

Referat af afdelingsmøde afholdt den 25.maj 2018.

Formanden indledte mødet med at byde velkommen til Arbejdernes Andels Boligforening afdeling 12 Riisvangen II – 73 ordinære afdelingsmøde. Formanden bød også velkommen til repræsentanten for boligorganisationen driftschef Chano Sauer.

Formanden takkede de mange fremmødte, et tegn på et aldrig svigtende arrangement. Begrundede årsagen til det sene møde den 25. maj med, at bestyrelsen havde håbet, at der var faldet dom i den verserende tvist. Men at det først vil ske den 2.7.2018.

Praktiske bemærkninger; efter mødet ville afdelingen være vært ved et let traktament i restaurationslokalet, og der var bestilt busafgang kl. 23.30. Der ville være både kaffe og sødt til at slutte af med og hvis man forlod mødet, da aflever sin stemmeseddel mv.

Mødet blev indledt med at forsamlingen sang nr. 15 "Hvor smiler fager den danske kyst".

Punkt 1.

Valg af dirigent. Formanden afviklede valget og Thomas Lund blev valgt.

Thomas Lund takkede for valget. Appellerede til god ro og orden. Opfordrede til at der kun blev talt fra talestolen. Af hensyn til referenten at oplyse sit navn når man tog ordret.

Nedsatte stemmeudvalget:

1. Susanne Pascal.
2. Lisbeth Johansen.
3. Karin Sølvstad.

Konstaterer at valget er lovligt indkaldt iht. § 15 stk. 1 iht. vedtægterne. 4 uges varsel. Påtrykt dato den 27. april. 2018

Oplæste dagsordenen.

1. Valg af dirigent.
2. Beretning og driftsbudget.
 - a. Fremlæggelse af beretningen for perioden siden sidste møde.
 - b. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
3. Behandling af indkomne forslag.
4. Valg.
 - a. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen.
På valg er Torben Andersen, Henri Brønnum og Claus Pape.
 - b. Valg af to suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
På valg er og Mogens Nielsen.
5. Eventuelt.

(Referater fra regnskabsmødet er indeholdt i nærværende).

Dagsordenen blev godkendt.

Konstaterede at budgettet er iht. § 17 udsendt senest 8 dage før mødet

Konstaterede at der er indkommet 1. forslag til punkt 3. Dette forslag er udsendt med mindst 1 uge før mødet iht. vedtægterne § 16 stk. 1.

2a. Fremlæggelse af beretningen for perioden siden sidste møde.

Formanden fik ordet.

Endnu en gang velkommen til jer alle.

Men det allervigtigste jeg skal er at byde velkommende til de nye andelshavere i afdeling 12, som det er tradition her i afdelingen.

Krog, Bethesda vej 70.

Hansen, Grenåvej 19

Alsdoumi, Risvangsalle 3a.

Lorensen, Risvangsalle 3b.

Vi håber, at I vil falde til og vil tage del i afdelingens liv. Hjertelig Velkommen her fra.

Der er udsendt en skriftlig beretning, og min opgave bliver at give denne et par kommentarer med på vejen. I kan være ganske rolige, jeg vil koge de 32 sider ned til max. en halv time.

Det er både den skriftlige beretning og det der nu bliver tilføjet her og nu, der bliver det resultat, som vi så stemmer om til slut.

1. Mens vi venter på retfærdighed:

Vi har som punkt 1. i den skriftlige beretning et punkt der hedder: ”Mens vi venter på retfærdighed”.

Afsnittet er i det store hele et hjertesuk over de rettigheder, afdelingen har tabt siden sidst.

Men der er også en kritik af boligorganisationen, at den tilbageholdenhed som man normalt kan forvente, når en retssag er meddelt, at modparten holder igen eller stopper med de handlinger, som har afstedkommet retssagen. Men sådan er det ikke her i AAB.

At administrationen rask væk afskaffer endnu flere beboer rettigheder, det er underligt, når man så gerne vil være en beboerdemokratiskforening. Man kunne jo for en gangs skyld, prøve at spørge afdelingsmøderne, før man reguler løs eller i det mindste holde igen.

Jeg skal blot her kort nævne:

-Beboerne må ikke opføre tilbygninger til deres bolig.

-Beboerne må ikke bruge af deres vedligeholdelses opsparing til vedligehold til andet end tapet, væg- og loftsmaling.

-Beboerne er ofre for tilfældige beslutninger og et rigtigt regelrytteri, uden rettigheder ved fra – og indflytninger i afdelingen.

Man kunne så spørge, hvad er så modsvaret?

Vi har naturligvis rettet henvendelse til boligorganisationen og protesteret. Vi har naturligvis (havde jeg nær sagt), ikke modtaget respons, ud over at administrationen har meddelt i anden sammenhæng, at de har kompetencen, og det har afdelingen ikke.

Vi har ud over henvendelsen til boligorganisationen i tankerne formuleret et forslag til repræsentantskabet, der prøver at få noget af den kompetence tilbage til afdelingerne, som er mistet.

Men vi venter stadig på retfærdighed, og byretten har meldt, at de vil afsige dom den 2.7 2018.

Man kan naturligvis sige, at det at vi overhovedet har kunnet rejse en sag – så har vi vundet på den moralske bane. For vi mener noget med det at have rettigheder og pligter.

Det at føre en retssag har været en utrolig krævende og ikke mindst for jer, og nu har uenigheden stået på i 10 år. Så vi ser frem til en afklaring, det er vanskeligt at fastholde momentum over så lang tid.

Til jer der ikke kender forhistorien, så er her et lille resume. Vi startede i 2008, hvor afdelingsbestyrelsen blev afsat af formanden, da en regning oversteg en grænsen med 1.200 kr. ”Ja, så kunne afdelingen naturligvis ikke forestå vedligeholdelsen?”.

Her efter fulgte en årrække med evindelige obstruktioner, hvor afdelingen blev udsat for injurierende påstande og hvor tidligere rettigheder forsvandt. Og i 2014 hvor al selvadministration forsvandt fra afdelingerne i AAB, var målet fuldt.

Der var ingen lydhørhed og boligorganisationen evnede ikke at favne forskellighederne og beboerdemokratiet.

Så det endte i retten, nu skulle det afprøves: ”hvilke rettigheder har beboeren, og har de kun rettigheder, når det passer boligorganisationen?”

Men uden at jeg skal gå i detaljer, så bør det nævnes at retshandlingen 1. maj også havde de kendte beklikkende beskyldninger med. *Afdeling og afdelingsbestyrelse er årsag til dårlig vedligeholdelse og at der er et stort vedligeholdelses efterslæb i afdelingen.*

Det blev suppleret med bemærkninger om at afdelingsbestyrelsen og specielt undertegnede opførte sig som en stat i staten, og jeg gjorde forskel på beboerne.

Jeg kan vel ikke forvente andet – for sådan er omgangsformen her i AAB.

Men usande beskyldninger om mandatsvig, nepotisme er noget, ingen skal tolerere.

Vi havde håbet på en værdig og sober retshandling, og det fik vi også, selv om sædvanlige polemiske påstande også blev en del af boligorganisationens bevisførelse, men ud over disse påstande gik det.

Nu håber vi at dommerne kan skille det ad og se bort fra det uvæsentligt og se det væsentlige.

Vi venter på en afgørelse, og vi venter på en klar afgørelse, men ikke mindst så venter vi på en retfærdig afgørelse.

Vi forventer naturligvis, at jeres beslutninger her på afdelingsmødet fra tidligere og besluttet så sent som i 2010 bliver anerkendt. At det er jer, der bestemmer, hvordan I vil organisere vedligeholdelsen, og vi vender tilbage til en struktur, hvor afdelingsmødet får sin kompetence tilbage.

Men har vi en plan B? Ja, og den er såre simpel. Hvis det værste skulle ske, så skal I spørges på ny, men da domsafgørelsen først vil finde sted den 2.7 lige i starten af sommerferien, så indkalder bestyrelsen i givet fald til afdelingsmøde i august. Efter sommerferien.

Jeg skal her efter berøre de arbejder som pågår i afdelingens regi:

3 Spildevands separering. LAR projekt:

Ja- så er vi kommet i gang - Der er mange af os, der blev forbavset over de voldsomme ødelæggelser som etablering af de nye regnvandsledninger og drænledninger afstedkommer.

De tekniske løsninger og den kommunale beslutning kan vi ikke gøre ret meget ved, men har informationsniveauet været tilstrækkeligt? Eller er det tilstrækkeligt - vi er jo ikke færdige?

Når vi ser på mængden af skrivelser, så er der rigtig mange orienterings skrivelser, så det kan ikke være mængden, men så indholdet da, måske et vanskeligt teknik-sprog? Det er nok rigtigt.

Det eneste vi kan gøre ved det er, at vi gerne komme ud og forklare, hvad al dette her betyder for den enkelte. Vi har tidligere tilbudt det, og vil hermed opfordre Jer til at tage imod dette tilbud, hvis man er usikker.

Hvis vi vil have noget positivt ud af denne situation, så skal der tages et ejerskab til projektet, og så får man tilgift noget ud af det. Ja, sådan er det vel alle livets situationer.

Projektet er, som det fremgik af sidste års møde, det mest økonomiske fordelagtige projekt.

De alternativer der var mulige, ville ikke give de ønskede resultater og ville samtidig give en dårlig anlægsøkonomi og senere en dårlig driftsøkonomi.

Vi kan ikke komme uden om, at vi skal lave et internt rørsystem og aflede til et punkt og kun et punkt pr. matrikelnummer.

Vi kunne droppede den dybt liggende drænledning og lægge den lidt højere og lade fremtidens beboere installere individuelle pumpebrønde ved hver bolig, når der skal drænes. Dette ville afstedkomme en udgift til en drænpumpebrønd løsning på i alt ca. 8 mio. kr.

Pumpebrønde vil aldrig blive jævnbyrdigt alternativt til den dybe drænledning, som nu laves og der ville komme en driftsudgift til vedligeholdelse af pumpebrønde, som vil belaste de kommende beboere voldsomt. Det aktuelle projekt indeholder en løsning på dette problem ved at lade ledningen ligge dybt.

Vi kunne også have valgt, at vi ikke skulle lave magasinbrøndene, men ærlig talt disse brønde udgør 10 % af udgiften Vi prøver at sikre de kommende beboere og give dem mulighed for besparelse.

Pt. balancer anlægsøkonomien.

Lad os til slut glæde os over, at der er flere beboere der benytter lejligheden til få ryddet op i deres haver og får nye hække og plæner.

Vi håber, at vi er færdig om tre måneder

4. Klinkreparation på fortrapperne 2017:

Der er vel ikke så meget at sige om dette, end at det er et skoleeksempel på Murphys lov, hvor budskabet er, at hvis noget kan gå galt, så går det også galt.

Prisindhentningen gik rigtig fint. Men organiseringen af arbejdet var kritisabel. Og orienteringen til afdelingen var fraværende.

Man er ikke helt sikker på, om den liste som blev lavet og som var grundlaget for prisindhentning, nu også er udført.

Men nu prøver vi at se fremad og lave en opsamling en gang til, da det har været svært at danne sig et overblik over det udførte arbejde. Afdelingen har udsendt en ny tallong til alle adresser, og de beboere der har skader på flisebelægninger bedes melde tilbage.

Så vi forventer at få arbejdet igangsat lige efter sommerferien.

5. Budget 2019:

Der er hverken varslet stigning eller fald i boligafgiften. Torben Andersen vil under punktet budget, komme nærmere ind på budgetøkonomien 2019.

Budgettet har vi i afdelingsbestyrelsen godkendt, men der er uenigheden om de planlagte vedligeholdelser hvordan de skal defineres, det er det, som på AAB swahili kaldes PV konto.

Men da uenigheden hverken vil afstedkomme større eller mindre boligafgifter, så var der ingen grund til at lave et alternativt budget. Vi kunne jo altid fremsætte et ændringsforslag på afdelingsmødet.

Vi kunne også afvente retsafgørelsen og se, om den ikke vil give os så meget kompetence, så vi kan afgøre hvordan og hvilke arbejder, der skal indgå i pv budgettet.

Som det fremgik af den skriftlige beretning, så var vi enige med teknisk afdeling allerede i januar måned, men da budgettet kom her i april måned, var det med et helt andet PV budget.

Og der er specielt en post blandt flere, der springer i øjnene. Punkt 6.2 Maskiner plæneklipper og tilbehør 13.000 kr. Vi ejer ikke maskiner og køber den fulde ydelse til snekastning, og så skal vi naturligvis ikke også betale for reparationerne af snekasteren eller afskrivning.

I får muligheden til senere at afgøre, om I vil acceptere Punkt 6.2 Maskiner plæneklipper og tilbehør 13.000 kr., eller om vi bare skal lade det fare.

6. Retsløse flyttesyn:

Der sker mange underlige ting ved ind og udflytninger, flere flytninger har udløst flere sagsanlæg og advokat sager fra fraflytter og store udgifter for indflytter og fraflytter.

Der er bestemt kommet en meget konfrontatorisk fremfærd efter den nye struktur – og det går udover både nye og gamle beboere.

De retningslinjer som afdelingsmødet har vedtaget gennem vedligeholdes reglementet bliver ikke fulgt.

Selv om det f.eks. er angivet på boligorganisationens hjemmeside, så vil inspektørerne ikke udarbejde overdragelsespapirer.

Jeg citerer fra hjemmesiden:

Du har opsagt dit lejemål, og det betyder, at du er forpligtet til at fjerne dit private indbo. Du kan overdrage følgende: gardiner og persiener, tæpper, skabe, lamper, spejle, samt hårde hvidevarer.

Vi har altid kunnet overdrage carporte og skure, plankeværker, låger og alt mulig andet, men det bliver nu gjort til genstand for problemer, begrundet i at man vil undgå evt. kommende retssager; det eneste man har fået, er det stik modsatte.

Tidligere blev der udfærdiget overdragelsespapirer og tilflytteren har kunnet flytte ind med de samme rettigheder som fraflytter.

Men nej, sådan er det ikke nu –.

Boligorganisationen har oplyst, der er flere ændringer på vej i reglementet, foranlediget af administrationen, men at administrationen ville vente til efter retssagen.

Afdelingen kan ikke se berettigelsen af denne sammenblanding mellem retssagen og revisioner i vedligeholdelsesreglementet

7. Tilbygninger.

Ved repræsentantskabsmødet i juni måned 2017 blev der berettet, at boligorganisationen nu har forbudt andelshaverne at lave tilbygninger.

Der var ingen begrundelse ud over, at man ikke vil have det - selvfølgelig protesterede vi. At afgørelsen strider mod ”Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Kapitel 18” har der såmænd ikke været flere kommentarer til.

Ved et tilfælde så vi i et referat fra de møder boligorganisationen afholder med kommunen, de såkaldte dialogmøder, at begrundelsen skulle være, at det ville fratage afdelingen deres karakter som almennyttige boliger, når man bygger til. Et meget underligt argument, men i referatet var der en meget interessant bemærkning om, at man vil bevare billige boliger.

At man kan tilbygge 15 m² til en bolig betyder intet i den forbindelse med boligudgiften. En vedligeholdelsesudgift på ca. 350 kr. mdr. At man får 15 m² for 350 kr., det er himmelråbende billigt.

Det undrer os, at vi skal finde forklaringen for boligorganisations handling i et referat med kommunen.

Vi skal blive glædelig overrasket, hvis kommunen vil bakke afdelingen op - Kommune og boligorganisationen er to stykker ud af samme alen, da de ved disse dialog møder gør de to parter til én administrativ enhed.

Vi kunne da med lethed gøre boligafgiften mindre og dermed boligerne billigere, hvis det er billigere boliger, man søger. Vi kunne starte med at skærer den unødvendige påtvungne administration bort og vende tilbage til tiden før 2009.

8. Ombygning af Risvangs alle 3:

I den skriftlige beretning måtte vi konstatere, at ombygningen ikke er afsluttet endnu, boligorganisationen har ikke afleveret de sidste papirer til Byggeskade-fonden, og før de er afleveret, har vi ikke den forsikring, som følger med. Og vi har betalt policen.

Vi har i den skriftlige beretning redegjort for de fejl og mangler som projektet indeholder. Og vi håber på en snarlig færdigmelding.

9. Isolering af viktualierum i B og D boligerne:

Et af de mange tiltag som afdelingen har igangsat for at gøre boligerne og kældre bedre, er det prøverum som vi fik foranstaltet sidste år. Det ser lovende ud, og vi vil derfor anbefale, at arbejdet i den kommende periode udbydes i konkurrence, og at vi på afdelingsmødet 2019 tager stilling til evt. udførelse, etape opdeling mv.

10. Osmose.

Et af de andre tiltag for at opgradere kældrene er osmoseforsøget. Forsøget forsætter, der kan pt. konstateres en reducere fugtindholdet. Vi vil dog gerne prøve at dræne en af forsøgskældrene for at se, om det vil reducere fugt indholdet yderligere i soklen og i kældrene. Vi ser på, om det kan ske nu, eller om vi skal vente.

Dette skal også ses sammen med de tiltag vi gør os med tvangsventilering kældrene. Vi har pt. et forsøg kørende. Vi vil gerne have flere.

11. Vinduer og døre, opfølgning:

Et af de store arbejder i forhold til osmose dræn og isolering af viktualierum er den nu afsluttede vindues udskiftning. Men der mangler stadig enkelte arbejder, og det skal ikke være nogen hemmelighed, at det har været svært at få entreprenøren til at gøre færdig.

Vi vil anbefale, at afdelingen sætter de side hængepartier i gang ved en anden entreprenør, hvis vi ikke får arbejdet afviklet inden den 1.7.

12. Regnvands opsamling, opfølgning:

Der vil være mulighed for at se, hvordan et fuldt færdigt anlæg fungerer, da leverandøren af magasinbrønden vil etablere et prøveanlæg for afdelingen, og da det er egen finansiering og et stykke råderetsarbejde vil vi afholde et orienteringsmøde for dem, der har interesse i at vide mere.

Vi vil gerne herefter mødet bede de andelshavere er interesseret i anlægget, henvender sig for senere at blive indkaldt til orienteringsmøde om regnvandsopsamling.

13 "Billigere husleje i vente efter politisk aftale om almene boliger."

Lidt af en kioskbarer - Jyllands-Posten fra den 1.7.16 hvor det blev offentliggjort, at de almene boligselskaber skal spare 1,5 mia. kr. frem mod 2020, og det kan komme boliglejere til gode."

I den skiftlige beretning er der et regnestykke, hvor vi uden sved kan finde vores broderpart.

Det er da imponerende, nu skal det blive billigere, men hvis man er gammel i gårde i AAB, så vil man lynhurtigt spørge, "hvad skal vi så give køb på".

Ja, for der er naturligvis noget at miste, det lyder da også for godt til at være sandt og specielt når talen falder på os. I AAB regi har det over et år efter aftalen med BL, KL og staten udmøntet sig i følgende:

1. Ejendomsfunktionærer samles i driftsenheder, der er underlagt AAB's administration – ikke afdelingernes administration eller indsigt.

For alle afdelinger i AAB ser det sort ud med nærdemokratiet, som bliver den store taber i denne øvelse, og administrationen får mere magt - på bekostning af afdelingerne.

2. Der laves økonomiske aftaler med særlige firmaer, som så har monopol på reparationer i flere afdelinger.

Afdelingerne mister deres økonomiske selvstændighed ved, at afdelingerne skal aftage arbejde fra monopolfirmaerne. Firmaerne har opnået eneretten til vedligeholdelsesarbejdet, som man har fundet med mere eller mindre dulgte udvælgelseskriterier. I 2016 har vi f.eks. betalt utroligt dyre vvs-reparationer. Og vi ved ikke, hvem der har fået fordel heraf.

3. Beboerne forbydes at bruge af deres indvendige vedligeholdelseskonto til andet end maling.

Ja, så må de jo selv til lommerne, hvis man vil have vedligeholdt som tidligere. Det er vist det, som kaldes kassetænkning, det går kun ud over boligen.

Hvis man skal spare, så kan produktiviteten øges ved mange forskellige tiltag. Arbejdsdeling, mekanisering, rationaliseringer og det skal ikke nødvendigvis foregå centralt og uden engagement og indflydelse fra afdelingernes side.

Afdelinger kan naturligvis udleje deres maskinpark til andre afdelinger, afdelinger kan naturligvis deles om en ejendomsfunktionær, afdelinger kan naturligvis selv stå for den daglige vedligeholdelse osv.

Når der kommer bedre IT-løsninger, som kan lette administrationen, så kan afdelinger også finde ud af og bruge sådanne. Det er ikke kun djøf'ere, der kan dette.

Vi håber, at hovedbestyrelsen har tvivlens nådegave, og vil give råderum til afdelingerne.

14 Regnskab 2016:

Afdelingen fik den 3. april 2018 oplyst, at der den 13. november 2017 var givet et svar fra tilsynet på afdelingsmødets afvisning af regnskabet 2016. Det var så 12 mdr. før svaret kom til afdelingen. Det går ikke hurtigt her.

Jeres forkastelse af regnskabet 2016 gav naturligvis ikke nogen respons på tvisten om kontering af udgifter til ekstraydelser, som ikke er valgt af afdelingsmødet - også kaldet løn til ansatte i boligadministrationen.

Det ville også vække stor opsigt, hvis tilsynet havde talt boligorganisationen imod, og selvfølgelig mener de det samme, som de gjorde sidste år.

Men vi har ved vor forkastelse af regnskabet opretholdt vore krav, og det var det vigtigste ved den afstemning.

15 Regnskabet 2017:

Vi vil gennemgå regnskabet fra 2017, og vi vil naturligvis tage en holmgang med regnskabet under dette punkt, hvor uenigheden bliver beløbssat.

16 Personalia:

Jeg burde måske have præsenteret afdelingsbestyrelsen. Claus Pape har overtaget Bo Degns plads, der udtrådte af bestyrelsen grundet flytning pr. 28.11.2017 Velkommen til Claus og tak til Bo.

Formanden sluttede og takkede for ordet og satte den skiftlige og mundtlige beretning til debat og afstemning.

Punktet blev enstemmigt vedtaget, ingen undlod at stemme.

Vedr. Punkt 12. Regnvandsopsamling / resurse besparelse:

Der er pt. følgende tilmeldte som deltager i det kommende orienterings møde.

1. Hans Egedes vej 108.
2. Gustav Holms vej 27.
3. Hans Egedes vej 112.
4. Godfred Hansens vej 33.
5. Risvangs alle` 30.

Hvis der er nogen, der ikke er nævnt eller som ønsker at deltage, bedes de kontakte Henning Edvardsen snarest muligt. Der vil senere blive indkaldt til møde.

Indsat af referenten.

2b. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.

Torben Andersen fik ordet:

Så skal vi til gennemgangen af budgettet for 2019. (Budgettet blev vist på skærmen):

Som sidste år så vil jeg lige pointere:

Budgettet er naturligvis ikke et udtryk for, at vi har accepteret årsagssammenhængen vedrørende kontering af løn til personale, og at afdelingsmødet bliver udelukket fra deltagelse i organisering af vedligeholdelsen

Beløbet til disse poster er indeholdt i punktet Renholdelse, der nu er sat til 234.682.kr.

Jeg ved godt, at det ikke er hele beløbet, der er til løn, der er nogle småpenge til f.eks. skorstensfejning, der indgår i dette tal.

Det kan være, at beløbet helt udgår efter den 2.7 - efter den retslige afgørelse.

Forsiden:

Det ser jo rigtig pænt ud ingen stigning.

Lad os se på side 2, hvor de aktuelle udgifter er listet op:

Ved et hurtigt gennemsyn af udgifterne, så er det punkterne hvor der er et minus foran, som fortæller, at vi kan nedsætte beløbet i forhold til sidste år. De tal står under "ÆNDRING". Og når alle ændringer er slået sammen giver det -149.660 kr.

Men lad os tage den enkeltvis.

Linje 2

Ydelser på forbedringsarbejder er faldet med -32.497 kr., beløbet dækker over følgende afdrag.

Almindelige råderets lån	481.429 kr.
Vinduer mv	595.505 kr.
Kloak	281.000 kr.
I alt	1.357.934 kr.

Linje 3.

Nu steg skatten igen - sidste år faldt den. + 10.600 kr.

Linje 4.

Forsikringen er faldet med -5.600 kr.

Linje 6.

Sidste år steg Renovationen med 50.200 kr., men nu er den faldet. Beløbet er nu 243.800 kr. - et fald på - 36.300 kr.

Linje 13

Renholdelse - Og som sagt, løn til de ansatte i afdelingen er steget med ca. en tusse. 954 kr.

Linje 14.

Almindelig vedligeholdelse 450.000 kr.

Det næste beløb der skiller sig ud, er at almindelig vedligeholdelse der er faldet med - 110.000 kr.

Faldet skyldes som tidligere, at nogle udgiftsområder under alm. vedligeholdelse nu blevet flyttet over på planlagt vedligeholdelse, og kan ses i PV skemaet på den sidste side.

Faldet skyldes naturligvis også, som det er nævnt i den blå rubrik nederst på siden, - Reduceringen af vedligeholdelsesudgiften på almindelig vedligeholdelses konto er grundet i at, der er monteret nye vinduer og døre, og der er etableret nye tage, dette giver mindre reparationsudgifter.

En kommentar til den blå notits nederst på siden: - At rabatordningen i 2019 ved leverandør af malervarer skulle have stor effekt, er tvivlsom. For nuværende med de samme rabatordninger er regnskabstallet for 2017 angivet med en udgift på 340.529 kr. Budgettet lød på 331.000 kr. Det er det, man kalder en stigning.

Linje 15

Henlægelse til planlagte vedligeholdelse 2.149.000 Kr.

Vi henlægger 1.442.000 kr.- og henlægger et forventet overskud på = 707.000 kr. på pv i 2019.

Linje 18

Bidrag til Landsbyggefonden 791.964 kr.

Vi ved alle, at der er flere ghettopakker, der skal finansieres.

Et total udgiftsniveau på 8.521.731 kr. - et fald på 149.660 kr.

Lad os se på side 3, hvor indtægterne er nævnt.

Huslejer 7.384.236 Kr.

Lånefinansieret råderet forventes at den komme til at ligge på 506.803 kr., men posten går i nul ved, at det er det samme tal, der indgår på udgifts siden.

Så har vi fået 120.750 kr. renter. Tak for det.

Og vort overskud bliver lagt på kistebunden ved, at ligger dem ind i på PV kontoen.

På sidste side er der vist det aktuelle PV skema.

Saldo tallene ser rigtig fornuftige ud, vi er i 2019 færdig med de rigtig store udgifter for kloak separering, og vi skulle komme i normal gænge igen, og vi genstarter opsparing,

Vi har lavet den aftale, at vi løbende skal se på låneombytningen og bruge af vores kassebeholdning, så lånetiden kan nedsættes.

Vi har dog haft mange svære kvaler ved at acceptere det nye PV skema, - ikke blot opstillingen, men den indeholder poster som er helt ude af proportioner:

1.4 Forsyningsledninger i terræn til 52.000 kr.

Årsagen til at dette beløb optræder er, at der skulle skiftes et vandstik for et par år siden, og det var meget dyrt, 30.000 kr. Da afdelingen stod for vedligeholdelsen, kostede de ca. 8.000 kr.

2.2 Facader 46.000 kr.

Denne post har ikke noget at gøre med facaderne, men beregnet ud fra hvad der pt bliver betalt i boligafgift på tilbygninger, og da vedligeholdelsen på facaderne på tilbygningerne vedligeholdes som alle andre facader i afdelingen med samme turnus, så er det en nytteløs opsplitning.

2.3 Tag og kviste 405.000 kr.

Det beskrev vi tidligere som maling af udvendigt træværk, men nu skal det være let at administrere, og så bliver det helt naturligt svært at læse.

Alle disse henlæggelser kan begrundes, men der er en udgift, der overhovedet ikke kan begrundes.

6.1 Maskiner, plæne klippere og tilbehør. 13.000 kr.

Vi har ingen maskiner og burde derfor ikke henlægge til vedligeholdelse eller afskrive plæneklippere i vort budget.

(Pv. skemaet burde omformuleres, så det kan læses af alle. Vi laver da ikke et pv skema for at glæde en ansat. Og kald en spade for en spade).

Vi kunne ikke få rettet i PV budgettet, og boligorganisationen afviste vores ønsker om rettelser.

Vi vil derfor anbefale, at vi stemmer om følgende ændringsforslag.

Afdelingsmødet vedtager budgettet for 2019, dog skal punkt 6.1 på PV skemaet udgå.

Hvis dette forslag falder, stemmer vi om budgettet, som det foreligger.

Budgettet blev sat til debat og afstemning:

Driftschefen:

Bemærkninger vedr. budgettet

Beløbet på punkt 6.1 på planlagt vedligeholdelses konto bliver kun trukket, hvis det bliver vinter og afdelingen skal have kastet sne.

Dette er oplyst på internettet.

Iht. Boligorganisationens beslutning så er der maskine fællesskab for alle afdelinger.

Der er nu monteret GPS tracker (sporings udstyr) på alle maskiner, så man præcist kan se, hvilken afdeling der arbejdes for, og hvem der skal betale.

Formanden:

Pv kontoen er til planlagt vedligeholdelse og ikke til rengøring, disse udgifter konteres under 114 renholdelse.

Iht. økonomiafdelingen så er afdelingsbestyrelsen orienteret om, at beløbet er afskrivning på maskiner og kommer til udbetaling.

Vi ejer ikke maskiner, og vil ikke eje maskiner, og når vi har brug for f.eks. en maskine til snekastning, så betaler vi fulde pris iht. forbrugt tid.

At boligorganisationen har maskiner, og at man kalder det et maskinfællesskab betyder ikke, at afdelingen skal betale, og da slet ikke, når de ikke kører.

Nordvest passagen 5:

Rejste en kritik af den voldsomme regulering af lejen som var sket i deres bolig.

Dirigenter:

Dirigenten bad andelshaveren om at vente med spørgsmålet og komme med det under punktet eventuelt, da det ikke var relateret til budgettet.

Ændringsforslaget til budgetforslaget blev vedtaget. 4 stemte imod, de øvrige stemte for, ingen undlod at stemme.

3.Behandling af indkomne forslag.

Dirigenten oplyste, at der var et forslag og gav ordet til formanden:

Formanden læste forslaget op:

”Regulering af budget for indeværende år 2018.

Afdelingsmødet beslutter, at budgettet reguleres for indeværende år, således at de stigende udgifter til afvikling af retsafgifter og udgift ved flere honorar bærende timer grundet forsinkelsen af hovedforhandlingen kan betales i indeværende år.

Beløbsrammen er 150.000 Kr.

Betalingen finansieres ved brug af indestående på overskudskontoen.

Afdelingsbestyrelsen”.

Formanden begrundede forslaget således:

Et noget knudret forslag. Det skal jeg medgive jer.

Årsagen er en større udgift grundet udsættelser og øget retsafgifter ved den retssag, som er ved at være afsluttet.

Da vi generere overskud, så skulle det da være en let sag, vi taler her om en usikkerhed på 150.000 kr.

Forhistorien er følgende: Det var her sidst i april måned lige før retshandlingen, boligorganisationen meddelte at de 300.000 kr. var ved at være brugt op, der kunne snart ikke betales flere regninger, og konsekvensen var til at føle på - hvis vi ikke f.eks. betaler retsafgift så ingen retssag – ”ingen hænder, ingen småkager og hvad vil du gøre ved det.”

Vi var ikke enige i opgørelsen, men uenighed ville ikke give løsning, og vi skulle retten om 14 dage! ”Ja, men så laver vi da et ekstraordinært afdelingsmøde og spørger beboerne en gang til?” Vi har tidligere og flere gange på foranledning af boligorganisationen bekræftet vedtagelsen; at vi vil have prøvet kompetence spørgsmålet, og det kunne vi vel også en gang til.

Vi forventer en salær udgift på kr. 310.000 til 320.000 kr. excl. moms og retsafgifter 32.000 kr.

Så det endte med en aftale med boligadministrationen om formuleringen af det forslag, som vi nu skal tage stilling til, en regulering af budgettet for indeværende år, og at vi bruger 150.000 kr. af overskudskontoen.

Vi anbefaler et JA

Driftschefen:

Gjort opmærksom på, at der kunne være udgifter ved at tabe en retssag.

Formanden:

Det er suverænt domstolen, der bestemmer, hvem og hvad der skal betales og evt. også i henhold til udfaldet, og det tager vi så derfra.

At boligorganisationen vil kontere deres udgift på afdelingen, det har direktøren tidligere berettet, men det ser vi på, hvis det skulle blive virkelighed.

Så det vi beder jer om nu, det er, at vi får mulighed for at betalt de udgifter, som vi selv har sat i gang.

Afstemning: 1 stemte imod forslaget, øvrige stemte for, ingen undlod at stemme. Forslaget blev vedtaget.

4.Valg.

a. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

På valg er

Der blev bedt om forslag, Torben Andersen, Henrik Brønnum og Claus Pape blev genvalgt med akklamation.

b. Valg af to suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

På valg er og Mogens Nielsen.

Formanden anbefalede, at Torben Riis som 2. suppleant, der var ikke flere kandidater og i rækkefølge blev Mogens Nielsen og Torben Riis genvalgt og valgt med akklamation.

Evt.

1.Nordvestpassagen 5. A Andersen:

Rejste en kritik af den voldsomme regulering af lejen som var sket i deres bolig. 1500 kr./mdr. og at Nordvestpassagen 3 betalte mindre (stigning?) for det samme areal.

2.Hans Egedes vej 114 M Elif:

Anbefalet at afdelingsbestyrelsen skulle undersøge, om der kunnen laves trafikbump på Hans Egedes Vej, da der bliver kørt meget stærkt

Formanden:

Stigningen i boligafgiften er sket efter at afdelingsmødet besluttede, at alle skulle betale det samme pr.m2 pris og da de gamle erhvervslejemål var fejløpmålt, skete der en stor regulering i din bolig, og det må vi medgive dig.

Da det er offentlig vej, så skal der spørges ved kommune. Der vil ikke være større chance for etablering af vejbum (chikaner), der har tidligere være prøvet med muligheden for opsætning af skilte, som blev afvist. Men vi spørger da gerne.

Nordvestpassagen 5. A Andersen:

Det var ikke en kritik af afdelingen eller afdelingsbestyrelsen, men en kritik af Boligorganisationen, at de ikke har en beregning som kunne dokumentere arealerne. Den voldsomme stigning har resulteret i, at vi nok skal se os om efter en anden bolig.

3.Gustav Holms vej 33. B Mikkelsen:

Forbindelse med LAR projektet er vores græsplæne ikke tilsået med græsfrø, men med ukrudtsfrø, og der er delt en seddel ud med oplysning om, at entreprenøren er færdig. Kan det have sin rigtighed?

Formanden:

Entreprenøren er ikke færdig. Og de er først færdige, når mangelfhjælpsningen er tilendebragt. De skulle være færdige den 9. maj. Men da vi skulle til syn, måtte vi opgive grundet mange generelle mangler og en generel manglende færdiggørelse. De Naur hække der er sat i etape 3, er for små og skal skiftes, og græsset skal naturligvis afleveres iht. aftalegrundlaget.

4.Nordvestpassagen 7. K Stranddorf.

Gjorde opmærksom på udfaldende fuger i gavle, mellem underbeklædningen og gavlmuren.

Formanden:

Hvis det har stået på i længere tid med udfaldne fuger, så ville det have været bedst, hvis det havde været meddelt, så vi kunne få det ind under garantien, men nu er der vel gået fem år fra de var færdige på Nordvestpassagen, så er det nok for sent med garanti og direkte kontakt.

Da det er blevet os forbudt at have kontakt med håndværkere, så er det lidt svært for afdelingsbestyrelsen at gøre noget direkte.

Fuger skulle have været armeret, så de ikke falder ud.

Men der skal naturligvis ikke være udfaldne fuger, og arbejdet skal laves, det er der ingen tvivl om.

(NB. Roald Amundsens vej 34. Tilkendegav at der også var fuger i gavlen, der faldt ud ved deres bolig. En blandt deltagerne oplyste, at de havde henvendt sig til driftscentret, og det blev fortalt dem, at det skulle de da bare acceptere. Referenten)

5.Bethesda vej 78 E Nielsen:

LAR Projektet. Udtrykte stor utilfredshed med håndværkerne - plæneregulering, store sten i plænen, manglende græssåning og manglende opfølgning på mangeludbedringen og ikke mindst manglende tilsyn.

Formanden:

Det er vigtigt, at der sker en registrering af manglerne, og at andelshavere udfylder de mangelsedler, der er udsendt, vi har ingen mulighed for udbedring, hvis det ikke kan dokumenteres.

Vi kommer naturligvis rundt og gennemgår haverne. Dvs. entreprenør, inspektør, ingeniør og afdelingen.

Fridtjof Nansens vej 89 H Sindal:

Gjorde opmærksom på de parkeringsproblemer, der opstået og som der uden tvivl vil blive efter, at de har bebygget nord for afdelingen på Gustav Holms vej (Risskovbrynet).

I bebyggelsen er der lavet underjordisk parkering, der koster rigtig mange penge og så parkerer beboerne naturligvis på Gustav Holms vej, og nu da der er lavet regnbede / plantekummer på vejbanen, så er resultatet, at det giver farlige trafikforhold.

Kunne vejmyndigheden ikke kontaktes, så der kunne laves en mere sikker afvikling?

Formanden:

Afdelingen laver en henvendelse.

6.Hans Egedes vej 67. P Kahls:

Pointerede at de havde de samme problemer med manglende kvalitet af græsplænen som Gustav Holms vej 33. Men registrering var ikke sket.

Formanden:

Pointerede at selv om entreprenøren i går delte en seddel ud, der fortalte, at de var færdige - så er det sådan, at de først er færdige, når tilsynet har godkendt arbejdet,

Det gode ved sedlen der er omdelt af entreprenøren er vel, at den opfordrer til, at vi vander de nye hække. Og det skal den enkelt beboer naturligvis gøre.

7.Gustav Holms vej 25 L Christensen:

Hvem ejer boldbanen? Ønsker om fart bump på Gustav Holms vej. Parkering på Gustav Holms vej vil blive et problem, når de næste etaper bliver færdig i "Risskov brynet". Hvad kan der gøres? Ønsker at containerne placeres anderledes.

Formanden:

Det er helt orden, at du holder fast på, at det er vores boldbane, det er det i hvert fald, når vi selv skal sige det, det var os, der fik den etableret med kommunens hjælp.

Trafik chikanerne bliver måske ikke nødvendige, når kommunen er helt færdig med LAR projektet. Vi kan se, at trafikken på Risvangs Allé er blevet dæmpet en hel del, så det vil sikkert også ske for kvarteret som helhed, når vi er færdige. Men vi vil da gerne spørge kommunen, men vi er næsten sikre på en afvisning af trafik bump.

Trafik- og parkeringsproblematikken søges afklaret ved, at afdelingen laver en henvendelse.

Container placering, ja selvfølgelig kan de placeres på andre pladser, men er det ikke ligegyldigt "nogle har langt, nogle har kort vej til containeren og sådan vil det altid være, der er kun forskel, at det ikke er de samme - vi er ikke ret gode til noget nyt".

8.Hans Egedes vej 114 P Christensen:

Er det muligt stadig at få høvlet gulv og betale med sin indvendige vedligeholdes konto?

Formanden:

Var ikke klar over, om vi i fremtiden må. Indtil nu må vi gerne. Han nævnte den positivliste som afdelingsmødet har vedtaget, og at den var dømt ude af administrationen.

1.1.7. Liste over nyanskaffelser.

1. Listen definer hvad vedligeholdelseskontoen, ud over malerarbejde, kan bruges til. Dvs. mindre indvendige nyanskaffelser hvor den indvendige vedligeholdelseskonto kan anvendes er følgende mulig:

- .1. Udskiftning af blandingsbatterier.
 - .2. Udskiftning af sanitet.
 - .3. Udskiftning og supplering af el kontakter.
 - .4. Udskiftning af køkkenbordsplade.
 - .5. Gulvbelægning af linoleum og vinyl, må kun anvendes til gulve i køkken, entre og trappe.
 - .6. Afslibning og lakering af gulve.
 - .7. Sprøjtemaling af inventar.
 - .8. Montage af tyndstavsparket gulv. Demonterbar.
2. Arbejdet kan naturligvis også finansieres af egne midler, der kan dog ikke opnås godtgørelse da arbejderne ikke tilfører boligen nogen brugsmæssige værdier, der ikke var til stede tidligere. Definition iht. Statens vejledning.

Ovenstående er fra afdelingens vedligeholdelsesreglement indsat af referenten.

Driftschefen:

Gjorde opmærksom på at der måtte bruge af sin indvendig vedligeholdelses konto til gulvafhøvling og udskiftning af blandingsbatterier mv.

Bethesda vej 64 H Olsen.

Hvem skal forestå vedligeholdelsen af kældrene?

Driftschefen:

Det skal beboeren.

(16) Fundamenter og kælderydervægge.

Stedstøbte fundamenter af beton der er berappet /pudset og oprindeligt kalket på indvendig side og udvendig pudset med cementmørtel. Fundamenterne har revnedannelser på grund af ælde, temperatursvingninger mv.

Kælderen har ikke været tænkt som boligareal, men som opmagasineringsrum og vaskerum, og der betales ikke over boligafgiften for kælderarealet.

Afdelingen vedligeholder kælderen på følgende forudsætninger og med følgende metoder.

Ved utætheder i sokkel hvor der er vand (blank vand) indtrængning fra revner, revnerne tætnes (ud-sættes) på foreningens foranstaltning,

Overfaldebehandling af soklerne indvendig bør ske med diffusionsåben behandling og der må ikke beklædes med organiske materialer. Behandlingen foretages af andelshaveren og der må tåles ujævn og skjoldede overflader.

Da der ikke er isolering i fundamenter, vil der forekomme kondensering på fundamenterne og salt / krystal udtræk når kælderen opvarmes.

Kondens og normal fugt skal løbende ventileres bort. Det er andelshaverens pligt at holde kælderrummene vel ventileret, og sørge for rengøring af overflader, så der ikke opstår skadelig skimmel-vækst på grund af kondensering på vægge og lofter mv. Kælderen skal bruges hensigtsmæssigt.

Afdelingens forsikring dækker ikke arbejder så som blænd gulve og skærmvægge, der ikke er opført af foreningen.

Ovenstående er fra afdelingens vedligeholdelses reglement indsat af referenten.

9. Godfred Hansens vej 32 B Juul:

Hvem vedligeholder ventilatorer?

Formanden:

Det gør beboeren, sådan som det er vedtaget af afdelingsmødet.

(73) Inventar.

Køkkenapparater mv.: Der er ikke installeret køleskab, vaskemaskine opvaskemaskine, komfur emhætte og lig. Disse apparater er afdelingen uvedkommende og indgår ikke i boligoverenskomsten.

Ovenstående er fra afdelingens vedligeholdelses reglement indsat af referenten.

Det er naturligvis ikke forbudt at have emhætter og ventilatorer osv. og emnerne kan overdrages som hårde hvidevarer ved flytning, og skal da indgå i overdragelse papirerne.

10. Gustav Holms vej 25 L Christensen:

Har ved henvendelse til driftscentret fået oplyst, at der ikke kan etableres varme i gulvet i badeværelserne i kældrene. Hvis det er rigtigt, så er der vel ingen grund til at kassere det gamle badeværelse.

Formanden:

På afdelingens hjemmeside er vejledninger og tegninger over indretning af badeværelser, så du bør ikke spørge ved driftscentret, der kommer også så mange mærkelige svar fra den kant. Der vel 2/3 af boligerne, der har gulvvarme.

Driftschefen:

Man kan godt etablere gulvvarme i badeværelser.

Hans Egedes vej 114 P Christensen.

Hvem vedligeholder udvendigt cement malet.

Formanden:

Det gør beboeren, når der er tale om maling af pudskanten ved entredøre og udvendig betontrappe.

(21) Ydervægge.

Der kan være malet på disse pudsdele. Den overfladebehandling er uhensigtsmæssig og malerbehandling må kun vedligeholdes og da kun af beboeren. Overfladen må ikke behandles med andet end silikatmaling eller lignende diffusionsåben maling. Kuløren må kun være i jordfarveskalaen.

Ovenstående er fra afdelingens vedligeholdelses reglement indsat af referenten.

11.Gustav Holms vej 25 L Christensen:

Hvem vedligeholder havemuren i gården mellem boligerne?

Formanden:

Det gør de to beboere, og hvis de ikke kan blive enige om dette, så fjerner afdelingen muren og planter en hæk.

1.2.7 Skel.

Det er ikke standard at der er skel mure imellem gården. Hvis der er murede konstruktioner eller plankeværker og lignende vedligeholdes disse bygningsdele af andelshaveren. Hvis der imellem naboer er uenighed om vedligeholdelsen af skellene fjernes de faste konstruktioner og der etableres levende hegn af en F.eks. ligusterhæk af afdelingen.

Ovenstående er fra afdelings vedligeholdes reglement indsat af referenten.

12.Nordvestpassagen 7B. K Stranddorf:

Flyttesynene er blevet anderledes, hvad er årsagen til denne nye politik?

13.Driftschefen:

Der er to regelsæt ved fraflytninger; et ældre og et nyere.

Vi har lavet stramninger.

Alt skal vedligeholdes

Alt skal være håndværkmæssigt korrekt.

Træer i havene og skal beskæres.

Intet kan overdrages, alt hvad man ser i og ved boligen er afdelingens ejendom, når man indflytter og indflytteren kan efterfølgende kræve, at alt skal vedligeholdes på afdelingens regning, det har vi fået dom for, at sådan er det.

Og BL holder med boligorganisationen. Der findes ikke nogen form for lovlig overdragelse. Og man kan ikke l kræve andet af en indflyttet, at de skal svinge malerkosten iht. lovgivningen

Vi har i samarbejde med afdelingen fjernet en carport.

Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger

§ 24 Stk. 4. Der kan i et vedligeholdelsesreglement, jf. § 25, stk. 2, fastsættes bestemmelser om, at lejerens uanset reglerne i stk. 1 og 2 overtager udlejerens pligt til at vedligeholde og renholde visse nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen samt til at vedligeholde og renholde udvendigt træværk og lignende. Hvis der ikke er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet, kan udlejer indgå aftale med den enkelte lejer om, at lejerens overtager den nævnte pligt.

For en god orden skyld er her indsat, hvad referenten kan udlede lovgivningen ”svinge malerkosten”?

14. Grenåvej 21.G Jørgensen.

Hvordan forholder man sig, når f.eks. et ru gulvbræt som var lagt ned for at skjule en nedtaget skillevej. Når dette bræt kommer til syne ved en flytning, og hvis løsningen er registeret (eller hvis den ikke er registeret).

Driftschefen:

Ingen skal levere en bedre bolig ved udflytning end den var ved indflytning.

15. Formanden:

På boligorganisationens hjemmeside er det oplyst, at man kan overdrage genstande fra fraflytter til indflytter, men det vil administrationen ikke mere.

Det er lettere at kræve, at alt skal sættes i stand eller fjernes af fraflytter.

Det er ren dovenskab fra synsinspektørernes side, de gider ikke at udarbejde overdragelsespapirer.

For det er da klart, at man taber den ene retssag efter den anden, når man ikke har papirerne i orden.

BL. Har ingen domsafgørelse der underkender et veldokumenteret tillæg til en kontrakt

Vi har oplevet, at man nu ikke vil acceptere at gulve er ferniseret, de skal være lyse.

Vi har oplevet, at der må ikke være emhætter og ventilatorer.

Vi har oplevet at flagstænger, drivhus, udhuse, havelåger og hegn ikke må forefindes i haven, når der skal ske flytning.

Carporte der skal istandsættes på fraflyttes regning - for carportene skal nu lejes ud. Stik imod afdelingsmødets beslutning.

Administrationens retningslinjer er følgende: ”Alt er forbudt, og hvis det skal være tilladt, skal det angives specifikt i reglementet”.

Sådan er det ikke ude i den virkelige verden, der beskriver man specifikt, hvad der er forbudt og al det der ikke er nævnt er tilladt. Det er sådan vores reglement er opbygget, det andet vil give meget omfangsrige reglementer og resulterer i endeløse retssager.

Vi har ikke haft en aftale med administrationen om nedbrydning af en carport, den aftale gik i hårknode.

Den omtalte aftale om nedbrydning så således ud.

Afdelingens forslag: Carporten på Bethesda vej 70 (en beton garage til en mindre bil) skulle tilbydes indflytter og nævnes / fremhæves i overdragelse papirerne og blive tilflytternes ejendom uden vederlag. Ny tilflytter skulle stå inde for den fulde vedligeholdelse. Hvis ny tilflytter ikke ville have carporten vil afdelingen fjerne den, og betale denne omkostning.

Det ville administrationen ikke acceptere, og det endte med, at administrationen har sat carporten i merleje og lod bygningen stå.

Efter mødet indsat af referenten:

Dirigenten bad om korte indlæg og at punktet evt. kunne afsluttes. Punktet eventuelt blev afsluttet. Dirigenten gav ordet til formanden.

Regnskabs møde:

Regnskab 2017.

Formanden startede mødet med at forslå Thomas Lund som dirigent. Dette blev accepteret / vedtaget.

Formanden fortsatte med punkt 2.

2. Godkendelse af regnskab 2017.

Årsagen til at vi afholder regnskabsmødet, er som tidligere begrundet, at afdelingen skal have denne mulighed, for at vedtage eller forkaste regnskabet, når nu loven giver den mulighed.

Men der er et afledt formål, som er meget vigtig, - specielt i disse konfrontationstider, hvor vi skal fastholde vor restkrav og de udgiftsposter, der følger af den tvist, vi har.

Twisten kender vi - afdelingsmødet har mistet sin tidligere indflydelse på organiseringen af den daglige vedligeholdelse.

Ikke fordi vi kan forvente en anden stillingtagen fra tilsynet eller boligorganisationen. Så skulle der være to torsdage i en uge.

Men vi er forberedte; hvis boligorganisationen skulle mod alle forventninger anke sagen. For så er det bydende nødvendigt, at vi tager stilling.

Og ikke mindst at vi tror på demokratiet og har da også et håb om, at de vanskeligheder vi har nu vil blive løst.

Regnskabet 2017 indeholder desværre de samme konterings fejl som tidligere.

”Nu har tal ingen sjæl”, som min gamle regnelære sagde, så jeg skal prøve at give tallene lidt liv ved at berette om historien bag dem.

Hvis I vil følge med, så er der på bordene et eksemplar af regnskabet for 2017. (Der var omdelt ekss. af regnskabet.)

Forsiden.

Det er de stamoplysninger, der nu en gang skal til på forsiden, - det kan være, at vi en dag kan skrive ja ved Regnsvand til genanvendelse. Nederst på siden. Og det er da godt, at vi ikke ejer caporte og garger for det gør andelshaveren. Den afklaring mangler vi bare at få stadfæstet i administrationen.

Om på næste side .

ORDINÆRE UDGIFTER.

ORDINÆRE UDGIFTER				
105.9	*	NETTOKAPITALUDGIFTER (beboerbetalning)	133.688	134 134

Jeg vil så gerne, bare for et syns skyld, at vi også i år lige dvæle ved linje 105.9 det er den øverste linje, I kan se nummeret til venstre. Beløbet er på **133.688 Kr** . Det er hvad vi peronligt har mistet da man i sin tid opgav andelsfonden. Den kunne have været vores persolige formue, det var den gang da AAB var revolutionær og en rigtig arbejderforening, der ville fører merværdien tilbage til dem, der havde betalt, som det lød i formålparagraffen. I dag bruges pengene af nogle hattedammer til ghettopakker og al mulig andet tjant og fjas.

SE UNDER VARIABLE UDGIFTER. I skal ned til punkt 114 Renholdelse.

Der er flere udgiftsposter i regnskabet der belyser de mistede rettigheder og indflydelse, men de poster der har betydning er koto 114, 115 og 116 - renholdelse og almindeligvedligeholdelse og planlagtvedligeholdelse.

Udpecificeringen af konto 114 finder I på side 4.

114	Renholdelse			
	Løn ejendomsfunktionærer mv.	209.324	191	208
	Skorstensfejning	7.383	8	9
	Kontorhold ejendomsfunktionærer	2.581	6	6
	Øvrige renholdelsesudgifter	8.405	13	13
		<u>227.693</u>	<u>218</u>	<u>234</u>

Her er der så betalt for meget præcis $209.324 \text{ Kr} + 2.581 \text{ Kr}$ (løn og kontrhold) = 211.905 Kr.

Og når man så adskiller beløbene, der er udbetalt under konto 115 almindelig vedligeholdelse (I skal tilbage til side 2)

114	* Renholdelse		227.693	218	234
115	* Almindelig vedligeholdelse		283.990	560	560
116	* Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser				
	1. Afholdte udgifter	2.454.274		2.281	8.206
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.454.274	0	-2.281	-8.206

Ved Kontering på konto 115. Almindelig vedligeholdelse 283.990 Kr.

Og de fejlbehæftede udgifter har vi inddelt i følgende 3 kategorier.

1. Strider mod vedligeholdelses reglementet.

Så som reparation af private bygning dele og uvedkommende opgaver. 35.128,82

Konteret forkert tilhører ikke afdelingen.

2. Uvedkommende er indeholdt i garantiordning.

Reparationer på Vinduer og døre hvor der pt. er garanti 6.817,60

Det er dumt at betale for noget, som andre vil betale. Vi kan dog ikke se adressen i bilaget og kan ikke helt verificere beløbet.

3. VVS arbejde meget dyrere end ved tidligere operatør.

5 stk. vandvarmere til 153.576,45 kr. Tidligere vil det give ca. 60.000 kr. Difference på 93.576,00

Det er, hvad vi nu skal betale, da boligorganisationen har aftaler med bestemte VVS installatører, vi må desværre ikke se aftalen.

I alt 135.521 Kr.

135.521 kr.+ 211.905 = 347.426 kr. lad os sige 350.000 kr. hvis og når vi slår betaling for at boligorganisationen har ansat en varmemester i afdelingen og reparationsudgiften fra opgaver, som ikke skulle være vedligeholdt, da det ikke er afdelingens ejendom.

350.000 kr. det ca 251 kr/mdr. pr bolig, i år. Og det er ikke småpenge. Vi betaler for noget, vi ikke har valgt, derfor er udgiften ikke berettiget. Så kort kan det vel siges.

Der kan naturligvis være fejl og forkerte oplysninger i det tilgængelige bilagsmateriale, men vi har desværre ikke haft held til at finde en bedre forklaring og selv om beløbene skulle eller kunne være blevet mindre, er det umuligt at lade som ingen ting - en fejl kan dække over en anden fejl.

Apropos budget og regnskab. Dem der under sig over, at vedligeholdelsesudgiften er faldet over de sidste år på konto 115, så er dette begrundet i, at der er monteret nye vinduer og døre og der er etableret nye tage, dette

giver mindre reparationen udgifter, og at der er pt. konteres en større del af vedligeholdes udgifterne på PV kontoen nr 116. Som tidligere blev konteret under 115. Sådan som Torben redegjorde for under budgettet.

For at, et regnskab er fuldstændigt, så er der naturligvis også indtægter og det fremgår så af næste side og at det stemmer er vel det der kaldes Dansk baglæns regning, så omsætningen ligger på 8.7 mio. kr se under nummer 203.9

I skal se på næste side.

Indtægter			Regnskab 2017	Budget	Budget
Konto	Note	Specifikation		2017 (1.000 kr.)	2018 (1.000 kr.)
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og lejer			
		1. Almene familieboliger	7.703.149	7.685	7.669
		9. Merleje	0	0	0
202	*	Renter	180.849	101	131
203		Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra boligorganisationen	12.867	13	6
		6. Overført fra opsamlet resultat	826.691	827	665
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	8.723.555	8.626	8.671
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	82.806	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	82.806	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	8.806.361	8.626	8.671
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	8.806.361	8.626	8.671

I kan erindre, at vi for et par år siden valgte at få rettet op på boligafgiften, så vi alle bidrager med samme kvadratmeter priser.

Men vi kan se, at der er stor spænding og man betaler ikke det samme til vedligeholdelsen af tilbygninger, når man har tilvalgt, at det er afdelingen, der skal stå for vedligeholdelsen.

Der bliver på flere havestuer betalt for meget i forhold til, hvad afdelingsmødet har bestemt. Som tidligere så vedtog vi, at når man er færdig med at betale lånet for opførelsen, så skal man betale 40 % af hvad afdelingen pt. betaler for vedligeholdelsen, det er 22,58 kr /m2 og for en 16 m2 vinterstue giver det 361 kr/mdr.

I dag betales der fra 390 kr for meget til 19,92 kr for lidt om måneden.

Beløbene syntes måske små, men det er ikke ok, vi skal hverken have mindre eller mere, vi skal have det, vi skal have.

Jeg skal skåne jer for en yderligere gennemgang af tallene, og vi kunne da også drøfte, om det er rigtigt, at vi skal fastholde at overskudet bruges i PV kontoen osv, men det er gjort ved budgetlægningen.

Overskudstallene fremgår af linje 203 punkt 6. 826.691 kr. og på udgifts siden er beløbet så indeholdt på henlæggelsen til PV.

Det er ikke muligt at sammenligne kontiene fra år til år, da udgiftskategorierne holder flyttedag, så man kan ikke sammenligne udgifts niveauet fra før afdelingsbestyrelsen blev afsat og afdelingsmødets kompetance forsvandt til nul. Det er som at sammeligne fødte drenge børn med antallet af storke.

Hvis vi skal tage prangerpungen frem, så tjente vi ved at brokke os over regskabet sidste år ca 70.000 Kr. Dette beløb kom fra ombygningen af Risvangsalle og var konteret forkert, der skulle rettelig være konteret ved boligorganisationen. Det var da en flot timeløn til os.

Hvad sker der, hvis vi stemmer nej?

Afgørelsen her på mødet sendes til tilsynet, som sidste år og igen bliver vores afgørelse underkendt, de er tilfredse med lidt, bare beløbene er brugt i afdelingen, og forudsætninger, lovgivning og overholdelse af aftaler er ikke deres bord; det boligorganisations ansvar. Og afdelingen har i tilsynets optik ingen driftmæssige retigheder eller ansvar. Så der sker ingen ting.

MEN - Et nej har stor betydning for hvis retsagen ankes, så skal afdelingen ikke fremstå som nyttig idiot og underkende sin egen beslutning og årsagen til retssag. Så regnskab er ikke så svært at tage stilling.

For at gøre det så let som muligt, vil vi anbefale, at vi stemmer nej.

Afstemning om regnskabet: ingen for- 4 hverken for eller i mod. Regnskabet blev forkastet.

Formanden afsluttede mødet takke dirigenten og takke for deltagelse og afgørelserne. Mødet blev afsluttet med sang nr. 19 "Jeg bærer med smil min byrde".

45 % fremmøde.

Dirigent:

Thommas Lund

Dato

Referent:

Henrik Brønnum Pedersen

Dato