

Referat af afdelingsmøde afholdt den 24. april 2015.

Formanden indledte mødet med at byde velkommen til Arbejdernes Andels Boligforening afdeling 12 Riisvangen II – 70. ordinære afdelingsmøde. Formanden bød velkommen til de mange fremmødte og repræsentanter fra administrationen og hovedbestyrelsen Anders Rønnebro, Allan Andersen og Erik Piilgaard.

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

Formanden præsenterede afdelingsbestyrelsen, da der havde været flere udskiftninger over det sidste år i personkredsen og Lars Kammer er for nylig indtrådt som afløser for Peter Jensen. Peter har få et nyt tillidshverv i fagforeningen, og måtte trække sig på grund af manglende tid.

Formanden takkede Peter og bød velkommen til Lars.

(HE: "Lars vi to er på valg i aften så vi kommer fra asken i ilden". LK: "Ja - det kan blive en kort karriere"). De øvrige gamle kendinge, Bo, Torben og Henrik blev også præsenteret.

Mødet fortsatte herefter med at afdelingsmødet afsang nr.17 "Danmark for Folket".

Punkt 1. Valg af dirigent.

Forslag fra salen blev udbedt.

Bestyrelsen foreslog Peter Jensen (med begrundelsen i at han nu er udtrådt af bestyrelsen, så bør det også ske med maner, så vil hvervet som dirigent være en passende exit).

- Peter Jensen blev valgt som dirigent.

Peter Jensen takkede for valget. Appellerede til god ro og orden og aftalte at der skulle tales fra talestolen.

Nedsætter et stemmeudvalg.

1. Susanne Pascal.
2. Flemming Sølvstad.
3. Bent Johansen.
4. Allan Andersen.

Konstaterede at valget er lovligt indkaldt iht. § 15 Stk. 1 iht. vedtægterne. 4 uges varsel. Påtrykt dato 27.marts.2015.

Oplæser dagsordenen og fik den godkendt.

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 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen.*
På valg er Peter Jensen og Henning Edvardsen.
Med rettelse som Henning Edvardsen indledte med; Lars Kammer og Henning Edvardsen er på valg.
 - b. *Valg af to suppleanter til afdelingsbestyrelsen.*
Og her er kandidat listen åben.
5. *Eventuelt.*

Budgettet og den skriftlige beretning er iht. § 17 var udsendt senest 8 dage før mødet.

Konstaterer, at der er indkommet 8 forslag til punkt 3. Disse forslag var udsendt en uge før mødet iht. vedtægterne § 16 stk. 1.

2 a. Beretning:

Formanden fik ordret og bød endnu en gang velkommen og specielt henvendt til formand, direktør og inspektør.

”jeg håber ikke, at vi skal starte, hvor vi slap. Det kan naturligvis kun blive bedre, hvis det er demokratiet, der er vores ærinde. Vi orker ikke igen i år at se på billeder, der ikke dokumenterer noget som helst, så jeg håber I vil skåne os”.

Og fortsatte med at byde velkommen til de nye andelshavere til afdeling 12. som tradition byder i afdelingen og udtrykte håbet om, at de nye vil falde til og vil tage del i afdelingens liv.

Hjertelig velkommen her fra afdeling 12.

Fam. Mønster, Jens Munks vej 28.

Det blev således til et og kun et vagtskifte i det forløbne år.

1. Beboerdemokrati:

Beretningen tager sit afsæt i den reducere af beboerdemokratiet som hovedbestyrelsen har besluttet i 2013. Afdelingsmødets kompetence og afdelingsbestyrelsens arbejdsområde er nu blevet væsentligt reduceret specielt på vedligeholdelsesområdet, som det fremgik af det sidste møde, og det har nu virket i et år.

De voldsomme ændringer, som afskaffelse af selvforvaltning og dermed udelukkelse af beboernes tillidspersoner for indsigt i afdelingens drift, har allerede og desværre vist deres negative virkning her i 2014. Som direkte konsekvens har afdelings beboere, udover de mistede demokratiske rettigheder, også fået en uvedkommende udgift.

Vi skal ikke dvæle ved afdelingsmødet sidste år, men en af påstandene har chokerede os.

Afdelingsbestyrelsen blev beskyldt for at favorisere enkelte beboere frem for andre. Alt kunne og kan åbenbart bruges til at beklukke afdelingen i et forsvar af egne synpunkter.

Vi kan derimod nu konstatere, at det modsatte er tilfældet. Administrationen har i den forløbne periode favoriseret enkelte beboere og med den fremfærd, skal man sikkert hurtigt få undergravet solidariteten og trykningen i afdelingen.

Denne fremfærd kan på et år ødelægge hvad det tog 70 år at opbygget, en deroute som vi må tage stilling til.

2. Undersøgelse af afdelingens og afdelingsmødets juridiske og økonomiske kompetencer:

Er blevet endnu mere aktuelt.

Som reaktion på de mistede rettigheder vedtog vi sidste år at få en undersøgelse af afdelingens og afdelingsmødets juridiske og økonomiske kompetencer.

Og det er et positivt svar, som advokatfirmaet har givet os på spørgsmålet. Afdelingsmødet har naturligvis ret til at selv at bestemme, hvordan den vil organiser vedligeholdelsen i afdelingen.

Inden vi giver det aktuelle responsum fra os og offentliggør det, så bør vi tage stillingen til, om det skal bruges til en forligsmæssig drøftelse mellem afdelingen og boligorganisationen, eller vi skal anlægge et anerkendelsessøgsmål.

Den forligsmæssige drøftelse har vi så småt prøvet, med en forsigtig henvendelse, dog uden positiv respons.

Vi bør ikke offentliggøre responsummet, det vil være at spille alle argumenter af hånden, inden vi har en beslutning på, hvilken vej vi skal gå for at løse spørgsmålet.

Vi skal beslutte, om vi skal forfølge sagen og hvilken vej vi skal gå. - Og afdelingsbestyrelsen foreslår derfor:

Afdelingsbestyrelsen vil tage kontakt til de afdelinger, som har den samme holdning til de mistede rettigheder og sondere stemningen for et fælles søgsmål, eller opbakning.

Vi henvender os til et advokatfirma, der bliver bedt om at forberede og åbne sagen.

Den økonomiske ramme er 300.000 Kr. Vi forestille os i den forbindelse at det finansieres ved at vi bruger af beholdningen og således beslutter at pv kontoen konteres med beløbet.

Det kunne også være at beløbet som vi pt. har afsat til drænforsøget, som bruges, i stedet til sags udgifter, naturligvis skal det betales og det giver en boligafgiftsstigning på 220 kr./mdr. I et år.

Inden sagen igangsættelse vil vi bede advokaten om at søge en forligsmæssig drøftelse, da vi ikke er i stand til at opnå en sådan kontrakt. Drøftelsen skal fører til et mere fornuftigt samarbejde. Hvis drøftelsen ender uden resultat, åbnes sagen

Vi skal videre, selv om det er svært.

3. Kloakseparering:

Vi skal tage en lang række beslutninger i fremtiden der er begrundet i, at kommune har besluttet at hele Riisvangen og dele af Vorrevangen skal separere deres spildevand, Dvs. at kloak og regnvand skal afledes hver for sig. og der skal etableres et LAR projekt = lokal anvendelse af regnvand. En ikke ubetydelig omkostning, og vi kunne i den forbindelse håbe, at vi kunne få noget af vores indestående i dispositionsfonden (den gamle andelsfond) retur.

Men indtil da, så er der kun os selv til at betale. og vi bliver nødt til at låne os frem, vi kan ikke sparere op så hurtig. Der er tale om et betydeligt beløb. Ca. 5 mio. kr. i det værste tilfælde.

Vi kunne også vælge at lade andre tage beslutningerne for os, men det ligger os utrolig fjernt, så det er afdelingsmødet, der skal vælge, og der er en lang række valg og afledte valg, der skal gøres i denne sag.

Vi har gjort os nogle forudsætninger f.eks. der skal stadig være mulighed for at dræne husene, og det uden at der skal pumpes. Det er en ambitiøs forudsætning.

Et af de kommende valg vi skal gøre os er, om alle husene i afdelingen skal have separeret deres spildevand.

Der er 44 ud af 57 der skal have separeret deres spildevand, i henhold til kommunens plan.

Det er ikke sådan, at vi bestemmer, om kommunen etablerer nye ledninger i gaden mv., men vi kan opnå at få vores bidrag retur for alle boliger, hvis vi vælger at separere alle boliger og ikke afleder til det offentlige.

Selv om vi separere på egen grunden, skal de 13 boliger, der ligger uden for området stadig aflevere spildevandet og regnvandet samlet og på samme måde, som det sker nu.

Det er næsten en 30 % forøgelse af anlægsudgiften. Ved at tage alle med. Minus retur beløbet på ca. 20.000 Kr. / bolig hvis og i givet fald at kommunen melder positivt tilbage og at det er teknisk muligt at aflede til egen grund.

Men hvis det ikke er teknisk muligt og/eller det vælges at vi **skal** aflede til det offentlige og ikke på egen grund, så er valget irrelevant.

Belægninger og have.

Det første vi skal tage stilling til i aften, er hvordan vi skal forholde os med de reableringsarbejder der er i haverne. Der er vi så heldig stillet, at det er uden for det lejede areal, så det er afdelingsmødet der iht. råderet lovgivningen kan fastlægge, hvordan det skal foregå.

Vi kunnen beslutte at al belægning og beplantning skal beboerne reetablere og udgiften er afdelingen uvedkommende.

Vi kunnen også gå ind i det og reetabler fuldt ud og tage hele udgiften på os og betale hvad det koster.

Vi vil gerne ligge os midt i mellem.

Nogle har grus som sm belægningssten, nogle har utroligt dyre granitsten, nogle har utroligt dyre planter og andre har en misligholdt have, som man er fuldstændig ligeglad med. Der er stor forskel.

Ligegyldigt hvad vi gør, så er der indbygget en konflikt i dette her. Vi har dog, for at holde alle skadesløs et forslag, som er magen til det, som vi brugte ved komfurafviklingen og som også bliver anvendt ved udvendig malerarbejde.

Vi overfører et fast beløb pr. bolig på 5.000 Kr. til den indvendige vedligeholdes konto, som kan anvendes til belægningssten mod behørigt fakturering og udførelse. Og for dem, der ikke magter arbejdet, foranstalter afdelingsbestyrelsen arbejdet.

Vi skal senere tage stilling til 2 forslag om hvordan separeringen skal ske, med eller uden opsamling af regnvand og med eller uden afledning til det offentlige.

Vi vil derfor forslå følgende afstemningsprocedure: Vi stemmer om vi ønsker mulighed for opsamling af regnvand ja eller nej.

Bagefter stemmer vi om overskudsvand skal afleveres til egen grund eller til det offentlige.

Der er dog et ”arber dabay” vi fik her den 9. april at vide at boligforeningen arbejder med et afstemningsgrundlag, der måske indeholder oplysning om, at afledning til egen grund ikke er mulig.

Men vi gennemfører afstemningen og hvis nogle af de tekniske forudsætninger sætter en bremse for en valgt beslutning, så må vi acceptere dette eller også venter vi.

Vi drøfter og stemmer om forslagene under punkt 3.

4. Regnskabsafslutning

Vi kunne konstatere, at regnskabsafslutning ikke var nogen særlig god oplevelse, regnskabet viste **ikke** den besparelse som en ansættelse af vicevært og lokalinspektør, som der var stillet os i udsigt.

Flere af afdelingsmødets beslutninger var ikke bleven igangsat. Vedligeholdes reglementet var ikke blevet fulgt og afdelingsbestyrelsen var koblet af og der var også en ikke ubetydelig uvelkommen udgift, ved at der var lavet arbejder på privat bygningsdele mv.

Der er givet en forklaring fra administrationen side på at disse fejl er begrundet i at en ansat havde misforstået sine beføjelser og ikke fulgt reglerne?

Sammen med lønudgiften til lokalinspektør og vicevært giver det en udgift på 240 Kr./ mdr. pr lejlighed. Hvoraf halvdelen ca. 120 Kr. er fejlreparationer.

At vi protesterede, er der ikke tvivl om. Vi ved pt. ikke om revisionen giver et andet regnskab.

Sidste år blev det nævnt på mødet, at vi kunne indføre et regnskabsmøde hvor regnskabet efter at det var blevet revideret, kunne komme under debat og afstemning.

Afdelingsbestyrelsen vil anbefale, at vi i denne vanskelige situation vedtager, at der afholdes et afdelingsmøde hen på efteråret, hvor regnskabet kommer til afstemning.

Om det skal være normalt for afdelingen kan vi drøftet, og ad hoc beslutte efter at vi har prøvet det i år. Det kunne måske også blive en tilbagevendende begivenhed.

Vi drøfter og stemmer om forslagene under punkt 3.

5. Budget 2016.

I år har vi naturligvis drøftet budget for 2016 og vi har prøvet at opnå et retvisende budget med administrationens. Vi startede ud med at vi fik tilsendt et budget med en 5 % i stigning midt i marts og fik det bearbejdet til 3.9 % eller 265.000 Kr. og ejendomskatten udgør næsten havdelen og den anden halvdel går Fifty-fifty til afdrag på lån til de to nye lejligheder der skal etableres på Risvangsalle og den sidste halvdel er stigning i henlæggelserne. Torben Andersen vil fører jer igennem. Når vi kommer til dette punkt.

Vi kan anbefale budgettet som det foreligger til vedtagelse. Vi drøfter og stemmer om forslagene under punkter budget for 2016.

6. Rårum:

Ja så er det sidste gang vi skal tale om dette projekt, sidste år afskaffede vi systemet hvor afdelingen går ind og laver de grundlæggende arbejder til et evt. kommende badeværelse i kælderen.

Man skulle næsten tro, at vi havde synske evner og stopper nu, for det er godt at vi får stoppet, ordningen er al for svær at administrere – Det må være Murphys love der er trådt i kraft her ved de sidste rårums etablering i 2014.

For resultatet var;

Vi fik ikke de rårum som afdelingsmødet havde bestemt - vi fik et og ikke tre.

Vi fik ikke lavet arbejdet på de adresser som afdelingen havde bestemt. Kun en adresse.

Vi fik ikke arbejdet til den samlede pris, som vi havde budgetteret med.

I november fik vi oplyst, at alle pengene var brugt på 2 rårum. Det vist sig herefter påske at dette ikke var tilfældet, der var kun lavet et.

Det er vanskeligt når afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen ikke må blande sig.

De personer der har været på afdelingens venteliste, skal naturligvis have tilbudt rårummet inden ordningen lukker, derfor stiller vi forslaget under punkt 3.

Vi udvider med en adresse, som var blevet forbigået og som var igangsat af administrationen uden om ventelisten og som vi fik nys om her efter Påske, at den ikke var udført.

Vi vil derfor reservere de sidste rårumsbidrag til de 4, der mangler og som tidligere er noteret på listen og nu er der kommet et til.

Arbejdet udføres naturligvis kun hvis beboerne ønsker det, og der udføres ikke flere eller andre end de nævnte.

1. Otto Sverdrups vej. 6.
2. Nordvest passagen.7.

3. Hans Egedes vej. 63.
4. Bethesda vej 66.

Budgetprisen er pr. rårum 40.000 Kr. øvrige udgifter finansieres med individuelle lån eller egen betaling og beboeren bestemmer færdiggørelsesomfanget. De kan nøjes med at male rummet.

Vi har prøvet at indhente et nyt prisniveau og rårumetableringen kan beløbe sig til 200.000 Kr. og ikke kun 4 x 40.000 Kr. dvs. 160.000Kr.

Der sker således et overtræk, vi kunne ikke få pv skemaet lavet om og svaret var ”så laver I bare et overtræk, det er der plads til”.

Vi drøfter og stemmer om forslaget senere.

(Efter mødet blev afdelingsbestyrelsen bekendt med, at afdelingens håndværker er blevet kontaktet af boligorganisationen og de måtte ikke oplyse priser til afdelingen, det nævnte prisniveau er således ikke aktuelle tal).

7. Ændring til vedligeholdelsesreglementet: (Mulighed for større tilbygninger fra mødet 2014):

Vi kunne ikke finde ud af det, vi måtte opgive at lave et nyt forslag der kunne give større byggefelt til tilbygninger.

Vi havde også i tankerne tilbygningen på Fridtjof Nansens vej i afd. 11 som et skrækeksempel på en tilbygning, som tager magten fra boligen og sådan, må det ikke ende.

Vi prøvede med flere løsninger, en lang, en kort, et annex osv. Men kunne ikke finde en rigtig løsning og vi måtte da erkende, at vi ikke kunne løse opgaven. Men ved at bygge i to etager, kælder og stueplan på det byggefelt som tidligere er vedtaget, er det muligt at udnytte en bebyggelsesgrad til næsten 30 %. Så de regler vi har, har stadig sin berettigelse.

Udover den fysiske placering var der mange argumenter både pro og contra, for at udvide byggefelterne. F.eks. det økonomiske aspekt.

Ville det stadig være muligt at være en attraktiv boligafdeling, hvis boligerne blev større og ikke mindst (væsentlig) dyrere? da man kan låne til tilbygningen og man kan få godtgørelse ved fraflytning mv.

Afdelingsbestyrelsen vil således anbefale at vi forsat fastholder tidligere byggefelters størrelser. Dette udelukker som sagt ikke, at man ikke kan udnytte det nuværende byggefelt og F.eks. bygge i to etager (stue og kælder) og samtidig opnå en udnyttelsesgrad på næsten 30 % med et areal på $3,34 \times 5,00 \times 2 = 33,4 \text{ m}^2$.

Tillykke med jeres nye vinduer og døre.

9. Havevedligeholdelse:

Skal vi være mere aktive med kontrollen af havevedligeholdelsen?

Vi må erkende, at vi over de sidste år ikke har fulgt op på vedligeholdelsen og har ikke gået udearealerne igennem sådan som man kunne. Årsagen er som tidligere oplyst i de seneste beretninger, at afdelingen ikke har fået den assistance, der var nødvendig for at opgaven havde den lødighed, som den burde.

Når afdelingsbestyrelsen skal udføre kontrolarbejdet og det skal de iht. lovgivningen, så skal der være vis lydhørhed i afdelingen ikke nødvendigvis begejstring men der skal der være respons og samarbejde alle parter rundt, også boligorganisationen.

Dette her ikke for at straffe nogen. Det er faktisk for at beskytte hverandre. Så lad os prøve igen.

Proceduren vil være som tidligere:

Afdelingsbestyrelsen vil ultimo juni gennemgå udearealerne og de adresser, der har mangler vil få en afkrydsningsliste med manglerne

Vi opfordrer samtidig til at arbejdet afvikles over en frist på 14 dage.

Hvis der skulle være forhold der gør, at arbejdet ikke kan afvikles, ferie, sygdom og lignende, så opfordrer vi til, at man kontakter afdelingsbestyrelsen inden 14 dage for fastlæggelse af en anden frist mv.

Hvis manglerne bliver bragt i orden, skal man naturligvis se bort for reminderen og intet bliver registeret eller bragt videre.

Efter afdelingsbestyrelsen gennemgang og de 14 dage overtager boligorganisationen kontakten til adresserne og inspektøren laver en fornyet gennemgang og foretager herefter det fornødne.

10. Købmandsbutikken.

Vi fik den 9. april respons på vores henvendelse i efteråret 2013 - og det lader til at boligorganisationen nu vil ombygge den eksisterende bygning. Ikke som afdelingen kunne ønske. Der er et byggeudvalg bestående af administration og hovedbestyrelsen, der bestemmer.

Vi havde håbet på større åbenhed og lyst til samarbejde med afdelingen men vi måtte resignere, vi spurgte på et tidspunkt til priser ved håndværker for at få et lødigt overslag, men fik at vide, at håndværkerne ikke måtte oplyse priser til afdelingen.

11. Tagrenoveringen.

Vi vil benytte lejligheden til at rose konduktøren fra arkitekt firmaet og vores inspektør Carsten Kjær der har med tagrenoveringen at gøre.

Vi fik sat focus på byggeregnskabet og afdelingsregnskabet, der var som sidste år uoverensstemmelser mellem det der iht. kontakten skulle udbetales og det der blev bogført. Men ved fælles hjælp, lykkedes det at finde fejlen.

Når vi roser tilsynet så er der også en berettiget ros til de håndværker der har udført arbejdet, tømrer murer og blikkenslager. Et flot resultat, og en tak fra vores side.

Afdelingen vil når byggeriet er afsluttet i år give en lille erkendtlighed til svendene som tak.

12. Fibernet.

Der er en del af afdelingens beboer, der har tilsluttet sig den nye udbyder. Og det er naturligvis godt at der er flere operatører i området og at der er flere tilslutningsmuligheder og dermed konkurrence på området.

Afdelingsmødet har tidligere taget stilling evt. kollektiv etablering og tilslutning mv. Forslaget blev forkastet dengang og afdelingen indgår ikke i en generel eller tvungen tilslutning og der er ikke noget der skulle gøre, at vi ikke skulle holde fast på denne beslutning.

13. Nabohjælp.

Der har været et stigende antal tyverier i Riisvangen.

Men ligegyldigt antallet og hvad der er stjålet, så er det krænkende. Afdelingsbestyrelsen vil gerne afsøge muligheden for et rapporteringssystem og vil gerne stå for organiseringen, men vi vil naturligvis også gerne lade det være op til en individuel nabohjælp, der er forankret i beboerne på den enkle vej.

Vi vil opfordre til, at vi drøfter spørgsmål i den kommende tid og taler sammen senere.

14. Boligafgift

Vi blev varslet stigningen i boligafgiften iht. budgettet som det sig hør og bør, og vi steg 7 % den 1. januar.

Og på varselbrevet kunnen vi se, hvordan boligafgiften bliver fastsat, og sidste år gav dette anledning rettelsler.

Vi have også punktet i beretning sidste år, men meget er sket siden 2013 F.eks. så er tillæggene for flere adresser væsentligt reduceret.

Vi mangler afklaring på skorstensfejningen der er pt stadig nogle uoverensstemmelser.

Tilbygninger og betaling for vedligeholdelsen volder også problemer. Nogle betaler for meget.

Og nye havestuer skal vide hvad de skal betale til vedligeholdelse, så man kan disponer, hvis man vil lave en tilbygning.

Der er dog også enkelte individuelle lån som vi ikke har hold på, og som vi håber at kunne afklarere inden længe.

Men noget helt andet, vi bør tage stilling til, er en harmonisering af boligafgifterne så man betaler lige meget pr. m² og det selv om man beboer en B en C eller en D bolig - eller et af de ombyggede erhvervslejemål. Boligafgiftsspændet er fra 50,75 kr./m²/mdr. til 52,93 mellem C – D bolig typen og B type og så det er ca. + - 100 Kr./mdr. vi taler om

En sådan proces kræver at vi tager stilling på afdelingsmødet og kræver en godkendelse ved kommunen

Vi havde håbet at vi kunne nå at koordinere forslaget sammen med administrationen, men det nåede vi ikke. Men vi tager afstemningen, når vi kommer så langt, for princippet er ganske enkel og gangske ukompliceret.

15. Etablering af elektroosmose drænsystem på et hus.

Vi vedtog på sidste møde, at vi skulle prøve den nye metode med hensyn til elektrisk drænsystem. Det viste sig at budgettet blev udnyttet fuldt ud, så der ikke kunne bruges af restbeløbet til at prøve dette tiltag.

Udgiften til et dobbelthus er pt.: 120.000 Kr. + moms (150.000 kr.) og vi ville gerne lave to forsøg. Dvs. 300.000 Kr.

Derfor har vi prøvet at båndlægge udgiften og sætte den ind på den planlagt vedligeholdelseskonto, så det er budgetteret arbejde.

Vi vil dog stadig foretrække at det indgår som en form for arbejdskapital i budgettet så det evt. kan bruges til andre udgifter F.eks. honorar til advokat.

16. Afslutning

Jeg startede den mundtlige beretning med at beklage tabet af beslutningskompetence som afdelingen har været udsat for.

Vi er i afdelingsbestyrelsen naturligvis vidende om de forandringer der er sket over de sidste år og som manifesterede sig på afdelingens møde i 2014.

Det er noget paradoksalt og måske også noget naivt, at afdelingen anvender begreber som andelshaver i stedet for lejer, boligafgift i stedet for husleje, og tro på fællesskabet, når administration kalder os kunder, lejer og klienter.

Dem vi står på skulderne af, købte et andelsbevis og betalte et stort indskud i deres andelsvilla i Riisvangen, som der står i de gamle boligoverenskomster. (det vil i dag være det samme som 5 månedslønninger for en faglært arbejder i dag)

De købte reelt set ikke noget, de købte en brugsret men de købte en investering i et fælleskab og medbestemmelse.

At andelsvillaen nu er en social lejebolig, at andelsfællesskabet blev afløst af en lejebolig-struktur og andelshaver blev til klienter, det har vi aldrig besluttet. Det har de andre.

Vi har heller ikke lyst til at denne strid skal ødelægge afdelingen og bestemt ikke afdelingsbestyrelsen enkelte medlemmers hverdag eller at vi skal være en anakronisme og taler for døve øre i en uendelighed. Eller at vi til stadighed skal trygle om nåde osv.

Men vi vil anbefale at vi stemmer for den samlede beretning mundtlige og skriftlige, og vedstår at vi har et ansvar og at vi vil arbejde for det.

Formanden sluttede med at takke for ordret. Og oplyste at det var både den mundtlige og den skriftlige, der blev stemt om.

Beretningen blev sat under afstemning og blev enstemmig vedtaget.

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

Torben Andersen gennemgik budgettet og startede op med Pv skemaet derefter udgiftssiden og indtægtssiden. Generelt flytter udgiften til afdrag på lån modsat tidligere, hvor vi finansierede vedligeholdelse kontant.

Bolig afgiftsstigningen skyldes i store træk 122.000. Kr. til ejdomsskatter og 35.000 Kr. til afvikling af lån på de nye lejligheder Riisvangs alle 1 og 42.000 Kr. til vedligeholdelse og en lang række små justeringer i alt 227.000Kr og naturligvis inklusiv stigningen til den nye viceværtordning. Det hele giver samlet 3,9 % i bolig afgiftsstigning.

Torben Andersen afsluttede med at anbefale forslaget til vedtagelsen.

C P Jens Munks vej 35: Mente at de eksisterende vinduer var gode nok og en general udskiftning burde vurderes igen.

CP Hans Egedes vej 112: Viste på tavlen bolig afgiftsstigningen og den generelle stigning i løn og viste hvordan udgiften til administration, viceværtordning og lokal inspektør er eksploderet, og sluttede af med at estimat på værdien af afdelingsbestyrelsen arbejde hvad det har betydet for den lave boligafgift. Og anbefalede at afdelingen prøvede at afholde regnskabsmøde.

Formanden:

Til C P. Jens Munks vej 35. Begrundelsen for den generaludskiftning skyldes at det var for svært at fastholde ordeningen med etapevis udskiftning sådan som vi tidligere havde besluttet, da rest levetiden generelt var for dårlig.

Til CP Hans Egedes vej 112. Det viste var, er, ikke en overraskelse men det viser med al tydelighed at et regnskabsmøde evt. kan sætte den eksplosive udvikling til debat og give debatten større lødighed.

GC Grenåvej 20: Spørger til den kommende vinduesudskiftning om budgettet indeholder alle elementer både vinduer og døre.

CP Jens Munks vej 35 spørger, CP HE 114 hvor oplysninger og baggrundstoffet til graferne der viser prisudvikling og boligafgiftet kommer fra?

CP Hans Egedes vej 112: Svare ved at henvise til offentligt og almindelig statistik– intet hekseri.

Budget blev sat under afstemning og vedtaget enstemmigt

3. Behandling af indkomne forslag.

Forslag nr. 1.

Afdelingsmødet beslutter at anvende max 5.000 kr. pr. bolig til belægningsarbejder

Formanden fik ordret.

For alle løsningsforslag vil der være private belægningsarbejder i haverne der vil blive berørt af opgravning, dog i større og mindre grad. Der vil således være belægningsarbejder, der skal genetableres, ligegyldigt hvilken løsning vi vælger.

Vi vil foreslå, at de belægningsarbejder der er i haverne og som er nødvendige at omlægge, og at det arbejde kan foretages af den enkelte andelshaver og fællesskabet vil kompensere med at overføre et fast beløb på 5.000 Kr. pr. bolig til den indvendige vedligeholdelseskonto, eller en konto der tilhører den enkelte bolig.

Med dette tiltag vil vi undgå forskelsbehandling, og samtidig undgå problemer ved at værdifastsætte nyt og gammelt belægningsarbejde osv.

For at hæve på kontoen skal dette dokumenteres med regninger fra F.eks. en anlægsgartner, eller regninger på belægningsindkøb mv.

Ved de beboere, der ikke selv kan eller vil stå for etablering af belægningsarbejder, bliver der etableret de nødvendige belægningsarbejder dog for max 5.000 Kr. pr bolig. Dette for at sikre den nødvendige belægningsarbejder – F.eks. fra vej til trapper.

Beplantning mv. erstattes ikke af fællesskabet og evt. genetablering er andelshaverens egen udgift. Såning og beplantning udføres således af andelshaveren.

Opgravninger i bede og plæner udføres af entreprenøren, der tilfyldes og slutter med komprimering, muldudlægning og afrivning af større sten herefter overtages arbejdet af andelshaverne.

Afdelingsmødet beslutter at anvende max 5.000 kr. pr. bolig til belægningsarbejder og belægningsarbejder.

Afdelingsbestyrelsen vil anbefale forslaget til vedtagelse.

Anders Rønnebo: Afviste at det kunne være den indvendige vedligeholdelseskonto, der kunne anvendes.

PE Hans Egedes vej 114: Spurgte til hvis belægningsarbejdet hvis denne ikke kunne genanvendes, hvad skulle man så gøre?

HT Hans Egedes vej 120: Mente ikke at 5000 var nok, og spørger til hvor omfattende gravearbejdet vil blive.

Formanden:

-Viste på tavlen hvor omfattende garvearbejdet kunnen være (Det var alternativ 4 fra den skriftlige beretning).

-Anbefalede, at afdelingen også gav en del, alle udgifter skal finansieres ved lån så det er kun os selv til at betale, vi kunne også vælge helt at lade være med at betale og kun sikre adgangsvejen og lade beboerne sejle deres egen sø. Det her er et forslag, der ville dele fordele og ulemper ligeligt.

-Hvis det ikke er vedligeholdelseskontoen, der kan anvendes, så kan vi lave en anden konto lige som ved udfasningen af komfurerne.

-Nej, vi skal ikke ligge gamle og ubrugelig belægning tilbage. Vi supplerer naturligvis med f.eks. nye fliser, hvor der garves.

CP Jens Munks vej 35. anbefaler, at vi skal forkaste forslaget, da vi ikke kender omfanget.

CP Hans Egedes vej 114. anbefaler forslaget og at afdelingsbestyrelsen skal arbejde videre med forslaget og naturligvis kan beboer selv arrangere arbejdet med belægninger.

Formanden:

-Hvis vi ikke vedtager forslaget så er de belægninger, der er nødvendige for adgang til boligen, der bliver repareret og ikke andet, så forslaget skal ses som en hjælp til så dem, der vil noget mere. Der kommer et stort stykke arbejde, der skal klares, det er der ingen tvivl om, så vi kan lige så godt finde ud af, hvordan vi skal gøre.

EN Bethesda vej 78: Mener at beløbet skal reguleres og 5000 Kr. ikke forslår.

ME Hans Egedes vej 114. Mener, at vi kan lade være med at gøre noget som helst, så må det være op til kommunen, at tage affære, da det er dem, der vil den nye kloakering.

Formanden:

-Beløbet kan naturligvis reguleres, men dette er også et lighedsprincip vi vedtager her, og 5000 Kr. er da en start og måske nok.

- Hvis vi vil have indflydelse, så skal vi være aktive. Vi får intet ud af at side på vores hænder.

Anders Rønnebro havde et indlæg om stemmesedler, uden for talerækken?

Forslaget blev sat under afstemning og vedtaget.

Forslag nr. 2.

Afdelingsmødet beslutter, om der skal være mulighed for regnvandsopsamling.

Der er i den skiftlige beretning en gennemgang af de muligheder, der er for separering og opsamling af regnvand og der er i princippet to muligheder, afledning til det offentlige og eller afledning til egen grund, den sidste mulighed har vi fået foreløbig underretning om, at den er teknisk tvivlsom, men der er ikke en endelig afgørelse.

Således har vi stadig en mulighed for en løsning med overløb til faskine og ikke kun etablering af overløb til det offentlige. (Det er punkt 4.3 i den skriftlige beretning)

Men ligegyldig hvilken løsning vi vælger, så er de grundlæggende arbejder de samme og bestemt ikke mindre.

De eksisterende regnvandsledninger sløjfes og tagbrønde erstattes af nye og der etableres et rørsystem, der afleder regnvandet, det er det, der i korte træk skal ske.

Selv om man afleverer sit regnvand til det offentlige eller beholder det på egen grund, vil vi kunne indbygge en mulighed for regnvandsopsamling, etabler en cisterne i jorden på ledningen, der opsamler vandet og hvis det ikke bliver brugt løber det bare videre, og da evt. enten til jorden på egen grund eller til det offentlige, Cisternen vil fungere som gennemløbsbrønd, hvis den ikke bliver tilsluttet et vandværk. En cisterne kræver ingen vedligeholdelse, hvis den ikke bliver brugt.

Og hvis man vil bruge af vandet i cisternen så etabler man individuelt og på eget initiativ enten en pumpe f.eks. til havevanding eller et vandværk til toilet skyl mv.

Vandværkets montage er ikke indeholdt i nærværende arbejde, og kan således etableres senere, som egenfinansieret råderetsarbejde.

Vi har alle fået en brochure som Genvand har omdelt i Riisvangen og Vorrevangen. Der kan iht. til denne, forventes en besparelse på op til 40 % af forbruget af rent drikkevand når regnvandet anvendes til toiletskyl og tøjvask. Og som sidegevinst kan man spare på brugen af skyllemiddel og skåne miljøet.

Det kan godt være at det ikke i dag er den hel store gevinst at lave vandværk, men der er ingen der påstår at vandet bliver, billigere og dette her er en investering i fremtiden.

(Besparselsen pr. år vil 30 til 35 m³ a` 53kr. /m³ = ca. 1600 kr./år. Vandværkets pris inkl. installation ca. 8000 Kr.).

Der er en egen investering af andelshaveren til at installere og vedligeholde. NB der skal anvendes autoriseret installatør.

Det er sådan at kommunen nu ikke længer vil kræve afledningsafgift på der regnvand, der er opsamlet og det er måske ikke rentabel nu med eget vandværk, men måske i fremtiden, for vandet bliver bestemt ikke billigere.

Anbefalede forslaget til vedtagelse.

GC Grenåvej 20: Det er ikke ukompliceret at have et privat vandværk og det er dyrt at vedligeholde.

CP Hans Egedes vej 112 ” så gerne at muligheden for regnvandsopsamling blev realiseret, så det var en mulighed at vælge.

Forslaget blev sat under afstemning og vedtaget.

Forslag nr.3.

Afdelingsmødet beslutter, om der skal afledes regnvand til det offentlige.

Henning Edvardsen trak forslaget med den begrundelse, at der inden længe ville fremkomme resultat af de geotekniske undersøgelser der afgør om dette er et reelt valg, eller vandet under alle omstændigheder skal afledes til det offentlige.

Forslag nr. 4.

Afdelingsmødet beslutter, at der afholdes regnskabsmøde iht. gældende lovgivning.

Formanden fik ordret

Afdelingsmødet beslutter at der afholdes regnskabsmøde iht. gældende lovgivning.

Tidligere havde vi direkte indflydelse på regningerne ved at være en del af bestillingsarbejderne og blev taget med på råd, når det var store arbejder, der skulle sættes i søen – det bliver vi ikke mere, så regningskontrollen begrænser sig til at se på noget, der ikke kan laves om.

Vi må således resignere, at vi ikke kan opnå lydhørhed når det barer er afdelingsbestyrelsen, der gør opmærksom på et problem.

Derfor anbefaler afdelingsbestyrelsen at vi skal lade afdelingsmødet godkende regnskabet og afholde et regnskabs møde.

Forslaget kom til afstemning og blev vedtaget.

Forslag nr. 5.

Afdelingsmødet beslutter, at rårumsarbejder for 2015 udføres som angivet i beretningen.

Formanden fik ordret

Afdelingsmødet beslutter at rårumsarbejder for 2015 udføres som angivet i beretningen.

Vi slutter med de 4 adresse der nu er noteret og som mangler og håber at det vil forløbe efter planen. Jeg skal ikke begrunde det yderligere end de bemærkninger, der er nævnt i beretningen.

Afdelingsbestyreren anbefaler forslaget til vedtagelse.

Forslaget kom til afstemning og blev vedtaget.

Forslag nr. 6.

Afdelingsmødet besluttet, at grundboligafgiften reguleres, så den er ens for al boligareal i afdelingen. Eksklusive tilbygninger.

Formanden fik ordret:

Der vil blive en lang række beregninger, der skal foretages af administrationen, og vi kan ikke forvente, at det er afsluttet inden næste møde, så vi startet processen ved at sige ja, og love hverandre at det skal ske på en overkommelig måde så om lægningen bliver indført med højst + - 100Kr/mdr./over et budgetår.

Afdelingsbestyreren anbefaler forslaget til vedtagelse.

CP Jens Munks vej 35: Ville gerne have, at forslaget indeholdt max grænsen på de + - 100 Kr.

Formanden: De +- 100 Kr. som de kommer til at fremgå af referat fra mødet naturligvis også indgår som forudsætning, når forslaget skal indarbejdes.

Forslaget kom til afstemning og blev vedtaget.

Forslag nr.7.

I det tilfælde at licitationsresultatet på vinduesudskiftningen mv. gav det det forventede resultat, er der ikke behov for ændring af budgettet - forslaget falder bort.

Forslag nr.8.

Afgørelse vedr. afdelingsmødets juridiske og økonomiske kompetencer. Afdelingsmødet beslutter at åbne en restsag for at fastholde afdelingsmødets beføjelser.

Formanden fik ordret.

Afgørelse vedr. afdelingsmødets juridiske og økonomiske kompetencer. Afdelingsmødet beslutter at åbne en restsag for at fastholde afdelingsmødets beføjelser.

Responsummet ligger til gennemsyn ved afdelingsbestyrelsens medlemmer og beboerne må gerne komme og læse responssummet.

Vi forventer, at vi kan gennemføre en retssag for et beløb på 300.000 Kr. og beløbet findes i beholdningen på pv skemaet eller udløser en boligafgiftsstigning.

Alle må have en interesse i at få de sidste 5 års uenighed bliver stoppet, og hvis man mener noget med dette her forum og mener noget med beboernes demokratiske rettigheder, så kan der kun stemmes ja. At det er mange penge ja det synes vi også, men set i lyset af de rettigheder, der mistes, så er det nødvendigt.

Afdelingsmødet beslutter at åbne en restsag for at fastholde afdelingsmødets beføjelser.

Anders Rønnebo: Gjorder opmærksom på at beløbet ikke kunne konteres planlagt vedligeholdelse.

CP Hans Egedes vej 112: Anbefalede at vi beholdt retten i afdelingen, så det er dem der betaler der også bestemmer og afdelingsbestyrelsen arbejde har over de sidste år en værdi på over 1 million, det er og var en god ordning.

Anders Rønnebo: Gjorde opmærksom på at forslaget vil udløse en huslejestigning. (boligafgiftsstigning).

Ib Fr, Nansens vej 93: Kunne berette at boligen han flyttede ind i havde en vedligeholdelseskontoen der viste en negativ saldo og at huset var i dårlig stand.

PE Hans Egedes vej 114: Vil huslejestigningen falde bort?

Formanden:

-Huslejestigningen grundet denne udgift er ikke permanent og de 300.000 Kr. er en udgift som så mange andre og vi laver **måske** et underskud, der så senere skal finansieres og naturligvis skal regningen betales.

-”Man kan også sige, at hvis man vil af med afdelingsbestyrelsen, så skal man også sige ja for hvis afgørelsen går afdelingsbestyrelsen i mod - så får I en ny”

S. Hans Egedes vej 65: En retssag med de øvrige afdelinger, der havde mistet rettigheder, ville det være en fordel.

CP Hans Egedes vej 112: Ejendomsretten ligger i afdelingen iht. Højesteretsdommen ”så hvorfor skulle kompetencen ligge et andet sted end i afdelingen og hos beboerne”.

Ib Fr, Nansens vej 93: At den bolig han fik, tillige havde et ubrugeligt køkken og dette kunne skyldes afdelingsbestyrelsen?

JD Otto Sverdrups vej 6: Gjorde opmærksom på at sagen kunne trække ud, og spurgte til hvad man så havde tænkt sig at gøre.

Formanden:

-”Om sagen trækker ud det ved vi ikke, og er ikke herre over. Det kan også være at det går hurtigt.”

-”Jeg vil tro at de afdelinger, der er utilfredse med at de har mistet rettigheder er glade for, at vi rejser sagen, men vi skal ikke forvente, at de vil dele udgiften med os”.

Afstemning - der blev foreslået skriftlig afstemning.

73 for 23 imod 4 blanke.

4. Valg.

A. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

På valg Lars Kammer og Henning Edvardsen er på valg. Dirigenten udbad sig forslag fra salen.

Lars Kammer og Henning Edvardsen blev valgt ved akklamation.

B. Valg af to suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Dirigenten udbad sig forslag fra salen. Der blev foreslået Claus Pape og Mogens Nielsen.

Disse blev ligeledes valgt med ved akklamation.

6. Eventuelt

HN. Fr. Nansens vej 89: Spørgsmål til vinduesfabrikat og årsagen til teaktræslisten og om isætningsbåndende til vinduerne var dobbelt klæbende så det kunne hindre indbrud.

JD Otto Sverdrups vej 6: anbefalede nabo hjælpen med baggrund i borgermødet forleden i Stor Center Nord Aarhus N.

Ib Fr. Nansens vej 93: Kommenterede den dårlig stand af sin bolig og oplyste at vedligeholdelseskontoen havde en negativ saldo ved overtagelsen, dette burde være umuligt.

Formanden:

- Kunne kun beklage at ordningen med, at der altid skulle stå 3000 Kr. på vedligeholdes kontoen er opgivet af boligorganisationen.

- Teaktræslisterne på vinduerne har årsag i at man ville fastholde en staffing, sådan som vinduerne er "Født med" og at det signaler holdbarhed og valget er gjort af afdelingens arkitekt for mange år siden.

- Anbefalede nabohjælp. og oplyste at dørlåsen nu bliver med 6 stiftede låse i de nye døre.

GC Grenåvej 21: Kunne oplyse at han ikke havde en 5 stiftet lås i døren men en 6 stiftet lås og at dette skyldes egn indsats, for afdelingen har ikke tidligere skifte til 6 stifter.

ME Hans Egedes vej 114: Anbefalede nabohjælp.

Afslutning.

Peter takkede for god ro og orden

Formanden fik ordret til slut og takkede for tilliden og indbød til spisning samt hyggeligt samvær.

Mødet sluttede med sangen, "Jeg elsker de grønne lunde".

Deltagelse 50 %.

.....

Dirigent. Peter Jensen dato.

:.....

Referent. Henrik Pedersen. dato.