.00 – ca. 21.30

Kursus – Mødeteknik:

Kursus for afdelingsbestyrelserne er planlagt til den 02.11.2011, fra kl. 18.30 – kl. 21.30. Kurset afholdes i Medborgerhuset, Bindslev Plads.

Underviser: Søren Madsen fra Boligselskabernes Landsforening.

Formandsmøde:

Formandsmødet er fastlagt til den 01.02.2012.

Regnskabskursus:

Det blev besluttet at afholde et regnskabskursus i efteråret 2012. Dato er ikke fastlagt.

Vi håber på stor tilslutning og opbakning fra afdelingsbestyrelsernes side. Indkaldelser vil blive udsendt i god tid før afholdelse.

Så sæt allerede nu kryds i kalenderen, så I ikke glemmer det.



Budgetmøder (budget 2012)

Afdeling	Dato	Tid	Afholdes
Fællesmøde for afdelinger uden afdelingsbestyrelsen. Afd. 1, 3, 5, 7, 11, 17, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 55	12.09.11	18.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 2 - Ringgården	29.08.11	19.00	Gildesalen i Ringgården
Afd. 4 - Kærshøjvej, Nylandsvej	30.08.11	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 6 - Kejlstrupvej 7-13	29.08.11	17.00	Gildesal afd. 10
Afd. 8 - Vestre Ringvej 16-18	07.09.11	17.00	Cykelkældereren, afd. 8
Afd. 9 - Kærshøjvej, Nylandsvej, Ndr. Ringvej	25.08.11	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 10 - Færggården	01.09.11	19.00	Gildesal afd. 10
Afd. 12 - Borgergade/Nørretorv	30.08.11	19.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 13 - Langelinie/Jyllandsgade	29.08.11	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 14 - Ravnholtvej 18-22/Nylandsvej 17	05.09.11	17.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 15 - Lavendelvej, Violvej, Bregnevej, Valmuevej	07.09.11	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 16 - Lupinvej	05.09.11	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 18 - Lindeparken	06.09.11	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 20 - Arendalsvej 302-422	29.08.11	19.00	Skovhuset
Afd. 21 - Arendalsvej 301-421	31.08.11	19.00	Skovhuset
Afd. 22 - Tulipanvej 9-11	25.08.11	17.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 23 - Tulipanvej 14-96	06.09.11	19.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 24 - Rosengade 1 A-L	31.08.11	17.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 25 - Kejlstrupvej 101-233	08.09.11	19.00	Fælleshuset
Afd. 32 - Bomholts Plads 9-11/Gård 8-12	08.09.11	19.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 42 - Gunilshøjvej/Pedersmindevej	07.09.11	19.00	Sognehus Vesterlundvej
Afd. 43 - Skæggær Banevej 15-41/20-30	05.09.11	19.00	Centrumhus
Afd. 44 - Padborgvej 3-134	05.09.11	19.00	Fælleshuset
Afd. 45 - Bredhøjvej/Brokbjergvej	30.08.11	19.00	Fælleshuset
Afd. 46 - Skæggær Banevej 32-66/70-72/43-93	31.08.11	19.00	Centrumhus
Afd. 50 - Nørretorv 10-12	06.09.11	17.00	Nørretorv 10, 1. tv.
Afd. 51 - Nylandsvej 9-13	12.09.11	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 56 - Tulipangården	30.08.11	17.00	Fælleshuset
Afd. 57 - Kirunavej	06.09.11	17.00	Fælleshuset
Afd. 58 - Smedebakken 22-76	31.08.11	19.00	Silkeborg Sportscenter
Afd. 59 - Buskelundhøjen 125-165	07.09.11	19.00	Fælleshuset på Padborgvej
Afd. 60 - Ballevej 2 C-T	01.09.11	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51

Bestilling af regnskab for 2010

Afdelingens regnskab for 2010 er nu klar til udsendelse.

I afdelinger hvor der er valgt afdelingsbestyrelse, godkender afdelingsbestyrelsen årsregnskab for afdelingen.

Er der ikke valgt afdelingsbestyrelse i en afdeling, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at en ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.

Afdelingens regnskab er nu underskrevet af afdelingsbestyrelse eller boligorganisationens bestyrelse.

Endeligt er regnskaberne godkendt på det

ordinære repræsentantskabsmøde afholdt den 5. april 2011.

Regnskaberne kan ses på AB's hjemmeside www.ab-silkeborg.dk under afdelingens informationer.

Regnskabet kan også bestilles på nedenstående talon eller på e-mail adressen: mj@ab-silkeborg.dk

Talon skal returneres til foreningens kontor, Færgedgården 1.

Bestilling senest den 25. maj 2011. Regnskaberne udsendes efterfølgende uge.



Undertegnede bestiller hermed afdelingens regnskab for 2010.

Skriv venligst tydeligt.

Afd. nr.:

Navn:

Adresse:

Organisationsbestyrelsens beretning for det forløbne år 2010-2011

Boligpolitik

Regeringens boligpolitik har til formål, at understøtte social sammenhængskraft, dens enkeltes velfærd og fremme vækst og konkurrencedygtighed i samfundet.

Velfungerende byer med varieret udbud af boliger giver gode muligheder for at bo og leve og tiltrække den arbejdskraft, der er nødvendig for virksomhedernes vækst.

Den almene boligsektor spiller en vigtig rolle på boligmarkedet. Sektoren udgør hovedhjørnestenen i løsningen af samfundets boligsociale opgave.

Derfor har regeringens boligpolitik i forhold til den almene boligsektor til formål, at afhjælpe de problemer og vanskeligheder sektoren kan have for at løfte denne opgave.

Regeringens indsats og fokus retter sig derfor mod bl.a. at sikre:

- En mere balanceret beboersammensætning i de almene boligområder så ghettoer ikke opstår
- En øget indsats for at løfte udsatte boligområder
- Et varieret udbud af boliger, der er til at betale for befolkningsgrupper med forskellig økonomisk formåen
- En almen boligsektor der er konkurrencedygtig og drevet professionelt, hvor effektivitet, kvalitet og produktivitet er nøgleordene

Regeringen har fremlagt en strategiplan til løsning af de økonomiske og sociale problemer, som den almene boligsektor står overfor.

Formålet er at skabe en økonomisk bæredygtig boligsektor med en mere bred beboersammensætning og dermed en bedre integration og kontakt med det øvrige samfund.

Udviklingen i den almene sektor lokalt

Som nævnt de foregående år har vi som almen boligorganisation i en årrække været mærket af den lave rente og lånemulighederne på boligmarkedet, som gjorde, at mange af vore beboere kunne tage springet og købe en ejer- eller andels-

bolig, og sidde lige så billigt som de gjorde i en lejlighed hos os. Dette betød, at vi i perioder var næsten i bund med ventelisterne for en række afdelingers vedkommende.

Med baggrund i finanskrisen og boligpriserne lokalt, havde vi en klar forventning om et større pres på vore ventelister fra 2009. Men fakta er, at presset på ventelisterne i 2009 blev historisk lavt, og antallet af ledige boliger steg.

I 2010 er situationen vendt, antallet af ledige boliger er faldet og situationen omkring ventelisterne er stabiliseret. Siden oktober 2010 til i dag har der ikke været ledige boliger i forbindelse med den månedlige indberetning til Landsbyggefonden. Dog er der fortsat afdelinger med ganske kort ventetid.

Omvendt er der også fortsat stor efterspørgsel på boliger i konkrete områder af Silkeborg.

Den nye styringsreform

Den 1. januar 2010 trådte en række regelændringer for den almene sektor i kraft med baggrund i den nye styringsreform.

Implementeringen af det nye regelsæt er sket løbende igennem året.

Første skridt på vejen var implementeringen af de nye udlejningsregler, heriblandt harmoniseringen af ventelisterne, indførelsen af opnoteringsgebyr, ajourføringsgebyr og oprykningsgebyr.



Næste skridt på vejen var vedtægtsændringerne som var på dagsordenen på repræsentantskabsmødet 2010, med baggrund i de nye normalvedtægter.

På de ordinære afdelingsmøder 2010 var emnet valg af vedligeholdelsesordning et fast punkt på dagsordenen, med baggrund i ændring af beslutningskompetencen på dette område.

Implementering af årligt almenstyringsdialogmøde med tilsynsmyndigheden, Silkeborg Kommune samt dokumentationsmateriale.

Og sidst men ikke mindst implementeringen af nye regnskabsmæssige regler for egenkapitalen, byggefonden og ny kontoplan.

Styringsdialog, Silkeborg Kommune

Styringsreformen baseret på mål- og aftalestyring mellem kommuner og boligorganisationer trådte i kraft i pr. 1. januar 2010. Heri ligger at boligorganisationerne og kommunen mødes en gang om året i en styringsdialog.

Grundlaget for denne styringsdialog er den såkaldte dokumentationspakke, hvor en række fakta og vurderinger af situationen i boligafdelingerne og omkring boligorganisationens økonomi og drift opstilles.

Fredag den 3. december 2010 blev der afholdt styringsdialogmøde med Silkeborg Kommune. En blød opstart på de nye styringsdialogmøder. Et godt og konstruktivt møde, hvor vi bl.a. gennemgik dokumentationspakken, som den ser ud på den nye IT-plattform.

Forvaltningsrevision, Arbejdernes Byggeforening

Forvaltningsrevisionen tager udgangspunkt i fastsatte målsætninger og i beskrevne forretningsgange med det formål at sikre sparsommelighed, produktivitet og effektivitet samt god økonomistyring.

Visse forretningsgange baseres ikke alene på administrative målsætninger, men også mere holdningsprægede mål, f.eks. vedligeholdelsesarbejder og råderet.

Boligorganisationen har udarbejdet skriftlige forretningsgange og målsætninger på alle væsentlige områder.

I 2010 er der målt på opstillede målsætninger på

følgende udvalgte hovedområder, dels i form af en tilfredshedsundersøgelse iblandt nye lejere samt afrapportering via systemværktøjer:

1. Husorden
2. Restancer
3. Flytteafregning
4. Udlejning
5. Hjemmeside, BoligSilkeborg
6. Telefonbetjening
7. Kontortider
8. Indflytningssyn
9. Skimmelsvampesager

Kopi af foreningens målsætninger/resultater 2010 i form af rapport er udleveret til repræsentantskabet på repræsentantskabsmødet.

Konklusionen på rapporten for de udvalgte områder for 2010 er meget tilfredsstillende.

Som led i den fortsatte udvikling og opfølgning af forvaltningsrevisionen, er der opstillet målsætninger for en række nye områder, der skal måles på i 2011.

Venteliste, flytninger m.v.

Ventelisten til en almen bolig er fortsat kort. For enkelte afdelingers og boligers vedkommende er ventetiden til at komme i betragtning til en bolig ekstra kort.

Ventetiden for samtlige boliger ajourføres en gang i kvartalet, med henblik på ajourføring af oplysningerne på BoligSilkeborg.

Vi har i 2010 oplevet, at der har været enkelte afdelinger med udlejningsvanskeligheder.

Udlejningsvanskelighederne fremkommer ikke som følge af passivitet fra AB's side.



Udgangspunktet for sagsbehandlingen omkring udlejningen af ledige boliger ved Arbejdernes Byggeforening er, at den skal være så smidig og så hurtig som muligt, for dermed at tilgodese fraflytter og samtidig undgå tomgangsleje (lejetab). Det tilstræbes i den forbindelse, at boligerne for så vidt muligt skal være genudlejet senest 14 dage efter fraflytningsdatoen. Fra underskrevet opsigelse foreligger, må der max gå 8 arbejdsdage, til der udsendes tilbudsbreve.

Fraflytningsmæssigt havde vi i 2010 i alt 506 flytninger imod 552 flytninger i 2009. Heraf mange interne flytninger. Et fald på 8,3%.

I forbindelse med de nye udlejningsregler i 2010, tilkendegav ca. 12.500 personer, at de ønskede at bevare deres medlemsanciennitet. I januar måned 2011 er der udsendt opkrævning af ajourføringsgebyr i forbindelse med medlemsancienniteten. Her var der i første omgang 10.500, som valgte at betale ajourføringsgebyret. Da opkrævningen af gebyret var første gang, valgte vi fra de 2 organisationers side at udsende en påmindelse til dem, som ikke havde fået betalt, som en ekstra sikkerhed for, at de nu også havde valgt bevarelsen af medlemsancienniteten fra.

Nybyggeri

Der er i 2010 arbejdet på projektet omkring opførelsen af 12 stk. almene familieboliger, afd. 61, Buskelundhøj 33, 8600 Silkeborg.

De økonomiske omstændigheder omkring projektet blev vurderet sammen med AB's bygherrerådgiver DAI Gruppen a/s. Med baggrund i situationen indenfor byggebranchen var deres vurdering, at de økonomiske forhold for opførelsen af boligerne var til stede.

Skema A blev indsendt til Silkeborg kommune den 8. juli 2010 og tilsagn om støtte ved skema A blev godkendt på byrådsmødet den 28. juni 2010. Projektet blev udbudt i fagentreprise den 11. oktober 2010. Resultatet blev en overskridelse af rammen på kr. 2.420.000,-, hvilket medførte en annullering af udbudsforretningen.

Situationen blev herefter revurderet sammen med bygherrerådgiveren. Man valgte i den forbindelse at afholde en ny licitation, hvor projektet blev udbudt i totalentreprise. Denne licitation blev afholdt den 3. december 2010. Licitationsresultatet blev en opfyldelse af rammebeløbet, men dog på bekostning af alternative løsningsforslag/materialer.

Kunne disse alternative løsninger/materialer accepteres?

Løsningsforslag og materialer blev gennemgået med bygherrerådgiveren, og konklusionen blev, at en stor del af de alternative løsninger/materialer ikke kunne accepteres.

Hvis man fra boligorganisationens side valgte at stoppe projektet som følge heraf, ville der være et større tab for boligorganisationen omkring udgifterne til bygherrerådgiveren for udarbejdelse af projektet. Organisationsbestyrelsen besluttede derfor at bidrage fra boligorganisationens egenkapital, men henblik på en gennemførelse af projektet med tillægsydelse. En udgift som under alle omstændigheder ligger væsentlig under de allerede afholdte udgifter til bygherrerådgiveren.

Skema B er indsendt til Silkeborg Kommune den 18. februar 2011 og forventes godkendt, således at opstart kan finde sted senest den 1. april 2011.

Renoveringsprojekt, afd. 16, Lupinvej

Renoveringsprojektet er gennemført i alle afdelingens 8 blokke.

Arbejderne er afleveret løbende til ibrugtagning i takt med færdiggørelsen af hver blok. I forbindelse med ibrugtagningen er lejerne varslet en lejeforhøjelse med 3 måneders varsel.

Den løbende ibrugtagning ændrer ikke på entreprenørens forpligtelser garantimæssigt m.v., da afleveringstidspunktet for det samlede projekt er den 1. februar 2011.

Renoveringsprojektet er officielt afleveret som planlagt den 1. februar 2011, men dele af anlægsarbejdet har man af hensyn til vejrliget været nødsaget til at udsætte, hvilket der er taget højde for i forbindelse med afleveringsforretningen. Disse arbejder vil blive iværksat og udført så snart vejret tillader det.

Gennemførelsen af projektet har indtil videre med udgangspunkt i totalentreprisemodellen været behæftet med tvister omkring tekniske løsninger, planlægningen/udførelsen af arbejderne, kvaliteten af de udførte arbejder og manglende hensyntagen til beboerne.

Der er derfor brugt mange ressourcer fra AB's side på opfølgningen af projektet. Der er til projektet tilknyttet ekstraomkostninger, som uden

tvivl er af en karakter, som vil være belastende for projektet økonomisk.

Landsbyggefonden er forespurgt omkring deres indstilling til sagen, men der foreligger endnu ingen afklaring.

Med baggrund i den økonomiske situation, har vi fra AB's side været meget opmærksomme på, ikke at iværksætte arbejder, som ikke er absolut påkrævede i forbindelse med gennemførelsen af projektet. En situation der har været fuld forståelse for fra afdelingsbestyrelsens side.

Tilbagebetaling af moms og lønsumsafgift

I forbindelse med budgetlægningen for 2011 er der taget højde for tilbagebetaling af lønsumsafgift og rentegodtgørelse af den indbetalte lønsumsafgift. På de ordinære afdelingsmøder 2010 (budget 2011) blev opmærksomheden særligt henledt på den ekstraordinære besparelse afdelingerne opnår, som følge af tilbagebetalt lønsumsafgift/rentegodtgørelse, og den konsekvens det medfører for huslejen i 2012. Fra 2012 vil afdelingerne ikke modtage tilbagebetalt lønsumsafgift. Det betyder, at budget 2012 udover den almindelige regulering, også vil omfatte en stigning, svarende til den samlede tilbagebetaling i 2011.

Lokalt samarbejde

- AB/AAB, "Fælles opnotering"

"Fælles opnotering", BoligSilkeborg må siges at fungere optimalt. Dels med baggrund i tilfredshedsundersøgelse internt ved AB omkring brugervenlighed og informationsniveau, men også med baggrund i, at færre henvender sig personligt i administrationen. Flere og flere benytter sig af den online service, som er tilgængelig via nettet alle døgnet 24 timer.

Vi har også i 2010 gensidigt nydt godt af det administrative samarbejde organisationerne imellem, hvor vi drager stor nytte af hinandens viden/erfaring. Men vi må også konstatere, at der fortsat på visse områder er kulturelle forskelle de 2 organisationer imellem, som fortsat kan virke som barrierer på visse områder. Kulturelle forskelle som vi på sigt har en forventning om kan udlignes med henblik på et tættere samarbejde for at imødegå den stigende konkurrencesituation indenfor sektoren.

Arbejdernes Byggeforening, nyt website

I 2010 lancerede vi fra AB's side et nyt website www.ab-silkeborg.dk, som er bygget op omkring

de samme principper som det fælles website under BoligSilkeborg.

Det kan varmt anbefales at aflægge sitet et besøg, da der her som udgangspunkt er alle de oplysninger, som man har brug for som lejer og evt. fraflytter.

Under de respektive afdelinger ligger al information omkring husordner, budgetter, regnskaber, referat af afdelingsmøder, afdelingsbestyrelsesmøder m.v.

Åbent Hus arrangement, lørdag den 11. september 2010

I forbindelse med Boligselskabernes Landsforenings kampagne "Lidt mere af det hele", var samtlige boligorganisationer i hele landet blevet opfordret til at afholde et Åbent Hus arrangement i weekenden den. 11. og 12. september 2010. Det var den enkelte boligorganisation, der på eget initiativ skulle stå for planlægningen af de lokale arrangementer.

Arbejdernes Byggeforening tog sammen med Arbejdernes Andels-Boligforening udfordringen op og åbnede "teldøren", lørdag den 11. september 2010 fra kl. 10.00 – 16.00.

Fra begge boligorganisationer deltog der repræsentanter fra administrationerne, afdelingsbestyrelserne, organisationsbestyrelserne samt forretningsførerne. Alle stod klar til at modtage de besøgende og til at få en uformel snak eller give en rundvisning i afdelingerne.

Vi havde valgt at placere os i et stort telt på fællesarealet mellem Lupinvej og Resedavej. Afdelingerne på netop Lupinvej og Resedavej har de sidste par år gennemgået en gennemgribende renovering, som der til Åbent Hus arrangementet, var rig mulighed for både at se og høre nærmere om. Kirsten Weiglet fra DAI Gruppen A/S stod klar i teltet til at besvare spørgsmål om renoveringen.

Der var ligeledes mulighed for at få præsenteret den fælles søgeportal "BoligSilkeborg.dk", som AB og AAB sammen introducerede sommeren 2009. Her kunne man få vist, hvor nemt man med et opnoteringsnummer og pinkode kan oprette og ajourføre sin personlige venteliste. Hjemmesiden rummer også et utal af oplysninger, såsom priser, ventetider, lejlighedstegninger og meget mere. Var man mere interesseret i at se nogle af lejlighederne på henholdsvis Lupinvej og Rese-

davej, var dette også muligt, da der var adgang til 6 forskellige lejlighedstyper.

Alt i alt var det en dejlig dag, hvor mange brugte lejligheden til at kigge forbi os i teltet.

Omstrukturering, ejendomsservice

I 2010 har vi drøftet udviklingen af ejendomsserviceområdet på sigt, med henblik på at optimere driften i områderne. Ejendomsfunktionærerne er ansat i boligorganisationen og har tidligere været tilknyttet respektive afdelinger. Det vil sige, at ejendomsserviceområdet tidligere har bestået af mange små enheder. Ved at omstrukturere og samle områderne ejendomsserviceområde kan man få bedre udnyttelse af ressourcerne og samtidig opnå besparelser på visse områder som f.eks. ved fælles indkøb af maskiner m.v., og dermed at optimere driften.

Planen er, at implementere omstruktureringen løbende i forbindelse med naturlig afgang, således at der fremadrettet kun er 5-7 enheder. Det skal i den forbindelse præciseres, at der ikke er tale om en sammenlægning af afdelinger. De respektive afdelinger orienteres løbende i takt med omstruktureringen.

Teknisk afdeling, renoveringsprojekter

Målsætningen for 2010 har været at få iværksat og udført flest mulige af de renoveringsprojekter, som vi har skubbet foran os fra tidligere med baggrund i historikken omkring udarbejdelsen af drift- og vedligeholdelsesplanerne.

Som led heri, har man fra ledelsens side valgt at opretholde de ekstra ressourcer i teknisk afdeling i 2011.

Vi er et godt skridt på vej i den rigtige retning, men det kræver fortsat tålmodighed fra afdelingernes side. Vi tilstræber at gennemføre flest mulige af de projekter, hvor afdelingerne ligger inde med henlagte midler til dækning af omkostningerne. Sideløbende arbejdes der på de større projekter, som kræver ekstern låneoptagelse og dermed huslejestigninger. Processen omkring de lidt større projekter tager tid, men vi står nu overfor gennemførelsen af større renoveringsprojekt i afd. 09, 11, 13 og 18.

Dermed ikke sagt, at alle kan forvente deres projekter gennemført i 2011, for det er ganske enkelt ikke realistisk. Det handler her fortsat om prioritering af sagerne ud fra et byggeteknisk synspunkt, restlevetid i bygningsdele o.s.v.

Der har også i 2010 været stor aktivitet i vore afdelinger i forbindelse med driften samt mindre renoveringsprojekter.

Lovmæssigt tiltag - etablering af postkasseanlæg, enfamiliehuse, rækkehuse

Ved udgangen af 2009 skulle alle etageejendomme, opført i henhold til en byggetilladelse udstedt før 1. januar 1974, opsætte et brevkasseanlæg inden udgangen af 2009.

Nu er turen kommet til villaer, rækkehuse og lign. Senest ved udgangen af 2011, skal alle villaer, rækkehuse og lign. have flyttet deres brevkasse ud til offentlig vej. Teknisk afdeling forventer ændringerne gennemført i løbet af 2011.

Legionella

Legionellahandlingsplanerne følges op i form af driftsmæssige forebyggende tiltag, som udføres af varmemesteren for de respektive afdelinger. Som dokumentation på de forebyggende tiltag udarbejdes der månedsrapporter over de udførte arbejder. Der er udover de driftsmæssige tiltag udtaget stikprøvevise vandprøver, som er sendt til analyse.

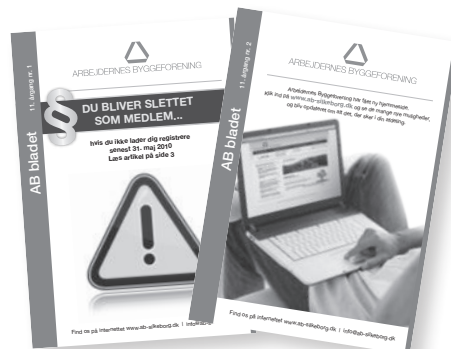
Ingen af disse stikprøver/analyser har nødvendiggjort yderligere tiltag.

EMO (energimærkningordning)

Der er i 2010 udarbejdet energimærkning i vore afdelinger, således at vi er ajour i henhold til gældende lovgivning på området.

AB-bladet

Bladudvalget har i 2010 udgivet 2 numre. Det lykkes til stadighed bladudvalget at finde stof til bladet, men vi savner generelt artikler ude fra afdelingerne. Næste nummer udkommer sidst i april måned.



Kursusaktivitet

På formandsmødet 2011 blev der givet udtryk for, at man var glad for de lokale kurser internt ved AB.

I 2010 er der afholdt følgende kurser:

- Kursus for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer under overskriften "Valgt ind i afdelingsbestyrelsen og hvad så?"
- Kursusaktivitet (fortsat)
Formålet med kurset er at hjælpe de nyvalgte medlemmer godt i gang med bestyrelsesarbejdet.
- Økonomikursus for afdelingsbestyrelser for derigennem at få større indsigt i et afdelingsbudget, råbalancer og regnskab.

Organisationsbestyrelsen imødeser gerne ønsker omkring relevante emner, som kan danne rammerne for en udvidelse af kursusaktiviteten.

Stop for betaling med kontanter

Den 1. januar 2011 indførte Arbejdernes Byggeförening kontant fri betaling i administrationen.

Indførelsen er sket med baggrund i de sikkerhedsmæssige foranstaltninger, således at foreningen ikke ligger inde med kontanter.

Dette betyder, at der ikke længere modtages kontante indbetalinger, men at der selvfølgelig fortsat kan betales med Dankort, Visa Dankort eller Visa Electron. Indbetalinger kan også overføres til Arbejdernes Byggeförenings bankkonto.

Vi har i den forbindelse opfordret vore beboere til at benytte NETS (tidl. PBS) til indbetaling af den månedlige husleje.

Formandsmøder

Den 1. februar 2010 var alle formænd for afdelingsbestyrelserne inviteret til et fælles formandsmøde med henblik på at udvikle et godt og konstruktivt samarbejde mellem afdelingsbestyrelserne og AB (organisationsbestyrelsen og administrationen).

Set fra organisationsbestyrelsens side var det et godt og konstruktivt møde.

Flere deltagere gav udtryk for, at det havde været en aften, der varslede godt for det fremtidige samarbejde mellem organisationsbestyrelse og

afdelinger, men at der også var brug for, at der blev taget konkret fat på nogle af de forslag, der var kommet op.

Det blev i den forbindelse aftalt, at ansvaret er gensidigt og at såvel afdelingsbestyrelser som organisationsbestyrelser har initiativpligt.

Organisationsbestyrelsen har med baggrund i konkrete forslag på mødet løbende iværksat tiltag gennem 2010 som opfølgning.

På nyt formandsmøde den 2. februar 2011 var konklusionen, at formandsmøderne er kommet godt fra start, og at man er glad for de tiltag, der er iværksat.

Dialogen på mødet gav på ny stof til at arbejde med for både afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse.

Formandsmødet indgår som en del af den årlige aktivitetskalender.

Administrationsbidrag

I 2010 er administrationsbidraget nedbragt med baggrund i gennemførelsen besparesestiltag. Planerne blev effektueret i 2009, men har først haft virkning fra og med 2010.

Det bør i den forbindelse nævnes, at ansættelsen af ekstra ressourcer med henblik på gennemførelsen af tidligere omtalte renoveringsprojekter ikke har indvirkning på administrationsbidraget. Det samme vil gøre sig gældende for 2011.

Årsregnskabet

I februar 2011 udsendte administrationen årsregnskabet for 2010 til formanden for afdelingsbestyrelsen. Samtlige årsregnskaber er behørigt underskrevet af afdelingsbestyrelserne. Efterfølgende har organisationsbestyrelsen underskrevet regnskaberne. Beboere har mulighed for at bestille afdelingens regnskab ved indsendelse af talon trykt i aprilnummeret af "AB Bladet". Bestilling via e-mail kan også benyttes.

Desuden kan afdelingernes regnskaber downloades via AB's hjemmeside, hvor regnskaberne ligger under fanebladet "information" i de respektive afdelinger.

Organisationsbestyrelsen

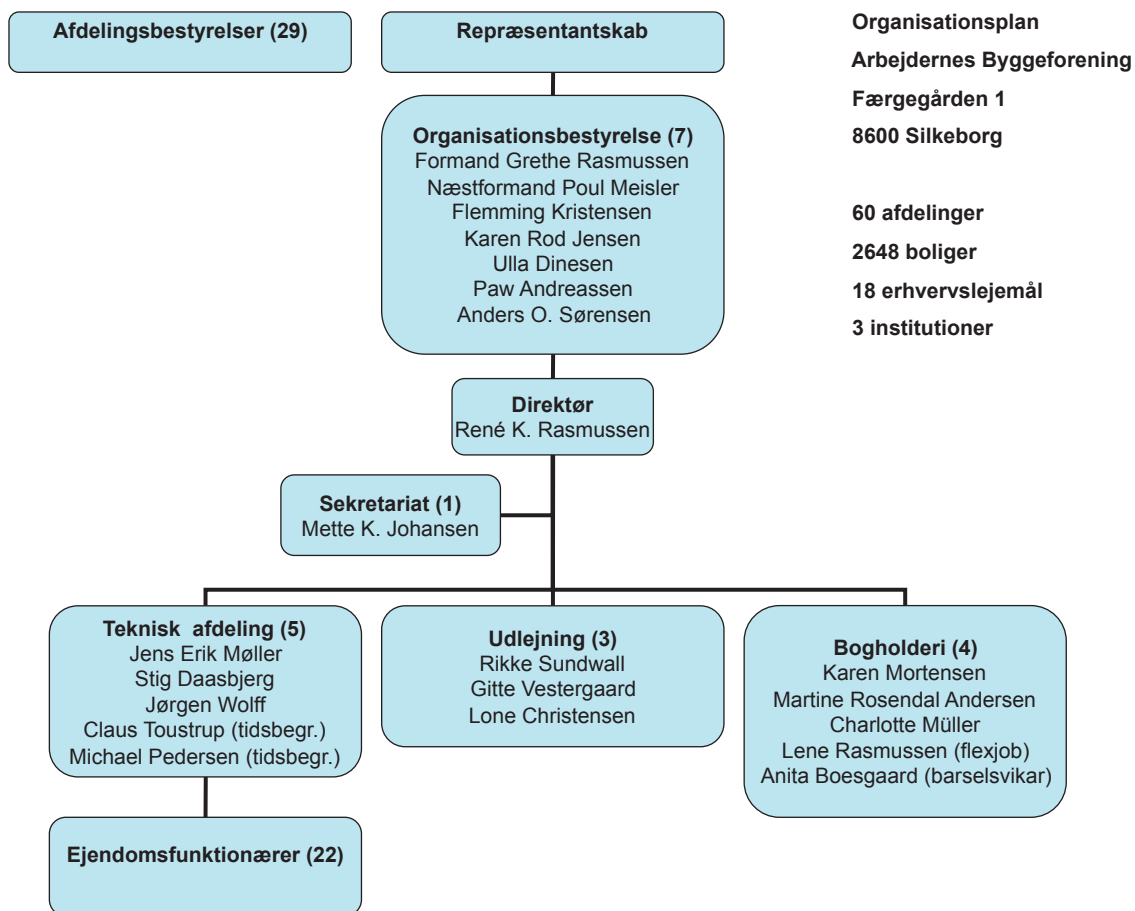
Som det forhåbentlig fremgår af beretningen har 2010 været endnu et udfordrende og travlt år. Derfor er det vigtigt, at vore møder i organisati-

onsbestyrelsen foregår i en behagelig atmosfære, hvilket absolut har været tilfældet.

Vi håber naturligvis, at de personer, som vi senere skal vælge til organisationsbestyrelsen, vil kunne finde sig godt til rette, så vi kan fortsætte det gode samarbejde.

Til sidst vil jeg gerne udtrykke en stor tak til mine bestyrelseskollegaer og forretningsfører René Kjær Rasmussen for et godt samarbejde i 2010.

Tak til afdelingerne, afdelingsbestyrelserne og medarbejderne for et godt samarbejde i 2010.



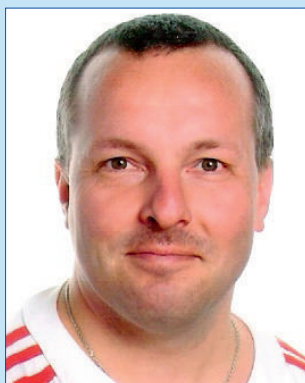
Organisationsbestyrelsesmedlemmer



Formand
Grethe Rasmussen



Næstformand
Poul Meisler



Paw Andreassen



Ulla Dinesen



Anders O. Sørensen



Flemming Kristensen



Karen Rod Jensen