

## Afdelingsforperson Ulla-Helena Jensens beretning for året 2024

Vi har lagt et år bag os, der har været præget af store begivenheder, som har mindet os om, hvor vigtigt det er at stå sammen og tænke fremad. Vi ser en verden der udvikler sig på mange måder. Valget i USA viser hvor tæt sammenvævet vores verden er, og hvordan internationale beslutninger påvirker os alle.

Vores afdeling med 16 boliger er som ca 38000 andre almene boliger administreret af Lejerbo.

Lejerbos administration overvejer en mulig sammenlægning med DABs administration, som administrerer 57000 almene boliger.

Begge administrationselskaber er landsdækkende og som medlem får man adgang til en række ydelser, men også adgang til direkte demokratisk indflydelse på selskabernes udvikling og valg af administrationsorganisationernes bestyrelser.

Bestyrelserne i de to administrationsorganisationer har undersøgt, om det vil give mening at lægge de to organisationer sammen.

Sammenlægningen skal ske med henblik på at styrke både DAB's og Lejerbos fremtid.

Altså en fremtidssikring, der skal være med til at sørge for, at både de nuværende og kommende generationer af beboere i DAB og Lejerbo får en administration af høj kvalitet.

Fremtidige store udfordringer, vil kræve flere ressourcer, for at kunne leve op til de krav, der er til en moderne administration.

Der er for eksempel krav til alt fra effektiviseringer, dokumentationskrav, implementering af politiske beslutninger og administration af ny lovgivning.

Mange opgaver som kræver udvikling af digitale løsninger og kompetencer.

Altså en fremtid med omkostningstunge udviklingsopgaver.

En fremtid hvor der kan blive behov for flere skuldre at løfte opgaverne på og en mulighed for at være flere om at dele udgifterne.

Men hvorfor lige DAB og Lejerbo?

DAB og Lejerbo deler allerede i dag mange værdier og ligner hinanden på mange punkter. Blandt andet vægter begge selskaber samarbejdet med boligselskaberne, beboerdemokratiet og den lokale selvbestemmelse højt.

Begge selskaber har en lang historie bag sig – DAB blev grundlagt i 1942 og Lejerbo i 1944.

Men det er vigtigt at understrege, at det alene er administrationerne, der bliver kigget på i en mulig sammenlægning.

Det gælder hverken boligorganisationer eller boligafdelinger, der i givet fald vil forblive sig selv, helt som i dag.

I sidste ende vil det være vores landsrepræsentantskab og DAB's repræsentantskab, der som øverste myndighed, skal træffe den endelige beslutning om en eventuel sammenlægning.

Altså en beboerdemokratisk beslutning.

Bliver det en realitet vil den nye organisation administrere knap hundrede tusinde almene boliger fordelt i 75 af landets 98 kommuner.

Vores afdeling har fokus på vedligehold og det er der mange grunde til:

Vi gør det ikke kun for vores egen skyld, men også for de kommende generationer.

Vi ved at løbende vedligehold kan forhindre større og dyrere skader. Og en bolig uden utætte vinduer og døre er rarere at bo i og mere energieffektiv.

Velholdte boliger og fællesarealer skaber et bedre naboskab og et område, hvor folk har lyst til at bo.

Vedligehold er altså ikke bare en udgift – det er en investering i både økonomi, trivsel og fællesskab.

Det næste store vedligeholdelsesprojekt vi ser ind i er maling af tagsten.

For nogle år siden blev vi til et afdelingstjek anbefalet at male tagstenene, da overfladen på dem er under begyndende nedbrydning.

Grundet dette påbegyndtes udbedring af rygninger i efteråret 2024. I arbejdsprocessen oplevede vi mangler på sikkerhed for beboerne. Der lå løse tagsten og rygninger på størstedelen af tagene i flere dage og undertaget var blotlagt, hvilket medførte vandskader i nogle af vores boliger.

Varmemesteren tog hånd om sagen og gik i dialog med firmaet.

Arbejdet med rygninger forventes afsluttet, når vi går ind i en tør periode.

Herefter vil taget blive rensset og malet.

Ved at male taget har vi en forventning om, at levetiden på det eksisterende tag forlænges. Og det ikke kun er et kosmetisk løft.

Vi valgte i 2024 at udlicitere klipning af fælles hække. Det blev udført med et ikke helt tilfredsstillende resultat. Vi ser frem til at finde en anden løsning inden næste klipning.

Vi har siden 2021 været tilmeldt vagtordning med SSG.

SSG er blevet overtaget af Belfor.

I har alle modtaget et skriv fra varmemester vedrørende vagtordningen.

Aftalen er ikke ændret og den døgnbemandede vagttelefon har samme nummer som tidligere.

Vi skal være opmærksom på kun at bruge akutordningen i nødstilfælde.

Det koster ofte mange penge for afdelingen at få håndværker ud efter normal arbejdstid, og hvis det viser sig, at problemet kunne vente til næste hverdag, hvor varmemestren kan træffes, kan vi risikere selv at komme til at betale for den tilkaldte håndværker.

Oplever vi at strømmen er gået, eller der mangler varmt vand i rørene, så tjek først, om naboerne også mangler.

Det kan være hele afdelingen eller området, der har problemer med forsyningen. I de fleste tilfælde vil problemet være løst i løbet af kort tid.

I vores aftale med forsikrings-selskabet Tryg er vi garanteret en bonus på 5% af det foregående års indbetalte præmie.

For 2024 vil der blive udbetalt 6% af den indbetalte præmie i 2023.

For afdelingens vedkommende udgør bonusudbetalingen 1.215,66 kr.

Som tidligere år har der på landsplan været mange rør- og vandskader, hvilket afdelingen her desværre også har været en del af.

Da vores boliger har rundet 38 år, vil en rør skade ikke give fuld dækning, selvom vi har betalt fuld forsikringspræmie. Så afdelingen skal sørge for at henlægge nok til den type skader og vi skal have levetid på rør, som fokuspunkt ved afdelingstjek.

I vores afdeling har vi desværre ikke et fælleshus, hvilket små afdelinger jo sjældent har. Så når vi mødes for at dyrke og styrke fællesskabet, må det derfor ske udendørs.

Vi har alle et ønske om at vores fællesarealer fremstår pæne og indbydende, hvilket kræver vedligeholdelse.

Derfor blev der også i 2024 indkaldt til fælles arbejds-hyggedage i juni og september.

Der var god opbakning til begge arrangementer og med masser af hygge ved morgenkaffen og senere efter endt arbejdsdag omkring grillen.

For at forskønne området yderligere fik vi af vores tidligere anlægsgartner anlagt et større blomsterbed omkring æbletræerne. Et bed som vil være til glæde for både os og insekterne.

Vi tog afsked med varmemester Kim Møller, som valgte at gå på pension, officielt den 1. oktober 2024.

Da Kim var ansat i Lejerbo i 43 år modtog han Den Kongelige Belønningsmedalje med mulighed for at komme til København og takke Kong Frederik.

Vi kunne 1.juli 2024 sige velkommen til Brian Jacobsen, der tiltrådte stillingen som varmemester efter Kim Møller.

Jeg vil slutte med en tak til jer alle, for at støtte op omkring naboskab og fællesskab her i afdelingen.  
Og tak til mine bestyrelseskolleger og varmesteren for et godt samarbejde.

Tak for ordet.

Afdelingsforperson Ulla-Helena Jensen

Afdeling 283-0  
Lejerbo Herning