

Referat af afdelingsmøde afholdt den 29.april 2016.

Formanden indledte mødet med at byde velkommen til Arbejdernes Andels Boligforening afdeling 12 Riisvangen II – 71. ordinære afdelingsmøde. Formanden bød velkommen til de mange fremmødte og repræsentanter fra administrationen ved direktør og inspektør.

Formanden udtrykte glæde ved at afdelingen kunne mønstre et så stort fremmøde og et aldrig svigtende arrangement.

Derefter nogle praktiske bemærkninger, stemmesedler, vand på bordene, busafgang og hvad der skulle ske efter mødet mv.

Mødet fortsatte herefter med, at afdelingsmødet afsang nr.15 fra sangbladet "Hvor smiler fagert den Danske kyst".

Punkt 1. Valg af dirigent.

Forslag fra salen blev udbedt. Lars Kammer Pedersen blev foreslået og valgt.

Lars Kammer fik ordret, takkede for valget med ordene: Kan man ikke få den man vil have, må man tage den man kan få, tak for valget"

Aftalte at der skulle tales fra talerstolen, og mindede om at sige sit navn og adresse når man fik ordet. Nedsatte et stemmeudvalg.

1. Peter Jensen
2. Per Pedersen
3. Karin Sølvstad.
4. Bent Johansen.

Konstaterede at valget var lovligt indkaldt iht. § 15 stk. 1 iht. vedtægterne. 4 uges varsel. Påtrykt dato den 1. april. 2016.

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, Bo Degn Thorvøe, og Henrik B Pedersen.
 - b. *Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.*
På valg er Claus Pape og Mogens Nielsen.
5. *Eventuelt.*

Budgettet var iht. § 17 udsendt senest 8 dage før mødet. Konstaterede, at der var indkommet 2 forslag til punkt 3. Disse forslag var udsendt mindst 1 uge før mødet iht. vedtægterne § 16 stk. 1.

Punkt 2 a Fremlæggelse af beretning siden sidste møde.

Formanden fik ordet:

Endnu en gang velkommen til jer alle og velkommen til administrationen.

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

Glud, Roald Amundsens vej 28.

Andersen, Jens Munks vej 40.

Reinhardt, Jens Munks vej 33.

Nielsen, Risvangs alle` 34.

Fischer, Godfred Hansens vej 37.

Vi håbet at I vil falde til og vil tage del i afdelingens liv. Hjertelig velkommen herfra.

1. Budget møde den 12. august 2015:

Tak for sidst. Det var dejligt at vi også en sommeraften kunne blive repræsenteret og det med ca. 33 % fremmøde og oven i købet i konkurrence med havegrillen. Det var en af de få regn frie sommeraftner, så selv om indkaldelsen anbefalede paraplyer så regnende det ikke - det var da nærmest en kioskbasket for sommeren 2015.

At mødet skyldes et paradoks er der vist ingen der er tvivl om, en tilsyneladende logisk forklaring, som fører til en selvmodsigelse.

Var det nu nødvendigt. Var der ikke så meget luft i budgettet, at vi med sindsro kunne bruge 100.000 kr. ekstra i 2015 og 200.000 Kr. i 2016 uden at lave nyt budget. Vi var ikke i tvivl i afdelingsbestyrelsen.

Et er hvad loven siger, at man skal budgetterer med de udgiftsposter man kender, et andet er om man skal være mere kongetro end kongen.

Lad os lige repetere de eksakte tal. Der er tale om en forventet advokat udgift på 300.000 Kr. og set i forhold til en årlig udgift på små 8 mio. kr. er det et lille beløb. Eller sagt på en anden måde 100.000 Kr. i 2015 og 200.000 Kr. i 2016 det er en usikkerhed på ca. 1 % i 2015 og ca. 2,5 % i 2016.

Stigningen på de 300.000 Kr. blev reduceret ved at bearbejde budgettet, ved at dele udgiften ud og beregne dem endnu skarpere, dette gav en lille stigning på 170.000 Kr. og ikke 300.000 Kr.

En stigning på i alt 6,4 % i budgettet for 2016.

Der var bestemt ingen grund til at stoppe op og afvente 2016 før sagen vedrørende afdækning af kompetencen kunne starte. Dette blev dog stillet som et krav, da der ej heller i 2015 var budgetteret med nogen udgift til advokat, så vi skulle i første omgang vente til 2016. Dette krav blev dog frafaldet senere.

At boligorganisationen havde meddelt, at der skulle laves nye budgetter med begrundelsen i loven - ja ok - det gjorde vi så – Vi tog JAHUEN på - vi fik endnu engang lejlighed til at manifestere, at vi mener noget med beboer demokratiet.

Regnskabet som vi senere skal drøfte viser et overskud på 837.911Kr. for 2015. Så kan man kun sige at det var en utrolig stor sikkerhed - eller det var da et utroligt dårligt budget, når det nu handler om balance leje. Der er naturligvis en forklaring til tallet størrelse - men der var ingen tvivl i august måned om, at vi i 2015 vi ville komme ud med et overskud.

At det lykkedes at nedbringe budgettet, selv om det stadig blev en stigning, så blev stigningen reduceret og vi skal her takke Kennet Hillerslev fra regnskabsafdelingen for at hjælpe til.

Men endnu en gang tog vi stilling, vi stemte budgettet hjem, som nu giver os lejlighed til at afprøve afdelingsmødets rettigheder. Så ved vi sikkert snart, hvor de slutter og hvor de starter.

Men det korte af det lange, vi stemte for en boligafgiftsstigning som egentlig var en nedsættelse.

Så det må vel defineres som et paradoks.

2. Tagrenoveringen:

Da tagrenoveringen nu er afsluttet, er det tid til at gøre status. Vi har i mange år talt meget om renoveringen af tagfladerne og vi er vel ved at blive lidt døde. Men når det nu er slut, så kan vi godt stille de generelle spørgsmål og se det hele i helikopterperspektiv.

I den skriftlige beretning citerer vi fra bogen Byhuset, historie, bevaring og istandsættelse. Af Søren Vadstrup. Bogen udkom 2015 og afdelingen indkøbte i januar måned 30 eksemplarer og gav hver håndværker, tekniker og andre der har været involveret i tagrenoveringen, bogen som gave fra afdeling, med tak for indsatsen.

Afdelingen kunne også have markeret afslutningen med en frokost eller lignede. Det blev dog fravalgt og afdelingen har da også modtaget mange tak for bogen fra flere af modtagerne, som jeg her skal give videre.

Og vi kan ikke lade være med at bringe et lille citat fra bogen, hvor havebyens udseende bliver beskrevet - da vi er så heldige at bo i en sådan.:

"Så nytter det ikke noget at andre ødelægger med store dobbeltgarager, grimme tilbygninger, grimme farver, forkerte vinduer og døre, rodede haver osv."

"De fleste mennesker kan godt se, hvor smuk en helhed de gamle havebyer er skabt til og forsat kan blive ved med at være."

Det er rigtig, vi skal passe på vort kvarter. Han er ikke så ringe ham der Søren Vadstrup.

Vi startede i det forrige århundrede med at tale om tagrenovering, det var til et afdelings møde i 1987. Så man skal ikke sige, at vi ikke tager vedligeholdelsen seriøst, så taget har været i vores bevidsthed i næsten 30 år.

Vi besluttede allerede dengang at henligge og vi startede med 35 kr./mdr. pr. bolig. De første estimater lød på 135.000 Kr./bolig og 270.000 Kr./hus. Da vi var kommet frem til 2005 var dette tal blevet til 373.000 kr./hus, men der kom også meget mere til: Tagrender, underlister, isolering, fast undertag, vinduer i kvistene, ny vindskeder, tyk isolering osv.

Men en altid realistisk vurdering.

At finansieringen har været atypisk og vanskelig har vi berettet om mange gange i de forløbne 16 år, hvor taget har været temaet.

Vi har geneført finansieringen ved at udnytte at vi godt kunnen vente, tagene var ikke ved at kollapse så vi lavede 10 etaper med 5 til 6 huse under udførelse hvert år. På den måde udnyttede vi restlevetiden og det gav en finansiering uden finansieringsudgifter, vi levede kontant.

Da vi startede havde vi ca. halvdelen sparet op og med en løbende opsparing under renovering og brug af egne og landbyggefonds midler kom vi hus.

Ved at udføre 5 til 6 huse om året var vi også interessante for en bred skare af tilbudsgiver.

Vi har haft to tømrerfirmaer Svend Andresen og Mågevejens murer- og tømrer firma - ja og her til sidste Solbjerg Tømrer Firma, et murer firma der dog skiftede navn.- Ole Richter blev til DJ Gruppe og et blikkenslager firma, C F Andersen og søn som faste operatører. De har været i konkurrence 4 gange igennem forløbet, så der er henved 25 firmaer der har regnet priser og gjort haneben til opgaven i de forløbne 15 år. Vi har fået tagene - på alle leder til den rigtige pris.

Vi har været glade for samarbejdet. Der har været en drivende lyst til at løse opgaven fagligt korrekt og en punktlighed med stor akkuratease fra håndværkernes side.

Det blev til ca. 30 boggaver. Og fra afdelingen skal der lyde en tak til lærlinge svende og mestrer, samt arkitekter og konduktører.

Der har gennem de sidste 37 år været mange modeluner som skiftende inspektører og bolig administration har prøvet at få skiftende afdelingsbestyrelser i afd. 12 til at gå med til.

En overgang var det helt hot, at vi skulle skumme tagstene. En gang var det rødpatinerede bølgeeternit plader, som i Rytterparken, der ville være løsningen. Så blev det stålplade tag som Demi dæk. Nogle år efter var det betontagsten som i Skovangsparken, der var det helt store. Og så kom plastvinduer som i Teglgården. Men intet bed sig fast.

Det er ikke fagligheden, der altid har præget anbefalingerne, det er godt med en kritik holdning som afdelingen og afdelingens bestyrelser i afd. 12 har udvist gennem tiden.

Tillykke til afdelingen med de nye tage. Der er to eksempler af den omtalte bog i overskud, da der er en murer lærlinge og en blikkenslagersvend vi ikke har kunnet finde. De er vist rejst til København (ja så er de jo fortabt)- de to bøger indgår i aftenens lotteri.

3. Vinduer- og dør udskiftning:

Så er vi kommet i gang, og tidligere udmeldinger for tidspunkterne for skiftet har ikke holdt hjem. Det beklager vi ikke, for at skiftet af vinduerne er for afdelingsbestyrelsen ikke hastigheden der er omdrejningspunktet, men derimod, at det der skal laves, laves rigtig. De vinduer vi nu sætter i, skal vel holde de næste mange år. Måske 70 år?

Det var dog vanskeligt at finde ud af niveauet for afdelingens indflydelse på vindues udskiftningen, sporene fra ombygningen af Riisvangs alle` 1-3. var skræmmende. Der havde afdelingen ingen indflydelse på hvad der skete, der var det hovedbestyrelsen der havde bestemt alt.

Vi mener dog at vi er bleven inddraget i et positivt samarbejde og vi kan konstatere, at alle har lavet et aktivt valg i forbindelse med de kommende arbejder – både ved udskiftning og malingen af vinduerne og dørene, så vi alle får ejerskab.

For at undgå fejl viste det sig efter de første to etaper nødvendigt at lave et spørgsmåls ark med valgene, så usikkerhed om valgene kunnen reduceres og blive mere præcise.

Vi skal medgive, at der kan være en vis naturlig forsigtighed når der skal vælges F.eks. kulør på hoveddøren, men vi fik et godt kulørvalg. De mulige kulører matcher de oprindelige farver som træværket på husene havde, da husene blev bygget.

Ved døre var der følgende at tage stilling til: Der kunne vælges mellem 3 typer, med enten ornament glas eller klart glas. Døren kunne laves med brevindkast, hvis man stadig vil have avisen i entréen og dobbelt låsecylinder så tyvene vil få det svært ved at komme ind og ud, og mulighed for at købe en elektrisk dørklokke, og så naturligvis- Kulørvalget: Rød. Blå. Grøn eller Hvid.

Og ved Vinduer var det omfanget af ornamentgals at tage stilling til.

Og de andelshavere der har fået skiftet døre indenfor de sidste år har naturligvis også mulighed for at skifte kulør og få dobbelt låsecylinder.

Ved aflevering af arbejdet skulle der ikke være mangler, men for en sikkerheds skyld og for god orden skyld, skal alle gøre sig den ulejlighed at kvittere for afleveringen, så vi alle hjælper til med at kontrollere og se arbejdet efter. Der er ikke noget farligt i det, man bliver frataget noget eller sat i gabestok. Det er ikke ansvarspådragende, men det er en stor hjælp for afdelingen og teknikerne.

Om tidsplanen kommer til at holde er svær at afgøre lige for øjeblikket. Men tømrerne vil naturligvis omdele orienterings sedler med varsler for udførelsen i god tid. Og set i forhold til den oprindelige tidsplan har vi nu ca. 4. mdr. længere byggetid.

Til dem som ikke har fået skiftet og malet endnu, husk alle de ting som skal gøres før håndværkerne kan komme frem. Rydning af buske, antenner, gardiner der skal være afmonteret, nøgle og adgang osv..

Hvis lysten er, at servere en kop kaffe, er det helt fint. Håndværkerne arbejder på fast tilbud, så det betyder ikke noget for prisen, hvis de skulle bruge lidt tid på en kaffepause. Rigtig god arbejdslyst.

Vi mener ikke at det er nødvendigt at genudsende orientering og varslet af 22. september 2015. Den står ved magt. Vi har også været under ombygning i mange år de fleste kender rumlen.

4. Malerarbejde:

De vinduer og døre der over de sidste årringe er bleven skiftet til oprindelige sprosseringer skal males og vi er da også kommet i gang selv om vejret sidst på året satte en stopper for arbejdet. Men nu er det endelig blev forår, så nu sker der noget igen.

Rækkefølgen for arbejderne vil følge den kommende udskiftning af facade partierne.

Malerarbejdet består af 2 gange maling af udvendige falder og kanter på vinduer og døre. Samt oliering af lister og smøring af bevægelige dele.

Der naturligvis også en del arbejder der her skal klares i forbindelse med malerarbejdet som der er det ved vindues udskiftningen, og det har indtil nu været ganske gnidningsløst.

Ros til alle.

5. Tilsidesættelse af rettigheder:

Vi havde på det ordinære afdelingsmøde 2015 et punkt 8. Afdelingsmødet beslutter at åbne en restsag for at fastholde afdelingsmødets beføjelser.

En kort opsummering hvad der er sket og hvor langt sagen er kommet.

Den 7.10.15 blev der afgivet stævning.

Den 16.11.15 var der svar fra Boligorganisationen.

Herefter den 18.1.2016 Telefonretsmøde. Der kun handler om procedure.

Den 15.2.2016 Replik eller svar fra Afdelingen.

Og den 15.3.2016 Duplik eller svar fra Boligorganisationen.

Og her i den kommende uge duplik eller svar fra Afdelingen.

Så venter vi på at sagen optages til domforhandling og dom.

Der er meget advokat swahili i en sådan sag, så der skal hænges i.

Men korte af det lange - vi har stillet os op i køen, hvor der står retfærdighed og så må vi se hvem der har mulighed for at procedere bedst. Er det ved beboerne og afdelingsmødet? Eller er det ved boligorganisationen? Er det det lokale eller det repræsentative demokrati, der bærer de almene boliger.?

Vi har modtaget en reaktion på sagen, fra et hovedbestyrelsesmedlem og essensen af svaret er ikke overraskende. Det er en negativ kritik af afdelingen - det kan kortes ned til følgende: ”At boligorganisationen nu skal bruge husleje penge af fællesskassen og det betyder at alle bliver ”økonomiske gidsler” i en sådan sag.”

Det er altid dejligt når man vil en diskussionen og vi tager den gerne, for ellers har alle været tavse som østers i denne sag.

Hovedbestyrelsesmedlemmet har da ganske ret i, at der også er og bliver en udgift til boligorganisationen og de bliver nødt til at betale, når de vælger at blive part i en sag. Man kunne også vælge at favne beboerdemokratiet og tåle forskellighed.

Så man er, blevet gidsel for sine egne handlinger. Det er ikke afdelings skyld, at boligorganisationen er blevet gidsel. Der er altid alternativer. Man kunne tage en diskussion og prøve at finde en løsning, men det er ikke det valg de valgte.

Det er da ingen hemmelighed at hovedbestyrelsen og administrationens sidder hårdt på afdelingerne, under påskud af at de har ansvaret, et ansvar som de ikke vil dele med afdelingernes beboere.

Fakta i kroner og ører er at, afdelingens beboere betaler deres part- en 114 del, men de kommer også til at betale en brøkdel af boligorganisations udgift ca. en 8000 del.

Hvis regningen bliver 2×300.000 Kr. i alt både for afdelingen og boligorganisationen, så kommer bolig organisationen til at betale 300.000 divideret med antallet af lejemålsenheder ca. 8000 boliger. Det giver 38 kr. og afdelings 12 `s beboere kommer til at betale 300.000 divideret med 114 /lejemåls enheder i afdelingen = ca. 2700 Kr.

(2632 Kr. + 35 Kr. = 2667 Kr.).

Begrebet gidsel som blev anvendt stod dog også i citationstegn, eller gåseøjne, men meningen var vel klar nok og viser vel hvordan man kan opfatte handling som tvang. Men man overspiller begrebet.

Vi kan ikke være gidsel når man demokratisk vælger en reaktion på en uretfærdighed som at anlægge en sag.

Det er da befriende, at vi alle kan læse i Boligselskabernes Landsforenings blad Boligen, at der i København bliver tænkt anderledes.

I KAB København opføres der det, der hedder Almen Bolig+ der er for dem, der gerne vil være en del af et bomæssigt fællesskab og samtidig selv vil stå for boligen. De har nu genopfundet hvad vi afdelingen 12 har praktiseret i 70 år. Og som forsvinder, hvis afdelingen mister sine tidligere beføjelser.

6. Ombygning Risvangs alle` 1/3:

Det har været en mærkelig oplevelse og vi kan ikke berette ret meget om ombygningen. Projektmateriale, tilbud, budget, finansiering, bolig afgifts niveau, den ringe byggeteknik og hvad der er årsag til forsinkelsen er vi blev afskåret fra.

Ved flere lejligheder har vi forespurgt på om afdelingen kunne modtage projekt materialet; F.eks. hovedprojektet - kalkulationen - udbudsmateriale - tilbud – tidsplan mv. Men henvendelserne gav ingen positive resultater. Svaret var at vi tidligere havde set et skitseforslag og det måtte være tilstrækkeligt.

Afdelingen har flere gange herefter spurgt om afdelings ønsker kunne blive implementeret og i den forbindelse hvad niveauet var for afdelingens indflydelse.

Svaret var at ”de ville lytte”. Projektdirektøren supplerede dog med, at det tidligere oplyste indflydelses niveau lå fast. Afdelingen havde fået lov til at bestemme skorstens placeringen og det måtte være udtømmende.

Denne tolkning af kompetencen for afdelingen og afdelingsmødet, er i modstrid med ”Vejledningen om drift af almene boliger”.

Afdelingen havde i 2013 og 2014 vedtaget projektmaterialet der indeholdte et tegningsmateriale, en kalkulation, en beskrivelse, lige til at igangsætte. (Beretningen 13/14) men det blev negligeret.

Boligorganisationen burde have spurgt afdelingsmødet en gang til når de nu opfører noget andet end det der var vedtaget på afdelingsmødet, når man nu ikke ville inddrage afdelingsbestyrelsen.

Lovgivninger forskriver også at ”alle økonomisk bilag skal være tilgængelig”. Dette har de ikke været i dette tilfælde.

Boligerne skal nok også blive attraktive i forhold til, hvad man flytter fra og når vi har glemt hvad afdelingen gik glip af.

Det bliver kvarteret, naboskabet og afdelingen der vil gøre sit til at det bliver attraktive boliger. Vi håber på en god hverdag for vores kommende andelshavere, med et velkommen fra afdelingen.

7. Personalia:

Afdelingen har i denne periode modtaget meddelelse om at projektdirektør Arne Tollaksen og driftschef Flemming Jensen har forladt AAB efter flere års ansættelse.

Både Flemming Jensen og Arne Tollaksen har med stor nidkærhed fulgt den organisatoriske linje der blev udstukket af ledelsen. Dette har til tider afstedkommet mange kontroverser som ikke har været uden negative konsekvenser for afdelingen.

Vi vil dog erindre Arne Tollaksen arrangement med glæde, F.eks. da han vikarierede under forretningsfører Bent Hougaards sygdom, hvor han gav et personligt og empatisk medspil til fordel for afdelingen. Og Flemming Jensen for hans positive fortælling om respekten for de aktive beboere i afdeling 12.

Vi ønskes Arne og Flemming al mulig held i deres fremtidige virke.

8. Kloak separering. Regnvand og spildevand:

Kort opsummering.

Arbejdet kommer til at foregå i 2017 senest i juni 2018. for etape 3. Etappen består af Bethesda vej, Godfred Hansens vej, Hans Egedes vej, Fr. Nansens vej og tilstødende Risvangs alle` og Gustav Holms vej.

For etape 5 der består af Nordvestpassagen og Risvangs alle` nederste del. Skal udføres 2018 og senest i juni 2019.

De sidste 10 huse skal først i år 2040 separere deres regnvand fra spildevandet.

Etaperne er kommunes opdeling og tidspunkterne er også iht. kommunen. Der er således 44 ud 54 huse der bliver berørt.

Som tidligere berettet er det ikke muligt at aflede regnvand gennem nedsivning på egen grund, da grundvandet står for højt.

Der skal etableres eget regn lednings system på egen grund, som skal aflede regnvandet til kommunen, hvor det så vil indgå i forsinkelser og fordampnings anlæggene som skal etableres på Risvangsalle og Gustav Holms vej.

Røranlægget vil blive indrettet sådan så evt. også drænvand kan håndteres uden at det skal pumpes.

Med hensyn til den fremtidige mulighed for opsamling og genanvendelse af regnvand etableres der en cisterne i jorden for hvert hus, cisterne gøres ikke aktive. Cisternen gøres først aktiv hvis og når beboeren ønsker at genavende regnvandet og cisterne fungerer som gennemstrømningsbrønd indtil de evt. skal aktiveres som cisterne.

Der skal som tidligere foreslået individuelt investeres et beløb for etablere et ”vandværk” der kan genavende regnvandet og gøre det muligt anvende det til skyl i toiletterne mv.

Anlægsarbejdet er naturligvis omfangsrigt og der vil være mange gener forbundet med anlægget.

Økonomien er kun baseret på et overslag, Der har dog været regnet mange overslag over de sidste år og gennemsnit på dem lyder på 4.5 mio. Kr.

Vi har nu kontaktet et ingeniørfirma, der kan forestå den endelige projektering og i første omgang er de blev bedt om at fremkomme med et tilbud på deres honorar til projektering, udbud og tilsyn.

9. Boligafgiftsberegning:

Først grundboligafgift / eller grundhusleje.

Vi afventer boligorganisationen tilbagemelding på harmonisering af de forskellige boligafgifter, så grundhuslejen bliver ens, som det blev besluttet på det sidste møde.

Specielt de boligerne der er indrettet i de tidligere erhvervs lejemål skal reguleres. Alle skal betale den sats som øvrige betaler. Der skal afregnes efter den laveste sats der er på 54,05 kr./m².

Der er for øjeblikket et spænd på kvadrat meter prisen fra 41.37 Kr. til 56,34 Kr. på erhvervs lejemålene uden individuelle lån, ekstra renovation mv.

Der er tidligere aftalt, at økonomiafdelingen retter henvendelse til beboerne og at reguleringen skal ske lempeligt iht. beslutningen fra sidste afdelings møde.

Vi håber på en snarlig afklaring for alle.

Bidrag til vedligehold af tilbygninger.

Pt. er der 8 tilbygninger i afdelingen hvor afdeling har vedligeholdelsen. Afgifterne spænder fra 28 til 714 kr. pr tilbygning med næsten samme grundareal. 5 af de 8 stk. ligger mellem 28 kr. til 38 kr. /tilbygning. Der skal ske en regulering af tilbygningernes betaling ved flytning og der er to tilbygninger der pt. skal reguleres ned.

Der var stadig usikkerhed om hvordan regulering skal implementeres for nye tilbygninger, hvis man vil have vedligeholdt over afdelings kasse. Beløbet ligger fast, der skal betales 40 % af grundhuslejen /kvadratmeter.

Det der er spørgsmålet er hvordan denne udgift løbende kan blive reguleret og følge den øvrige boligafgift.

Vi mangler således regnskabs afdelingens tilbagemelding hvordan bidraget eksakt skal indgå, så det er i halv tolvte time, at vi afklarer spørgsmålet.

Der skal til næste år ske en reparation mv. af vinduer og døre i de ældste tilbygninger,

Bidrag til vedligehold for garrager carporte og tilbygninger.

Boligorganisationen har meddelt, at de vil optage den gamle praksis ved genudlejning af en bolig med carporte, at den nye boligtager i fremtiden vil blive pålagt at betale leje for en carport hvis en sådan findes.

Vi har gjorde opmærksom på, at det ligger uden for det lejede og kompetencen ligger iht. lovgivningen ved afdelingsmødet, så nu afventer vi om vi igen skal til at nedtage carporte for så umiddelbart efter indflytning at genopstille dem for at den nye boligtager kan opnå samme ret som fraflytter og ikke mindst så afdelingen ikke ved et uheld komme til eje carportene.

10. Regnskab 2014 og regnskabsmøde:

I den skriftlige beretning for 15 -16 er der en gennemgang af regnskabet 2014 og årsagen til at regnskabsmødet ikke blev afholdt. Så årsag og sammenhæng springer jeg over.

Vi skal for første gang i mange år tage stilling til regnskabet, det er snart 20 til 25 år siden, at det blev budgettet der skulle fremlægges og ikke regnskabet.

Om det har nogen betydning kan man være tvivl om. Der er aldrig været nogen sønderlig reaktion på de uenigheder der er opstået i forbindelse med hverken budget eller regnskab.

Men vi tror på demokratiet, så selvfølgelig hjælper det, det modsatte ville være at forholde sig tavs.

Den store anstødssten er betalingen af funktionærlønninger. En udgifts som kunne være reduceret eller undgået hvis denne funktion lå ved afdelingsbestyrelsen.

Nu er det sådan at et af de anklagepunkter der netop indgår i søgsmålet, er opkrævning af disse beløb og om de strider mod lovgivning. Men nu er chancen for en tilkendegivelse med større pondus når regnskabet sættes under afstemning.

11. Badeværelse renovering:

Dette er blot en konstatering, at det var en god beslutning at stoppe med at afdelingens bidrag til etablering og modernisering af badeværelser. Sådan som det er beskrevet i beretning har der været en lang række problemer hvor afdelingen ikke har haft indflydelsen på grund af den nye struktur, og det har, som det er beskrevet, været til ulempe.

Afdelingen har således ikke kunnet hjælpe til ved arbejder i år, sådan som vi tidligere har vedtaget at gøre det, og informationsniveauet har været utroligt lavt.

Vi håber naturligvis, at vi på et senere tidspunkt kan lave et transparent og kostægte system, så der forsat kan blive moderniseret badeværelser med et bidrag fra fællesskabets kasse.

Men indtil nu må vi konstatere, at det var godt at vi vedtog at stoppe.

Denne beretning skal slutte med kort at nævne de to forslag der kommer til afstemning her på mødet

12. Havevedligeholdelsen. 13. Osmosedræn:

Her er så en rettelse, forslaget ”havevedligeholdelse” kan ikke godkendes, for boligorganisationen vil ikke acceptere at man låner penge til omlægning, da det ikke er værdi skabende. Så det kan ikke sættes under afstemning. At vi overhovedet ikke er enige kommer vel ikke som en overraskelse Vi ønsker ikke en polemik om dette emne, vi har så rigeligt for øjeblikket, så vi lader forslaget udgå

Den egentlig præsentation af forslag 2 venter vi med til fremlæggelsen af forslaget.

Jeg skal slutte med at takke for den tillid der har været vist afdelingsbestyrelsen i den forgangne tid og jeg vil hermed sætte den skriftlige og mundtlige beretning til debat og afstemning. Tak for ordret.

Dirigenten satte beretningen til debat.

Fridtjof Nansens vej 81 Peter Jensen:

Spurgte ind til kloak projektet og hvilken metoder der kunne forventes at blive anvendt. Underboring, store maskiner cisterne /magasin brønde / samlebrønde/ rørstræk.

Formanden:

Det er forventet at der skal etableres et internt rørsystem med et afvandings punkt for hvert kvarter, og at der ved projektering sker en opdelingen af tilbuddene på tilbudslister så afdelingen kan vælge til og fra. Både underboring og magasin brøndene vil indgå i tilbudslisten.

Beretningen blev sat under afstemning: Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

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

Dirigenten gav ordret til Torben Andersen for fremlæggelse: (Budgettet blev vist på skærmen)

Det ser jo rigtig pænt ud på forsiden, en husleje forhøjelsen på 0 %.

Trods det, at der bliver malerbehandlet og skiftet døre og vinduer ud i hele afdelingen. Også hvis vi vedtager forslaget og igangsætter forsøget med elektroosmose, kan denne udgift indeholdes.

Årsagen til skiftet vinduerne kender vi, mange vinduer var i så dårlig stand, at de ved forrige budget revision blev rykket frem til udførelse i år.

Hvis Aarhus kommune bliver enige med sig selv om at igangsætte kloak og regnvand adskillelse, skal det også lånefinansieres. Regn og spildevands adskillelse var oprindeligt projekteret til 2036, men blev rykket 20 år frem til 2016, derfor bliver vi nød til at lånefinansiere regnvandsadskillelse. Vi har ikke en Kinamands chance for at spare op til sådanne uforudsete udgifter.

Afdragen på lånene er indeholdt i budgettet

Vi har rigtig pæne henlæggeles beløb hvert år og derfor også penge til at tilbage betale lånene evt. hurtige, hvis afdelingsmødet ønsker dette. Men det er et lussus problem som kan finde sin afgørelse senere.

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

Ved et hurtigt gennemsyn af udgifterne, er det punktet ejendomskatter der springer i øjnene, skatterene stiger med 133.634,-kr. til 2.165.545,- kr. Hvem sagde skatte stop?

Punktet ydelser på afdrag på lån kaldet; Lån til forbedringsarbejder, er fra regnskabet 2015 angivet til 392.213,- kr. til et niveau på 1.173.601,- kr. i det aktuel budget, årsagen skal søges i låneoptagelse til vinduer og kloak/regnvands adskillelse.

Det næste beløb der skiller sig ud er at almindelig vedligeholdelse der falder fra 678.000,- kr. til 560.000,- kr. Faldet skyldes at nogle udgiftsområder tidligere var under alm. vedligeholdelse men nu blevet flyttet over på planlagt vedligeholdelse og kan ses i P. V skemaet på den sidste side.

Planlagt og almindelig vedligeholdelse er det der skal være med til at holde afdelingen på sit høje vedligeholdelse niveau.

At henlæggelsen til planlagt vedligeholdelse stiger så voldsomt er at overskuddet fra i år bliver lagt ind i den planlagte vedligeholdelse. 826.690,- Kr. beløbet kan naturligvis genkendes under indtægternes.

Et total udgiftsniveau på 8.625 Mio Kr.

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

Vi kan se at huslejeindtægterne falder en anelse med små 11.901,- kr. Lånefinansieret råderet stiger en smule.

Dernæst er der som sagt afvikling af overskud fra regnskabet 2015, på 826.690,- kr., det er penge der var budgetteret med, at vi skulle betales i året 2015 da vi havde forventet at vinduesudskiftningen var i gang i 2015, men udskiftningen kom senere i gang, så derfor havde vi ingen nævneværdige betalinger i 2015, og vi fik således et overskud.

Overskuddet bogføres som indtægt i 2017. På sidste side er der vist det aktuelle P.V. skemaet:

Det ser rigtig fornuftigt ud, vi er i 2016 færdig med de rigtig store udgifter for tag og vinduer/døre. Og vi er begyndt at udføre de nye kloaker.

Kigger vi på nederste linje i PV Skemaet, Saldo pr. 31.12, så er det allerede slut med de store udgifterne i 2017 og vi starter opsparing igen således at, om 8 år i 2025 har en opsparing på ca. 10 mill. Kr.

Så nu er de større udgiftsposter nævnt og de reelle indtægter er nævnt og vi kan se at der er balance i 2017.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler budgettet for 2017 til vedtagelse. Herefter debat.

Ole Larsen Gustav Holms vej 27.

Bad direktøren forklare, hvordan han kunne påstå og true på det forrige møde med, at vi hvert år de næste 3 år ville stige med 7 % pr. år på grund af afdelingens misligholdelse, når stigningen nu er 0,0 % i det udsendte budget for 2017. Kravet til de 7 % stigning blev oven købet understøttet af en billede serie som dog viste sig at være forfalsket.

Anders Rønnebo.

Afviste kritikken og fastholdt udsagnet fra 2014 ved at bemærke at han ikke kunne love at stigningen ikke blev større til næste år.

Kritiserede afdelingsbestyrelsen for ikke at bifalde administrationen og at Torben Andersen let og elegant sprang over den høje rente tilskrivning, pt. på 2 til 3 % og hvis den bortfaldet ville stigningen blive endnu større.*

Afdelingsbestyrelsen fortalte altid det negative og holdte det positive skjult vedr. boligorganisationen for beboeren.

*(Referenten; rentetilskrivningen er pt. 101.000.- kr. = 2 % tilskrivning af renter, iht. budgettet 2017. En forventet stigning ville da blive: $101.000 / 8.625.563 \times 100 = 1 \%$ hvis renten var 0 %).

Formanden.

Afviste at afdelingsbestyrelsen skulle holde noget skjult og pointerede at det var en urimelig bemærkning. Afdelingen er klar over hvordan rente tilskrivningen virker.

Budgettet blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

3. Behandling af indkomne forslag.

Dirigenten læste forslaget op:

Forslag nr. 2. Osmosedræn.

Afdelingsmødet beslutter at igangsætte to pilot projekter med osmosedræn i indeværende år. Som det tidligere har været drøftet og vedtaget (til udførelse i 2017).

Afdelingens møde beslutter således at fremrykke arbejdet og den nødvendige budget omlægning.

(Omlægningen har ingen konsekvens for boligafgiften)

Dirigenten gav formanden ordret.

Som det er bekendt har vi tidligere drøftet og vedtaget at der skulle etableres et par pilotprojekter. Vi har desværre ikke fået lejlighed til at placere udgiften og arbejdet i indeværende årsbudget år.

Afdelingens møde skal således tage stilling til fremrykning af arbejdet og betaling i indeværende budget år. Vi forventer at kunne udføre arbejdet efter sommerferien.

Vi vil gerne en løsning som kunnen forbedre nytteværdien af kældrene og skal således bede om tilslutning til at anvende de budgetterede 300.000 Kr. til et pilotprojekt.

Forslaget har ingen husleje og boligafgift konsekvens

Afdelingsbestyrelsen anbefaler forslaget til vedtagelse.

Forslaget blev sat under afstemning og det blev enstemmig vedtaget.

4. Valg.

4a. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

På valg er Torben Andersen, Bo Degn Thorvøe, og Henrik B Pedersen. Der blev forespurgt om øvrige kandidater, - de opstillede blev valgt med akklamation

4.b. Valg af to suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

På valg er Claus Pape og Mogens Nielsen. Der blev forespurgt om øvrige kandidater, - de opstillede blev valgt med akklamation

5. Eventuelt.

Gustav Holms vej 29. Lillian Jensen.

Opfordrede til større omhyggelighed og renlighed ved hunde luftning og mere bestemt med deres efterladenskaber. Brug hundelufteposer og poserne skal naturligvis placeres i skraldespandene.

Godfred Hansenvej 33. Lars Kammer.

Berettede om face book Gruppe der beskæftiger sig med indbrud i nordbyen, Lars kunne berette at hans søn var bleven hængt ud med billede, som en mistænkelig person og potentiel tyveknægt. Lars opfordrede til at der blev udvist større omhyggelighed og betænksomhed og at de der bruger hjemmesiden holder sig inden for lovgivningen i forhold til udlægning af billedmateriale.

Bethesda vej 60 Heidi B Wandbæk.

Ville gerne have uddybet det kommende kloakprojekt og hvor voldsomme skaderne kunnen blive

Formanden.

(Der gav en redegørelse om de krav som var stillet fra kommunes side og hvad der pt. var løsning).

Kraven er at, der skal afleveres regnvand et sted pr. matrikel, afdelingen består af 5 matrikler, niveauet for aflevering er vejniveau. Afdelingen har dog fået lov til at placere afvandingspunktet uden for matriklen dvs. at vi kan udnytte det at vi bor på en bakke og lave et så lavt et afleveringspunkt, således at vi ikke skal pumpe drænvandet.

Hvis vi ikke gør noget og arbejder med på opgaven, er det kommunen der beslutter for os, så derfor kan vi lige så godt arbejde med.

Det der skal på egen grund etableres et intern regnvands system som skal forbinde de eksisterende tagedløb og sende regnvandet samlet videre til afvandingspunktet. Vi forventer, at vi placerer ledninger i baghaverne så de gør mindst skade på belægninger og uden om eksisterende bygninger.

Hans Egedes vej 67. Preben Kaels.

Udtrykte stor tilfredshed med varmesteren og pointerede at det var næsten som i Rytter Parken i gamle dage hvor man kunnen få dem til at lave alt.

Grenåvej 23. Birthe Schjønning.

Undrede sig over, at der var en beregnet en manko i budgettet på 178 Kr. og at stigningen alligevel blev sat til et 0 %.

Formanden:

Årsagen skal findes i at beløbet er så lille at det ikke bliver til procenter uden en hel masse decimaler.

Herefter gav dirigenten ordret til formaden for en afsluttende bemærkning og regnskabsmødet, der fortsatte.

Regnskabsmøde:

Dagsorden.

1. *Valg af dirigent.*
2. *Regnskab 2015.*

(Regnskabet 2015 blev vist på tavlen)

Formanden fortsatte.

Med afdelingsmødet accept foreslog formanden at mødet valgte Lars Kammer som dirigent til regnskabsmødet. Der var ingen modkandidater. Lars Kammer takkede og læste dagsorden op og gav atter ordret til formanden, der fortsatte.

Årsagen til regnskabsmødet, er ønsket om at få afdelingens tilkendegivelse til regnskabet, og specielt de udgifts poster der afspejler de aktuelle uenighederne, dvs. konsekvenserne ved at tilsidesætte afdelingsmødets beslutninger og ansættelse af ejendomsfunktionærer til erstatning for afdelingsbestyrelsen. Da de økonomiske konsekvenser af dette fremgår af regnskabet.

Regnskabet blev vist på tavlen.

Så vi springer frem til Poss. 114 Renholdelse 177.275 Kr. I finder beløbet under de variable udgifter og udspecificeret på side 4.

Hvis jeg skal sige noget spøgfuldt så må vi have det utrolig beskidt i afdelingen, men begrebet renholdelse dækker over løn til lokalinspektør og varmemester og skorstensfejrning mv.

Om på side 4 under noterne.

Det er således 1. Løn til ejendomsfunktionær 163.829 Kr. Dette beløb giver anledning til at regnskabet for 2015 ikke har kunnet opnå godkendes i afdelingsbestyrelsen.

Vores påstand er, at når Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. siger følgende. Jeg citerer.

§ 30. Administrationsbidraget kan enten fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed i drift, eller det kan fastsættes efter reglerne i stk. 2 og 3.

Stk. 2. Administrationsbidraget kan fastsættes delt, således at der fastsættes et grundbidrag for en grundydelse og et tillægsbidrag for tillægsydelser. Grundydelsen skal omfatte en grundlæggende, forsvarlig administration. Tillægsydelser kan tilbydes til og vælges af afdelingerne. Grundbidraget skal fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed.

Vi er af den opfattelse, at (indtil dom) så har afdelingen aldrig valgt en tillægsydelse og ydelsen har aldrig været et tilbud.

Beløbet må således være forkert konteret. Glem alt om person fnidder og andre årsagssammenhænge vi ser kun på paragraffen, og da den er blevet en del af retssagen. Et anbringende som det hedder. Så er det ikke muligt at acceptere regnskabet.

2. Skorstens fejning. 6.808 Kr. og udgiften betales af dem hvor skorstene er i brug, så ok til denne udgift.

3. Kontorhold ejendomsfunktionær 3.662 Kr. samme bemærkninger som ved løn til ejendomsfunktionær.

4. Øvrige renholdnings udgifter 2975 Kr. Det er indkøb af salt og bekæmpelse af skadedyr. Så flueben ved denne.

Beløbet på 163.829 Kr. indeholder både varmemester og inspektør løn. I rigtig mange år var det et utroligt lille beløb der i begyndelsen blev betalt til ejendomsfunktionær løn ca. 15.000,- kr. Men nu er beløbene blevet meget større, og det i takt med at beboernes indflydelse er forsvundet.

Det at bestille en vandhane pakning ved en blikkenslager eller at bestille udskiftning af en punkteret termorude ved glarmester, det er altså ikke raketvidenskab. Sådanne arbejder klares da også uden problemer uden for de almene boliger.

Tallene i regnskabet er lagt rigtig sammen, men det er ikke det vi skal tage stilling til, vi skal tage stillingen til om vi kan acceptere de metoder som er brugt.

Vi kan sige, at det afgør den kommende retslige afgørelse for os. Hvorfor skulle vi acceptere et regnskab der indeholder forkerte metoder og blive til grin for vores egne penge.

Nu har vi givet rigtig mange penge 300.000 Kr. til en retssag. Men det handler om endnu flere penge i fremtiden. 2 års løn til inspektør og varmemester, det er det samme som hvad retssagen koster.

Vi anbefaler derfor **ikke** regnskabet til vedtagelse i den nuværende udformning og den naturlige konsekvens af denne situation er at regnskabet ikke vedtages eller vedtages med forbehold for Poss. 114.

For at gøre det så let som muligt vil afdelingsbestyrelsen anbefale, at der bliver stemt nej.

Hvad sker der efter at vi har sagt nej. Regnskabet sendes til tilsynet som vil underkende vores afgørelse, eller også vil tilsynet ligge sig i slipstømmen og underkende afdelingsmødet med det Aber dabei, at man vil tage sagen op igen hvis dommen siger noget andet.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler at regnskabet forkastes.

Hans Egedes vej 112. Claus Pape

Fremviste en graf der fortalte om ejendomsfunktioner udgiftens himmelflugt. Pape konstaterede at udgiften til ejendomsfunktioner var eksploderet over de sidste år i forhold til den almindelige prisudvikling og konkluderede at afdelinger ikke have fået noget for pengene, andet en udgift. Hvis beløbene var blevet akkumuleret i afdelingen, ville der være en 1 mio. i formuen og som ville være vist i balancen, og afdelingen ville være rigere. Grafen viste at det specielt var afdeling 12 der havde fået en stigning ved at den refererede til øvrige afdelinger.

Anbefaler et nej til regnskabet og afventede at sagen bliver prøvet ved domstolene.

Rønnebo.

Fremførte at Claus Pape manipulerede og ikke kunne regne med procenter. Og at ejendomsfunktionærerne sparede penge for afdelingen og afdelingen havde fået udført 200 opgaver af ejendomsfunktionæren i afdelingen.

Årsagen til de mange opgaver som varmemesteren har løst, er begrundet i opretning efter at varmemesteren har taget over. Vedligeholdes udgiften er nu faldet.

Rønnebro berettede at han lå inde med et brev fra 2009 fra daværende minister Karen Elleman stilet til Henning Edvardsen. Ministeren gav ikke Henning Edvardsen ret i sin påstand om at boligorganisationen ikke kunne bestemme over afdelingen.

Rønnebro pointerede, at alle instanser havde bakket boligorganisationen op og det ville de sikkert også gøre fremover og dommen ville med al sandsynlighed gå Henning Edvardsens i mod.

For når noget ikke virker som i 2009 skal boligorganisationen naturligvis ophæve ordningen, sådan som boligorganisationen gjorde i 2009. Boligorganisationen har det overordnede ansvar.

Udgiften til retssagen kunne let blive meget større. Afdelingen vil komme til at betale sagsomkostninger for boligorganisationen når afdelingen taber og hvis sagen bliver anket vil udgiften blive væsentligt større.

Anbefalede et ja til regnskabet og at boligorganisationen ville være glad hvis det skete. Rønnebro sluttede med at ville tage de rosende ord om varmemesteren, som var fremkommet under mødet, med til boligorganisationen.

Hans Egedes vej 112 Claus Pape.

At 2 procent i stigning et år og to procent i stigning næste år og 3 % i stigning til det næste år igen, det giver da 7 %. Stiller gerne sin beregning til kontrol og $2+2+3$ er lig med 7. Og der er ikke manipuleret med tallene.

Hovedforeningen forrenter sin formue med 3 % og så er det da naturligt at man giver dette videre til afdelingerne en helt naturlige fremfærd og ikke noget at bryste sig af.

At en tilfældig minister udtaler sig beviser ikke noget. Der skiftes da minister ud hele tiden - men Rønnebo manipulerer, man kunne også fremhæve Højesteret afgørelse om hvem der ejer afdelingerne. Dommen sagde at ejerskabet og skødet ligger i afdelingen, så selvfølgelig ligger beslutnings kompetencen hos beboerne.

Formanden.

Det er ikke rigtigt, at det er en besparelse med varmemester ordningen, i 2014 blev der betalt 150.000 Kr. til forkerte løste opgave. Det er ikke faglighed der præger arbejdet. Besparelserne er ikke opnået ved at ansætte en varmemester det er opnået ved at om- kontere i regnskabet.

I 2009 Beklikkede Anders Rønnebo mig og afdelingsbestyrelsen ved at påstå der skulle være foræret et badeværelse væk og det er i den sag at social og bolig ministeren brev fra 2009 er fremkommet.

Det er beboerne, der skal bestemme niveauet for service, ikke boligorganisationen dette har intet at gøre med et overordnet ansvar, overordnet ansvar har intet at gøre med at bestille en vandhane pakning. Det overordnede ansvar er udlejning og regnskab mv. sådan som loven bestemmer, og det er afdelingens beboere der bestemmer niveauet og f.eks. om de vil have en ansat.

Men hensyn til økonomien i sags anlægget, så anker vi ikke, for vi har ikke råd. Vi har kun de 300.000 Kr. Vi har et skud i bøssen, men Anders Rønnebo vil anke hvis han taber hans kasse er bundløs, og AAB anker altid.

Anbefalede et nej til regnskabet.

Regnskabet for 2015 blev sat under afstemning 13 for 7 undlod, øvrige stemte imod. Regnskabet 2015 blev forkastet. (Der er 52 registrerede deltager til mødet med 2 stemmer = 104 stemmer dvs. 84. forkastede regnskabet)

Dirigenten afsluttede mødet og bad om indsamling af stemmesedlerne

Formanden takkede; for et godt møde, - god ro og orden og – dirigentens indsats.

Mødet sluttede med at sangen ”Når vinteren rinder i grøft og grav”.

Fremmøde 45 %

.....
Dirigent Lars Kammer Aarhus den.

.....
Referent Henrik Pedersen Aarhus den.