

Referat af afdelingsmøde afholdt den 5.maj 2017.

Formanden indledte mødet med at byde de fremmødte velkommen til Arbejdernes Andels Boligforening afdeling 12 Riisvangen II – 72 ordinære afdelingsmøde. Formanden bød også velkommen til repræsentant fra administrationen, Driftschef Chano Sauer

Formanden takkede de mange fremmødte, et tegn på et aldrig svigtende arrangement. Begrundede årsagen til det sene møde i maj måned med, at regnskabet først skulle forlægges og oplyste, at der ville blive meget arbejde, der skulle klares i løbet af aftenen.

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 petitfur til at slutte af med. Det var desværre glemt sidste år - formanden bad om tilgivelse for denne mangel sidste år.

Mødet blev indledt med "En lærke lettede, og tusind fulgte" nu da det var den 5. maj og det var en af de sange, der blev sunget på de første generalforsamlinger i afdeling 12 lige efter besættelsen.

Punkt 1. Valg af dirigent.

Der blev bedt om forslag fra salen, - Peter Jensen blev foreslået - Peter Jensen blev valgt.

Peter takkede for valget og nedsatte et stemmeudvalg bestående af:

1. Susanne Pascal
2. Lisbeth Johansen.
3. Flemming Sølvstad.
4. Bent Johansen.

Der var ingen indvendinger og stemmeudvalget var valgt.

Dirigenten konstaterede, at valget var lovligt indkaldt iht. § 15 stk. 1 iht. vedtægterne. 4 uges varsel. Påtrykt dato den 7. april. 2017.

Oplæste dagsordenen som blev godkendt.

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

Herefter konstaterede Peter Jensen, at budgettet iht. § 17 var udsendt senest 8 dage før mødet og konstaterede, at der er indkommet 2. forslag til punkt 3, og at disse forslag var udsendt mindst 1 uge før mødet iht. vedtægterne § 16 stk. 1.

2a. Beretningen.

Peter Jensen gav ordet til Henning Edvardsen og han fremlagde afdelingens beretning for 2016 - 2017. som følgende:

”Endnu en gang velkommen til alle fremmødte. Men det vigtigste, jeg skal er at byde velkommen til de nye andelshavere i afdeling 12. som det er traditionen her i afdelingen.

Hougaard Olsen Bethesda vej 64, Fischer Godfred Hansens vej 37, Reinhardt Jens Munks vej 33, Madsen Risvangs alle` 28. Også de nye andelsvillaer Miedziewiecki Risvangs alle` 3b samt Sørensen Risvangs alle` 3a.

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

1. Vinduer og døre.

Nu er vi færdige med udskiftningen af facade partierne. At det har holdt hårdt er der ingen tvivl om. Lige fra vi startede var der kontroverser, som havde sin egen årsags sammenhæng eller agenda som det vist hedder nu til dags.

Vi have oprindeligt forstillet os, at vi skulle have ventet med at skifte vinduerne til i år og holde de gamle vinduer kørende - og så ved hjælp af egne opsparede midler finansiere udskiftningen og ikke låne finansiere udskiftningen som vi besluttede i 14.

Vi havde dengang forventet, at vi kunne tage udgiften til de mest trængende vinduer indtil udskiftning i år, og at udgifterne til de mest nødvendige skift midlertidig kunne trækkes på hovedkassen og ikke, at vi skulle overtrække egen PV konto. Men det blev ikke løsningen. Det kom som en overraskelse og vi vågnede brat op da den mulighed ikke var der.

Men udover vinduer kom der i 2014 også et budget krav om, at vi skulle have en langt større opsparing end tidligere. Der var så ingen anden udvej end at låne finansiere til udskiftningen og tage udskiftningen i et hug og lade noget af lånebeløbet indgå i opsparingen, så også kravet til kassebeholdningen størrelse blev opfyldt.

Men det er nu blevet historie.

Al dette startende for 4 år siden og i år har vi således optaget et lån til at dække vinduer og underbalancen, og vi har oven i købet et provenu i vores favør på låneoptagelse, der nu indgår i budgettet.

Men ikke kun det finansielle gav udfordringer også det tekniske. Her skal blot nævnes nogle stykker i telegram stil:

- Kulørvalg, på hoveddøre var ved at gå i stå men kom i gang,
- Sprosser i døre, som var forlorne. Sprosser blev rettet.
- Galvanisering af ståldele, som ikke var galvaniseret, men som blev det.

- Redningsvinduer, som kunne gøre sikkerheden større, blev etableret.
- Fugning af kældervinduerne, som ikke tog højde for den nyeste viden, men som kom med alligevel.
- Teaktræslister som ikke var behandlet ordentlig. Men som nu bliver det.
- Og ikke mindst mangel afhjælpning

Alle disse problemer er nu klaret.

Under udskiftningen var der et stort arbejde med at registrere mindre ydelser og ekstra ydelser da arkitekt og entreprenør indgik aftale om at afregne løbende - og vi vandt på aftalen.

Og vi skal oplyse, at afdelingen som en erkendtlighed for det gode håndværk, der blev præsteret på pladsen har givet svende og lærlinge en boggave ”Byhuset”.

Det er ikke mindst for det store arbejde, der blev præsteret ved organiseringen af arbejdet f.eks. ved forkerte leveringer af forkert fremstillede partier osv. Men også den gode omgangstone.

Boggaven var også identisk med den gave som vi forærede svende og lærlinge ved afslutning af tagrenoveringen.

Men tillykke til os med vores nye vinduer, nu håber vi at de vil holde lige så længe som dem vi skiftede i starten af 70'erne. Så det er omkring 45 til 50 års holdbarhed vi forventer og det er da ikke så ringe.

Hvis der er mangler, der af en eller anden grund som ikke er afhjulpet, så giv venligst afdelingsbestyrelsen besked så hurtigt som muligt.

2. Maling af facadepartier.

Udvendigt malerarbejde har fulgt udskiftningen af facadepartierne, men da arbejdet på sidste kvarter gik ind i vinterperioden, blev arbejdet stoppet i november måned 2016.

Arbejdet forventes at blive igangsat her i maj måned, så tag endelig godt imod malerne når de kommer rundt og maler de partier, der ikke var tjenlige til udskiftning.

Arbejdet finder sted i kvarter 5, der består af Godfred Hansens vej (ulige numre) Gustav Holms vej 39/45 Bethesda vej. samt Risvangsalle 38/40.

3. Forsøg med Osmosedræn.(eller elektroosmotiske tørringssystem).

Det lyder meget fint og svært.

Afdelingsmødet besluttede sidste år, at igangsætte to pilotprojekter med osmosedræn. Økonomien kom på plads, kontakt til operatøren, prisindhentning, forberedelse af arbejdet med montagen el. udtag, - al dette blev afklaret hen på efteråret. De to adresser, hvor forsøget nu er udført, er Jens Munks Vej 34 og Fridtjof Nansens vej 79.

Afdelingsbestyrelsen har været langt omkring. Vi har sågar været i kontakt med Danmarks Tekniske Universitet.

Det første estimat lød på 300.000 Kr.

Firmaet Fugt 1. oplyste den 4.9.2016 en pris på 60.000 Kr. Pr bo-enhed. Inklusiv moms.

Arbejdet blev udført i november måned og Teknologisk Institut blev bedt om kontrol målinger, der sammen med Fugt 1,`s måleresultater skal vise om osmosedræn er noget vi skal arbejde videre med.

De første måle resultater stritter i alle retninger og da fugt forholdene er langt mere komplekse end det kan afgøres på kort tid vil afdelingsbestyrelsen anbefale, at der foretages nogle nye serier af målinger i den kommende tid, inden den endelige evaluering foretages.

4. Isolering af beton konstruktioner.

Afdelingen har foranstaltet et enkelt forsøg med indvendig isolering på Adressen Grenåvej 25.

Forsøget skal afdække om overfladerne i viktualierummet i boligtype B og type D kan fugtisoleres og om nedbrydningen kan reduceres eller stoppes.

B og D typerne er de boligtyper med viktualierum under den udvendig betontrappe. Konstruktionerne er plaget af voldsomme kondenserings problemer både sommer og vinter.

Rummet som var tiltænkt som viktualierum har i dag, i flere af vores boliger, en anden anvendelse end tidligere, og er nu for det meste et almindeligt depot rum.

Isolerings produktet der er anvendt er et amerikansk isolering produkt fremstillet af op- blæret glas betegnet som Foamglass.

Udgiften til arbejdet beløb sig til ca. 25.000 Kr. Inkl. moms. Beløbet kan, hvis afdelingsmødet vælger at gå videre, naturligvis nedbringes ved at konkurrence udsætte arbejdet og lave flere arbejder ad gangen

F.eks. 20.000 Kr. og der er 44 rum hvilket vil give en udgift på F.eks. $20.000 \times 44 = 880.000$ Kr.

Men vi vil anbefale, at prøven først skal vise sin duelighed før der evt. bliver taget det næste skridt som er, at stemme om det - at budgetlægge opgaven. Pt. tegner det godt, der mærkes ikke fugt på overfladen.

Indtil der findes en løsning på problemet bør man kun anvende rummet til opbevaring af f.eks. grønsager eller produkter der ikke kan tage skade af fugt samt huske at friholde væggene for møbler og lignende så vi undgår skimmelvækst.

Husk at ventilere og holde døren til rummet lukket.

5. Ventilation af kælderrum.

I samme boldgade, har afdelingsbestyrelsen drøftet en tvangs ventilering af kælderen for at forbedre indeklimaet.

Da tvangsventilering er forbundet med energitab har vi tidligere været tilbage for at anbefale mekaniske ventilatorer, men nu er der kommet et varmegenvindings aggregat med en varmegenvindings grad på op til 91 % på markedet. Til en overkommelig pris på ca. 3.000 Kr.

Nu da vi har sat tætte vinduer i kælderrummene, har vi måske i flere tilfælde stoppet den naturlige ventilering af rummene, der utilsigtet skete gennem de gamle vinduer.

Radon problematikken som vi tidligere har arbejdet med. Dvs. måling og over 200 Becquerel og følgende afhjælpning med udboring med ventiler i facaden, er måske ikke tilstrækkelig nu da kældrene er blevne mere tætte.

Og jeg skal derfor ikke undlade at gøre reklame for afdelings radonmåler, som kan registrere niveauet - hvis man beboer kælderen, er det næsten et ”must”.

Vi vil derfor anbefale at foranstalte et par prøve monteringer, hvor fællesskabet står for udboring af huller i soklen og etablering af strøm forsyningen og andelshaver så står for indkøb og drift af ventilatoren.

Ventilen består af en murgennemføring med keramisk veksler, udvendig stormskærm, indvendig lavenergi tovejs-ventilator samt fjernbetjening.

Systemet virker ved at ventilatoren kører skiftevis i indblæsnings- og udsugnings funktionen. Varmen fra boligen overføres under udsugnings funktionen til den keramiske veksler. Når ventilatorer vender og begynder at blæse luft ind i boligen, genbruges varmen ved at udeluften forvarmes mens den passerer veksleren. Og løsningerne kan styres efter behov.

6. Kloakseparering af regnvand og spildevand

Nu kommer vi til det helt store – det her kan blive en gyser, men det skal nok ende godt så lad os hoppe ligge ud i det - økonomien tager vi her oppe på tavlen.

Vi står med en bunden opgave det er ikke et valg det her. Kommunen har bestemt det, og der skal etableres et LAR anlæg Lokal afledning af regnvand

Det overordnede krav fra kommune er, hver matrikel skal aflevere deres regnvand i vejniveau, hvis man ikke selv kan aflede det på egen grund. Og vi kan ikke aflede på egen grund, grundet jordens ringe evne til at modtage regnvand.

Vi kan ikke forsat dræne vores boliger og aflede vandet til kloakken når afleveringsniveauet i fremtiden er vejniveau.

Men det kan løses ved at lave et rørsystem, der tage udgangspunkt i at vi bor på en bakke og kan dermed føre drænvandet ned ad bakken og slippe for at skulle installere de dyre pumper for at løfte drænvandet.

Projektet er derfor bygget op så der etableres to nye rørsystemer - et for regnvandsafledning og et der skal aflede drænvand.

Vi forventer at vi i fremtiden vil få behov for at dræne alle boliger så det er en investering i fremtiden - vi udviser rettidig omhu.

Men der er en gevinst ved dette projekt. Vi har fået lov af kommunen til at etablere regnvands opsamling med et cisterne system uden, at vi som tidligere skal betale for at aflede vandet.

Det kan godt være at cisterne systemet ikke giver en stor økonomisk gevinst for øjeblikket, men kubikmeter prisen for vand bliver bestemt ikke mindre med tiden, så dette er også en investering i fremtiden.

Der er således en afstemning der skal holdes, et forslag der giver os mulighed for at opsamle regnvand i cisternerne som er placeret i jorden. Vi kommer til forslagen under punktet ”indkomne forslag”.

Afdelingen har med projektet klima tilpasse sig og ikke mindst, udvist rettidig omhu.

7. Ombygning Riisvangs Alle` 3 A og B.

Vi er naturligvis glade for flere beboere i afdelingen, men er utrolig kede af den voldsomme fordyrelse som afdelingen har måttet tage imod ved ombygningen. Og guderne skal vide, at vi har protesteret - vi blev lovet noget helt andet end det vi fik.

Vi er nu udfordret på driften, da der er præsteret løsninger, der ikke lever op til det niveau, der er normalt i afdeling 12. og det skal vi nok klare.

Af udfordringer skal her nævnes, uløste fugtproblemer i kælder, en forloren facade mod Risvangsalle, med en tvivl som robusthed, fejlplacering af el måler, vinyl gulve i vådrum. Disse bygningsdele vil utvivlsomt give os driftsmæssige problemer i fremtiden.

8. Boligafgift./vedligeholdelse.

Vi tager vedligeholdelsen først og venter med at de økonomiske forhold dvs. kr. og øre, til vi kommer til punktet om regnskab. Men det er ikke en hemmelighed, at der er flere konteringer som vi langt fra er enige med boligorganisationen i.

Men vi er dobbelt ærgerlige over, at vi ikke kunne få en reparation af klinkerne på fortrapperne til at lykkes. Vi fik i august måned besked om at frigive midlerne som var budgetteret, men det var underforstået at vi skulle acceptere, at der ville blive sat arbejder i gang, der ikke kun var reparation og udskiftninger af klinkeren, men også total renoveringer, og at budgettet ville blive overskredet, uden at budget tallet kunne oplyses.

Omfanget ville blive defineret af entreprenøren og der var ingen uvildighed i vurderingen af omfanget.

Vi kontaktede afdelingsinspektøren og han prøvede om vi kunne få lavet reparationerne, og så vente med udskiftningerne så budgettet kunne holde, og så få en professionel vurdering med prissætning. Vi bad om, at arbejdet blev konkurrence udsat, så vi kunne være sikre på at både teknikken og økonomien holdte.

Men det var dog ikke den eneste årsagen til at arbejdet udeblev, prisen var indhentet ved en ikke godkendt mester og måtte derfor tages om.

Tiden gik og det blev efterår og arbejdet kom ikke i gang, da det måtte opgives på grund af sne og frost. Vi har her i april måned bedt om at få arbejdet igangsat igen, og så hurtigt som muligt. I går fik vi oplyst, at det var lykket.

Men lige en generel betragtning til reparations udgifter.

De af boligorganisationen nu udpegede håndværkere, der skal arbejde i afdelingen, har ikke gjort arbejdet billigere for afdelingen. Men det er måske ikke det der gør mest ondt, det er, at det ikke er beboerne på afdelingsmødet der har valgt disse nye håndværkere.

8a. Boligafgifter.

Den ønskede regulering af boligudgiften så alle betaler det samme pr, m2 er sket her i februar måned og stigningen og sænkningen af boligafgifterne vil træde i kraft pr. 1. juli.

Vi er glade for at reguleringen lykkes og for flertallet af boligerne er reguleringen ikke særlig stor, hverken i opadgående eller nedadgående retning. Der dog enkelte der bærer mere ved til bålet end andre, og selv om det ikke er nogen trøst så kommer tiden ikke igen, hverken for dem der har betalt for meget eller dem der har betalt for lidt.

Men boligafgiften for de privat opførte bygningsdele er endnu ikke afklaret.

Afdelingen har en forventning om, at det gældende vedligeholdes reglement følges og efterleves og beboerne ikke skal betale for at have en carport, et udhus eller en vinter stue og afdelingen vil ikke eje disse bygningsdele, da det er umuligt at organisere både opkrævningen og have et niveau for vedligeholdelsen som står mål med, hvad man opnår.

Men på nuværende tidspunkt bliver der på enkelte leje mål opkrævet boligafgift / leje af carport, pergolaer, u-opvarmede udestuer mv. og at dette strider mod reglementet og lovgivningen, så drøftelserne forsætter.

9. Regnskab 2016.

I det regnskabet der er afsluttet for 2016 er der en række uoverensstemmelse med en række uvedkommende udgifter som afdelingen er bleven konteret og som vi tidligere har protesteret imod - så sent som ved regnskabet 2015.

Så twisten mellem afdeling- og boligorganisation er ikke kommet meget længere en løsning end sidst.

Der vedligeholdes stadig på bygningsdele, der ikke tilhører afdelingen.

Der betales overpriser på flere vedligeholdelses arbejder, da håndværkerne nu er valgt boligorganisationen.

Budget overskridelse på ombygningen betales nu af afdelingen.

Men ikke mindst den klassiske uoverensstemmelse, hvor afdelingen konteres udgifter til løn som burde udredes af boligorganisationen.

Vi skal drøfte regnskabet senere og som tilsynet konstaterede i 2016 - så vil uoverensstemmelse blive løst ved den kommende retssag.

Hovedbestyrelsens holdning er velkendt og afvisende – og som sagt, det kommunale tilsyn mener det samme, men som nævnt kommenteres tvisten af kommunes side med at konstatere, at afdelingen fører en retssag, der vil afgøre spørgsmålet.

10. Havevedligeholdelse.

I forbindelse med en artikel BL bladet Boligen, var der en artikel om vores retssag, og her poppede have vedligeholdelse op på ny, da afdelingen var præsenteret med et billede af en have og bolig organisationen

blev portrætteret med et dynamisk billede af direktøren. Det var lidet flatterende for vores holdning i retssagen.

Vi blev af udenforstående konfronteret med at haven syntes rodet. Vi syntes at haven var som så mange andre haver - den så lidt vintertræt ud. Men når udefra kommende ser noget andet, så har de vel ret til det – og var det vel også meningen med artiklen, at artiklen skulle have den karakter.

Men apropos. Kunne vi ikke til den kommende sæson gøre en indsats i haverne?. Luge, klippe og slå, - så vi ikke skal rives i næsen med uvedkommende stødende bemærkninger. Vi er måske også ved at blive lidt tyndhudet over for kritik - specielt i denne stund.

11. Tilsidesættelse af rettigheder.

Som det har fremgået af den udsendte orienterings skrivelse er hovedforhandlingen – retssagen, bleven udsat på grund af travlhed og pt. har vi ikke fået oplyst ny dato.

Vi var dog så glade, da vi blev stillet i udsigt at vi kunne få en afklaring den 2. februar og skuffelsen var da også til at tage og føle på, da retssagen blev udsat grundet travlhed.

Nu ser vi naturligvis fremad. Vi håber på en klar dom, så vi kan forfølge den eller tage konservesen heraf, og således få et veldefineret grundlag at handle på.

Vi er mange der har været med i mange år – og vi har været vidne til en aldrig svigtende interesse fra afdelingen og en fastholdelse af idéen om selvforvaltning med retligheder og pligter.

Og dette til trods for, at boligorganisationen har gennemgået en transformering fra andelsboligforening til offentlige sociale lejeboliger og, hvad det har afstedkommet en marginalisering og tab af foreningsliv.

Jeg skal blot her nævne, arveretten til andelsbeviset, tab af arveretten til boligen, fælles op notering, afskaffelse af andelsbeviset og afskaffelse af andelsfonden osv.

Og sidste skud på stammen – sidste år forsvandt retten for beboerne, til at vælge operatører i sin egen afdeling.

Naturligvis bliver disse ændringer italesat som udvikling og modernitet. Afdeling 12 opfatter det stik modsat.

Vi arbejder for at foreningen og at den vil blive beboernes forening og beskytte beboerne og at den vil give beboerne medejerskab til foreningen.

Hermed sættes beretningen, den skriftlige og den mundtlig beretning til debat og afgørelse.

Derfor tak ordret og tak for tilliden der er vist”.

Beretning blev sat under afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

2.b Budget.

Dirigenten gav ordret til Torben Andersen. - Torben Andersen fremførte følgende:

”Så skal vi til gennemgangen af budgettet for 2018 (Budgettet blev vist på tavlen under fremlæggelsen).

Forsiden:

Det ser jo rigtig pænt ud på forsiden, en lille forhøjelsen på 1,8 %. Trods det, at vi har afholdt licitation på kloak separeringen.

Separeringen var dog en smule dyrere end for ventet, men vi stillede også krav til projektet. Vi krævede at vi skulle kunne dræne vores boliger i fremtiden, uden at vi skulle til at pumpe drænvandet og vi medtog også omlægning af belægningerne i haverne, med i licitationen, en ekstra udgifter.

Afdragen på lånene er nu indeholdt i budgettet og ikke mindst, budgettet for kloak separeringen er nu blevet mere præcis og der kan kun komme overraskelser som f.eks. vejret.

Budgettet er naturligvis ikke et udtryk for at vi har accepteret årsags sammenhæng vedrørende kontering af løn til personale og afdelingsmødet udelukkelse fra organisering af vedligeholdelsen, beløbet er inde holdt i punktet. Renholdelsen, der nu er sat til 233.728 kr.

Det kan være, at det ikke bliver aktuelt og at den kommende retslige afgørelse giver os medhold.

Side 2.

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, ikke at de er steget men de er faldet med 54.042 Kr. det er første gang i den nyere historie - vi sender en venlig tanke til Skat.

Ydelser på foreningsarbejder er reguleret op med 165.000 kr. og det er her vi kan aflæse de ydelser som vi nu kommer til at betale for kloak separering, for vinduesudskiftning og for låneoptagelsen af ombygningen Risvangsalle 3.

Udover disse lån er der for ca. 500.000 kr. til de individuelle lån, som afdrages på de bad og køkken moderniseringer, der foregår individuelt.

Renovationen er steget, som det fremgår af noterene, 50.200 Kr. Vi skal til at lave affalds sortering og der skal betales til kommunen for nye spande.

Og så er som sagt, løn til ansatte steget. Dette er vist under overskriften ”Renholdelse”. 15.356. kr.

Det næste beløb der skiller sig ud er, at almindelig vedligeholdelse er faldet. Årsagen skyldes som tidligere, at nogle af udgiftsområder under alm. vedligeholdes nu blevet flyttet over på planlagt vedligeholdelse og kan ses i P. V skemaet på den sidste side.

Henlæggelsen til planlagt vedligeholdes falder da overskuddet bliver lagt ind i den planlagte vedligeholdelse. Et beløb på 665.429 Kr.

Beløbet kan naturligvis genkendes under indtægterne. Beløbet opstår, da det var billigere at optage lån end tidligere forventet og betalinger er blevet forskudt på kloak separeringen.

Et total udgiftsniveau på 8,620 Mio Kr. et fald på 5.000. Kr.

Side 3.

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

Vi kan se at huslejeindtægterne falder en anelse med 50.000,- kr. Vi har desværre ikke oplysninger om årsagen.

Dernæst er der som sagt afvikling af overskud fra regnskabet 2017, på 665.429,- kr., der skyldes som tidligere nævnt lavere udgifter til låneoptagelse og forskydning af betalinger - og vi fik således et overskud.

På sidste side er der vist det aktuelle P.V. skema:

Det ser rigtig fornuftigt ud, vi er i 2018 færdige med de rigtig store udgifter for kloak separeringen og vi skulle komme i normalgænge igen så, vi starter atter en opsparing, således at vi om 8 år i 2025 har en opsparing på ca. 8 mio. Kr.

Så nu er de større udgiftsposter nævnt og de reelle indtægter er nævnt og vi kan se at der er balance i 2018

Afdelingsbestyrelsen anbefaler budgettet for 2018 til vedtagelse.

Budgettet blev sat til debat

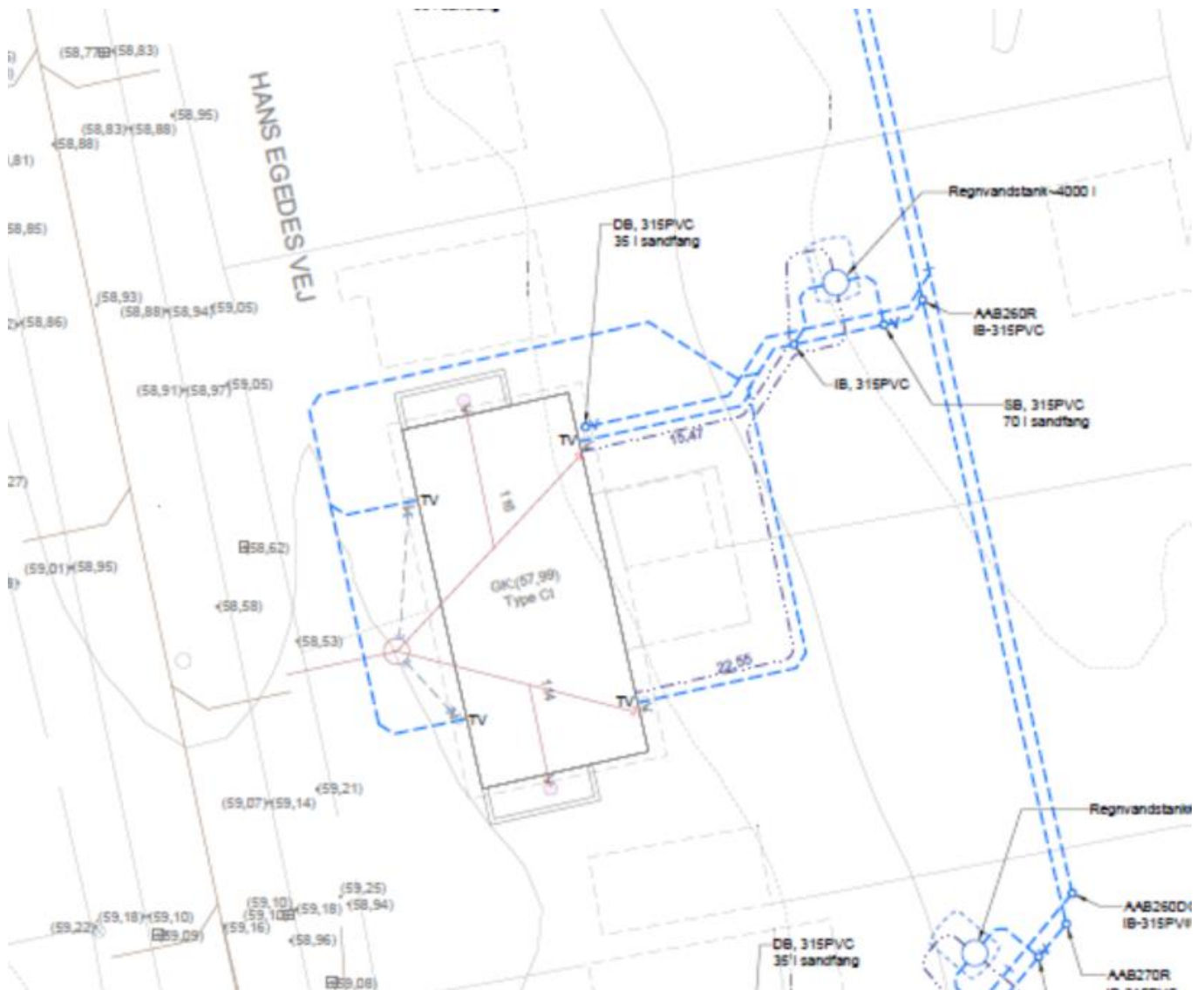
Claus Pappé Hans Egedes vej 114: ” Det er kritisabelt at afdelingsbestyrelsen ikke har fået oplyst af boligorganisationen hvorfor huslejen falder, det at blive administreret af AAB er da dyrt nok”. Anbefalede budgettet til vedtagelse.

Torben Andersen bekræftede at årsagen var ukendt.

Budgettet blev sat under afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Punkt.3. Behandling af indkomne forslag.

Forslag 1.



Tegning vist på tavlen som eksempel på system opbygning. Regnvand, drænledning og cisterne.

3a. Afdelingsmødet beslutter at etablere mulighed for genanvendelse af regnvands, ved etablering af magasinbrønde i tilknytning med det øvrige kloakarbejde.

Henning Edvardsen brugte nedstående i sin fremlæggelse forslaget.

Tilbud kloak separering					
Budget 2017 :			3x1.800.000	5.400.000,00	
Licitation den 6.2.2017					
Underboring:					
Danboring A/S			453.404		
Østergaard A/S			285.732		
Licitations den 6.3.2017.					
Øvrig arbejder: fra separering af regnvand.					
Arkil A/S			10.960.850		
Dan Jord A/S			12.481.366		
Gerstrøm ApS		7.946.607	9.933.259		
Rene Mathiassen A/S			11.078.971		
Budget.					
Honorar Tri Consult			612.500,00		
Uderboring Østergaard A/S			285.732		
Gerstrøm Entreprenør ApS			9.933.259		
Stipuleret ydelser. Reduceres. Fra 2,2 mio.kr.			-1.000.000		Pr.mdr.bolig
i alt budgetsum			9.831.490		101,56
Cisternesystem udgår.			-1.813.000		
		175.158	218.948		
I alt ny budgetsum			8.237.438		35,15

De to tal der står til højre var dem, som var umiddelbart muligt at udregne da vi skrev den trykte beretning. Tallene fortæller, hvad udgiften er hvis vi ”bare” skulle låne os frem til hele beløbet, boligafgift pr bolig pr måned.

101 kr. / mdr. og 35 kr./mdr. gennemsnit – for kloak separeringen og for magasinbrønde.

Budgettet som vi vedtog for 2018 indeholder nu samlet en stigning på eller mellem 86 og 100 kr. /mdr. pr. bolig. Så det er da meget godt ramt.

Men som I ved så er der mange andre variabler der kommer i spil. Vi har f.eks. afsluttet vinduesudskiftningen, der blev billigere, vi skal til at have to skraldespande i 2018, der vil gøre det dyre. osv.

Men summa summarum skal vi stige med 1,8 % som er lig med 128.762 Kr. som vi lige har vedtaget, med separerings projektet indeholdt.

Denne stigning er dog uden magasinbrøndene, som andrager 994.000 Kr. og udløser låneudgift på 51.000 Kr./pr. år. der er lig med en boligafgiftsstigning på 37 Kr./mdr.

Årsagen til, at denne udgift ikke kunne indgå uden budgetafstemning, er i første omgang at afdelingsbestyrelsen har valgt at vi skal tage stilling til dette ekstra tiltag, og for at belyse beløbets størrelse - det er et lille beløb som vi kan ofre for at fremtidssikre boligerne.

Men der er også nogle bogførings regler, som gør at det ikke er muligt at indeholde forbedrings udgiften i budgettal på den konto, der hedder planlagt vedligeholdelse og forebringere, må ikke indgå i PV budgettallet.

Hvis man ikke laver en forbedring må man ikke bruge landsbyggefonds midler til eksisterende tekniske installationer. Det kunne man komme udover, hvis det blev italesat anderledes. Vi har valgt at bruge vores landsbyggefonds midler i forbindelse med forslaget om cisterneetableringen.

Ja det er ikke let det her.

Magasinbrøndene koster kr. 1.594.000, og kan finansieres som følger:

Tilskud fra Landsbyggefonden (LBF, egne midler)	kr.	600.000
Kreditforeningslån i 30 år	kr.	994.000

Hvis man som andelshaver vil prøve så er der en besparelse på 2.408 Kr. ved 4 personers husholdning dvs. 43 m³ til tøjvask og toilet skyld a. 56 kr./m³

Hvis man vil låne til vandværket så er der en udgift på 120 kr. /mdr. 12.000 Kr. lån 3,5 % 10 År. Så er fortjenesten ca. 500 Kr.

Men 56 kr. for 1.m³. er sikkert ikke prisen om 10 år og de borlige partier har dømmet om at privatisere vandværket og så skal vi bare se løjer og meget større kubikmeter priser.

Det er nu der skal handles, vi vil aldrig senere få lejlighed til at etablere cisternerne med disse forudsætninger og til en så lave en pris på ca. 1. mio. kr. og divideret med 88 lejligheder er det en anlægsudgift på 11.500 Kr.

Ved ja til forslaget vil forslaget afstedkomme at boligafgiften skal reguleres med 37 Kr./mdr./bolig.- (et gennemsnit) i 2018.

Forslaget blev sat til debat:

Anne Grethe Jørgensen Jenns Munks vej 42:

Ønskede oplyst tidspunktet for separation af Jens Munks vej? og om det betød noget økonomisk, at der var boliger der ikke skulle separere deres spildevand.

Brit Mogensen Otto Sverdrups vej 6:

Om projektet tog højde for at der var boliger der lå på grunde med høj grundvandsstand for etablering af separationen.

Claus Pappe Hans Egedes vej 114:

Roste Aarhus vand for deres indsats for renere vand i bugten. Der bliver ofret omkring 120 til 140 mio. Kr. pr år. C P konstaterede at det var glædeligt at afdelingen gik konstruktivt ind i disse tiltag med cisterne løsningen. - Der var også lidt reklame for kajak sejllads på bugten.

Peter Hager Fr, Nansens vej 95.

Ville der være forpligtelser ved etablering af cisterne, og er der krav til etableringen af vandværk?

Anne Grethe Jørgensen Jens Munks vej 42.

Om der skulle betales til separations udgifter selv om man boede i et område der ikke skulle separeres.?

Pia Eilif Hans Egedes vej 114.

Hvordan skulle hun kunne finansiere udgiften til vandværket /pumpen.?

Lisbeth Johansen Risvangsalle 24.

Projektet er for at sikre dem der kommer efter os, vi skal gå ind for forslaget og investere i cisternerne.

Henning Edvardsen. Hans Egedevej 116:

Forslaget betyder, at selv om man først i 2040 skal have separeret sit regnvand og tilhører de 10 huse der ligger på Jens Munks vej så kommer man også til at betale nu for de første 44 boliger. og i 2040 så betaler vi alle for de sidste 10. boliger.

Så de næste 10 boliger får den samme behandling når deres tur kommer, da vi er en forening.

Det er også derfor at vi kun etablerer cisternerne og ikke vandværkerne. Man skal selv investere i og vedligeholde, hvis man vil tjene penge, og de øvrige beboere skal ikke finansiere indtjenings muligheden for at tjene penge, det gør man selv.

Man kan låne sig frem hvis man vil etablere vandværket iht. vedligeholdelses reglementet så har vi tidligere vedtaget, at der kan gives råderet til ved investering i ressource besparelser.

Der er ingen krav til at man skal deltage, cisternerne er tørre og de kræver ingen vedligeholdelse man skal ikke tilsluttes et system eller hvis man ikke vil tilsluttes, og man ikke søge om lov når man vil genanvende regnvand.

Forlaget blev sat under afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Forslag nr.2.

Sidste container kun til grønt affald. Dirigenten oplæste forslaget.

Forslaget blev kort debatteret.

Gert Christiansen Grenåvej 21:

Fremførte at der var langt til container på Gustav Holms vej, hvis forslaget om at kun en container var til storskrald.

Ole Godfred Hansens vej 37.

Fremførte at containeren til storskrald kunne stå på Grenåvej.

Henning Edvardsen Hans Egedes Vej 116.

Forslag til forretningsorden. Hvis forslaget blev vedtaget var der ingen grund til at stemme om supplering med en enkel container til storskrald på Gustav Holms vej.

Ole Larsen Gustav Holms vej 27.

Ønskede oplyst prisforslag på grøn - og storskraldscontainer.

Henning Edvardsen Hans Egedes Vej 116. Mente at prisen lå på omkring 15.000 Kr. for storskrald og 1500 Kr. for en grøn.

Forslaget blev sat under afstemning:

6 imod, ingen hverken for eller imod Forslaget blev vedtaget

Punkt 4 a. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen. På valg er Lars Kammer og Henning Edvardsen. Dirigenten spurgte om forslag fra salen. Lars Kammer og Henning Edvardsen modtog genvalg. Blev valgt med akklamation.

Valg punkt 4 b. Valg af to suppleanter til afdelingsbestyrelsen. På valg er Claus Pape og Mogens Nielsen. Dirigenten spurgte om forslag fra salen og oplyste at Claus Pape og Mogens Nielsen. Modtog genvalg. Blev valgt med akklamation.

Punkt 5. Eventuelt.

Pia, Hans Egedes vej 114 spurgte ind til, hvordan man kunne åbne vinduet i gavlen

Claus Pape Hans Egedes vej 112: Slog et slag for en bedre rydelighed i området og oplyste, at der blev svinet voldsom specielt fra byggepladserne på Bryggevej og opfodrede til større indsats - fra alle.

Henning Edvardsen. Hans Egedes vej 116 Forklarede hvordan vinduet skulle betjenes.

Regnskabsmøde.

Formanden indledet mødet med forslag til forretningsorden og foreslå Peter Jensen som dirigent for regnskabsmødet. Peter Jensen blev valgt.

Der var et punkt på dagsordenen: Godkendelse af regnskab 2016.

Formanden fik ordret og fremførte følgende:

”Årsagen til regnskabsmødet, er som vi vedtog i 2015, et ønske om, at afdelingen skal have mulighed for at tilkendegive sin stilling til regnskabet, og specielt til de udgiftsposter, der har afsæt i den nye organisations struktur, hvor afdelingsmødet har mistet sin tidligere indflydelse på organiseringen af den daglige vedligeholdelse.

Det har stor betydning for afdelingen i den verserende retssag, at den fastholder sin kritik, da argumentet har afgørende betydning og at kritikken konsekvent har været fastholdt over de sidste år. Dette er også fremhævet i restdokumenterne.

Der er flere poster i regnskabet, der belyser de mistede rettigheder og indflydelse. Der er også bare fejl som burde være til at imødekomme, men som ikke er blevet behandlet.

Der er mindst en halv mio. Kr. i alt i umiddelbare uoverensstemmelser når det hele summeres op - ca. 300 Kr./mdr. pr. bolig, det er ikke småpenge.

Men en af konsekvenserne ved at tilsidesætte afdelingsmødets beslutning og ansættelse af ejendomsfunktionærer til erstatning for afdelingsbestyrelsen er til at føle på - og den mest alvorlige.

Men jeg skal af fattig evne prøve at give tallene liv.

Hvis I vil følge med, så er der på bordene et eksemplar af regnskabet for 2016.

Forsiden.

Vi er blevne flere boliger. 116. stk. og det er da positivt, men om på side 2.

Vi kan da også lige dvæle ved linje 105.9 beløbet er på 133.688 Kr. Det er hvad vi peronligt har mistet da man i sin tid opgav indbetalingerne til andelsfonden og, hvad afdelingen mistede da man ophævede fonden og vi bør også i denne situation lufte vores protest over dette tab.

Men det er konto nr 114. Renholdelse 187.566 Kr.

Løn og udgifter til varmemester og lokalinspektør andrager 180.000. Kr af beløbet.

Afdelingen har ikke valgt, at der skal være ansatte i afdeling 12. Derfor er udgiften ikke berettiget. Så kort kan det vel siges.

Men så er der posterne 115 og 116. på henholdsvis 453.454 Kr. og 814.893 Kr. almindelig vedligehold og planlagt vedligehold, som det hedder på regnskabs swahili.

Først almindelig vedligehold: Uoverensstemmelser, der hidrører fra denne post er også angivet i den trykte beretning, og er primært udgifter der stammer fra vedligeholdelse af private bygningsdele som afdelingen ikke skal vedligeholde og overskridelser af budgetterne, der kunne være undgået ved de sidste rå rums etableringer. I alt på 228,408 Kr.

De eksakte beløb er angivet i den trykte beretning, så dem bliver I forskånet for at høre igen.

<u>Indsats af referenten</u>	
Etablering af rå rum	135.766.
Budgetteret med 70.000 udgift 205.766,25.= 135.766,24 Kr.	
Reparations af en carport	15.980.
Er en privat bygningsdel.	
Reparations af en carporte	18.000.
Er en privat bygningsdel.	
Reparationer af en udestue.	2.967.
Er en privat bygningsdele	
Reparationer af ventilationsanlæg	7.694.
Er en privat installation.	
Udskiftning af varmeveksler (over pris)	48.000.

Tidligere pris ca. 10.000Kr. Over pris á 6.000. Kr. da man nu skal anvende håndværkere som bolig organisationen har valgt

På pv kontoen blev der hævet et beløb på i alt 233.730 Kr. til ombygningen af købmanden og det er inkl. nye vinduer. Udgifter som vi var og er overbeviste om skulle indgå i aftalen om finansierings og blive udredt af hovedforeningen, og uden udgift for afdelingen, alt sammen iht. det ekstraordinære afdelingsmøde i 2015.

Derudover havde vi i 2016 et budget beløb til taget på Riisvangs, 3. og dette beløb blev brugt fuldstændigt, rub og stub uden, at udgiften blev verificeret. Der er f.eks. et mindre antal kviste Risvangsalle 3 og budgettallet var beregnet efter de normale 4 stk. Så vi har også i dette tilfælde deltaget positivt til ombygningen, modstat tidligere løfter.

Men i dag er det umuligt at give et eksakt tal på denne udgift.

Beløbene fra ombygningen er også angivet i den trykte beretning så dem pinder jeg ikke ud.

<u>Indsats af referenten</u>	
Vinduer.	160.000.
Burde være konteret ombygning.	
Ekstra udluftning i kælderen ved ombygningen.	3.063.
Burde være konteret ombygning.	
Advokat bistand ved MMT konkurs..	16.875.
Burde konteres garantien for tagrenovering	
Byggeskade fonden	53.792.
Burde være konteret ombygningen	

Som et kuriosum med hensyn til andelsfonden, så har vi ikke længere en fonds indestående men en afskrivnings konto den hedder 411. Ak - der røg denne ide.

Umiddelbart er det meget tilforladeligt når uoverensstemmelser pakkes ind i tal, da tal ingen sjæl har, som min gamle regnelærer sagde.

Men regnskabet bliver også et vindue ind i det spændingsfelt som afdelingen befinder sig i - og det ikke kun om 2 plus 2 er 4. Det er meget andet. Det er indflydelse på sin egen dagligdag og det at bo.

Hvad sker der hvis vi stemmer nej?

Regnskabet sendes til tilsynet som vil underkende vores afgørelse, de er såmænd tilfredse bare beløbene er brugt i afdelingen, og forudsætninger, lovgivning og overholdelse af aftaler er ikke deres bord, det er boligorganisations ansvar.

Et nej har dog stor betydning for den kommende retssag, og hvis afdelingen ikke skal fremstå som vægelsindet så er regnskab ikke så svært at tage stilling til.

Det er ikke muligt at sammenligne kontoerne fra år til år da udgifts kategorierne holder flyttedag. Så man kan ikke sammenligne udgiftsniveauet fra før afdelingsbestyrelsen blev afsat og til nu. Det er som at sammenligne ”fødte drenge børn med antallet af storke”.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler at vi stemmer nej.

Claus Pappé Hans Egedes vej 114:

Opfordre til et nej.

Regnskabet blev sat under afstemning. For forslaget, ingen. 4 hverken for eller i mod, regnskabet blev forkastet.

Afslutning.

Formanden afslutter med at takke dirigenten og takke for deltagelse og afgørelser.

Takkede på egne og på Lars Kammers vegne for valget og tilliden.

Mødet blev afsluttet med sangen ”Det lysner over Agerfeld”.

Peter Jensen. Dirigent. Aarhus den

Henrik Pedersen. Referent Aarhus den

40 % fremmøde.