

Skriftlig beretning for perioden april 2011 til april 2012.



Arbejdernes Andels Boligforening.
Afd.12 "Riisvangen II".

Beretning for året 2011 og siden sidste afdelingsmøde.
(Beretningen vil blive kommenteret, men ikke oplæst, på det kommende afdelingsmøde).

Indholdsfortegnelse:

- 1.Rekvisitionssagen.
- 2.Juridisk undersøgelse.
- 3.Regnskab 2010, 2011 og 2012.
- 4.PCB- og Radon-undersøgelse.
- 5.Landsbyggefond.
- 6.Vinduer.
- 7.Arbejder.
- 8.Bryggervej.
- 9.Udvendigt malerarbejde.
- 10.Hovedbestyrelsen.
- 11.Kloakarbejde.
- 12.Købmanden.
- 13.Økologi og ressourcebesparende foranstaltninger. "det grønne manifest".
- 14.Tagrenovering.
- 15."Arbejder og tildragelser"

Indledning:

Afdelingsbestyrelsen har i det forløbne år arbejdet med blandt andet ovenstående emner. Der har naturligvis været mange andre emner, som også kunne være valgt til beretningen. Afdelingsbestyrelsen har valgt emnerne ud fra devisen, at de skal indeholde et behov for beboernes refleksion og eventuel stillingtagen for at de kunne indgå i beretningen.

Generelt set, så lever den almene (nyttige) bolig et "stille og skjult liv", og vi kunne så slutte at, "den der lever et stille og skjult liv, lever et godt liv", dette er dog ikke altid sandt, og bestemt ikke når man ser på de forhold, vi er blevet gjort bekendt med, når det drejer sig om de beboerdemokratiske forhold og dermed jeres indflydelse.

Vi har brugt mange timer på at afdække mulighederne for beboerindflydelsen, hvad vil man med beboerdemokratiet eller hvilken kompetence har de nære beboerdemokratiske organer?

Specielt undersøgelsen om muligheden for at opnå anden driftsherre, der blev iværksat som et resultat af den dårlige behandling, som afdelingen var og er udsat for af Boligorganisationen, har givet os indsigt i områder af lovgivningen og den administrative praksis, der bestemt ikke respekterer demokratiet og specielt de beboerdemokratiske rettigheder. Det er snarere ligegyldighed, ukendskab og lignende holdninger vi har mødt.

Vi håber, at I tager jer den tid det vil tage at læse nærværende beretning, og at den kan blive en appetitvækker for at deltage i mødet. De punkter, der indgår i den trykte beretning, vil også indgå i den kommende mundtlige beretning. Det er naturligvis den samlede beretning afdelingsmødet tager stilling til.

1.Rekvisitionssagen.

Der har i den forløbne periode været gjort et nyt forsøg på at normalisere samarbejdet mellem afdelingen og Boligorganisationen.

Vi bad Aarhus Kommune, Planlægning og Miljø, også det man kalder ”Tilsynet med støttet byggeri”, om de kunne være behjælpelige med at skabe en kontakt mellem Boligorganisationen og afdelingen, så vi kunne prøve at få normaliseret forholdet, således at rettighederne, serviceniveauet og samarbejdet kunne komme på samme niveau som tidligere.

Afdelingsbestyrelsen havde et møde den 4.1.2012 med ”Tilsynet”, og de ville gerne skabe en kontakt. Kommunen har herefter bedt direktøren om at arrangere et møde med afdelingsbestyrelsen for en normalisering.

Vi har i skrivende stund ikke modtaget underretning fra direktøren. Udover rekvisitionssagen, så må vi erkende, at det problematiske samarbejde fortsætter med problemstillinger, der virker afsporende.

1. Afdelingen fratages muligheden for at indgå i et forsøg med ressourcebesparende forhold, da den har et andet sindelag end Boligorganisationen og evt. har et ønske om at melde sig ud.
2. Boligorganisationen har vedtaget et andet vedligeholdelsesreglement for afdelingen end det, som beboerne har vedtaget på afdelingsmødet, og som forlods var godkendt af Boligorganisationen.
3. Ved erhvervslejemålet tager Boligorganisationen ikke vare på ulovligheder og overtrædelser af lejekontrakten.
4. Aftaler om finansiering af tagrenovering bliver ikke fastholdt, og der forlanges nu mellemrenter på landsbyggefondsmidlerne under renoveringen, selv om det var aftalen, at det først var når byggeriet var færdigt, der skulle betales renter.
5. Der udlejes ledige boliger til boligsociale formål i afdelingen uden om medlemsskaren.
6. Spørgsmål til regnskab og lejevura bliver besvaret med dyre eksterne konsulenter, med store advokat- og revisorregninger til følge, selv om ekspertisen er til stede i administrationen.
7. Der opkræves forkert administrationsbidrag, og brugbare regnskabsbilag er i den forbindelse ikke fremlagt.
8. Vinduesudskiftninger bliver hinderet og forsinket.

De beboerdemokratiske beslutninger fra afdelingsmødet, og de demokratiske rettigheder bliver således forsåt tilsidesat, og som noget helt specielt er afdelingen nu også blevet udelukket fra at opnå administrationens/projektafdelingens hjælp i forbindelse med forsøg med ressourcebesparende forhold. Boligorganisationen har, som angivet under punkt 1. meddelt os, at de ikke vil spille tid på os, handlingen begrundet med at vi som sagt kunne finde på at melde os ud.

Svar på vores problemer, blandt andet rekvisitionssagen, er fra kommunens side altid blevet besvaret med, at tvisten høre hjemme under domstolene, og at demokratiet skal klare sådanne problemer.

Dette blev også konklusionen for os denne gang ved vores henvendelse. Tilsynet vil ikke intervenere, når problemerne opstår mellem afdeling og boligorganisation.

Siden den urimelige behandling af afdelingen startede, har vi konsekvent søgt en løsning og først og fremmest gennem en dialog prøvet at skabe resultater. Dette er da også klart dokumenteret på de seneste afdelingsmøder.

Samtidig har vi søgt en løsning gennem en sondering om en mulig retslig afgørelse, sådan som det blev anbefalet fra Rådmandsinstitutionen. Dette udmøntede sig i, at vi, som vedtaget på afdelingsmødet i 2010, igangsatte den juridiske undersøgelse, som her nedennævnt i beretningen under punkt. 2. Juridisk undersøgelse.

2. Juridisk undersøgelse.

Arbejdet er nu afsluttet vedr. undersøgelse af muligheden for opsplitting mellem afdeling og Boligorganisation samt et udvidet beboerdemokrati, som det blev besluttet på afdelingsmødet 2010

”Forslag til at gennemføre en undersøgelse om opsplitting mellem afdeling og boligorganisation samt et udvidet beboerdemokrati ”.

Der har, sideløbende med og efter modtagelse af undersøgelsen, været arbejdet med denne. Forholdene har været forelagt Folketingets Boligudvalg i et åbent samråd, og sagen har blandt andet været til udtalelse hos Rådmandsinstitutionen ved Aarhus Kommune og som vedtaget, forelagt en advokatundersøgelse.

For en god orden skyld skal vi her beskrive årsagen. Afdelingsmødets beslutning om undersøgelse har sin bevæggrund i rekvisitionssagen, hvor afdelingens rettigheder blev frataget af Boligorganisationen, der således bevidst udnyttede sin ret til at fratage afdelingen dens legitime rettigheder. Dette skete i en form for arrogance/ligegyldighed og uden at formalias blev overholdt. En uordentlig handle måde der tillader, at der tildeles sanktioner og rettighedsfratagelse på ubestemt tid uden fornøden omhu. Og ikke mindst en kategorisk afvisning af mægling, som afdelingsmødet i 2010 ellers opfordrede Boligorganisationen til.

Gennem undersøgelsen har vi søgt at afdække de mulige løsninger på det demokratiske underskud og de helt urimelige forhold, der gives for beboerdemokratiet i afdeling 12.

Undersøgelsen tager udgangspunkt i de relevante domme, der er afsagt, og hvordan domstolene i dommene og bemærkningerne til dommene opfatter afdelingens demokratiske kompetencer, i forbindelse med en opsplitting mellem afdeling og boligorganisation samt et udvidet beboerdemokrati.

Responset (undersøgelsen) er ikke let tilgængeligt, og efter møder med advokaten må vi konstatere, at der desværre ikke er et entydigt svar. Der er dog i undersøgelsen ikke domsstoleafgørelser, hvor en afdeling, der ønsker at overgå til egen driftsherre eller anden driftsherre, ikke kunne dette. Disse forhold er således gennem tiden klaret uden domstolsafgørelser og sket gennem forhandling

Efter undersøgelsen og gennemgang af dommene, der beskriver afdelingernes kompetencer, kan vi

konstatere, at der kan opstilles to ”skoler” eller holdninger.

”Afdelingen ejer ikke afdelingen selv om afdelingen er tilskødet afdelingen, og de beføjelser der ligger i at være skødeindehaver gælder ikke for afdelingen”.

”Afdelingen ejer afdelingen, da afdelingen er tilskødet afdelingen”.

Og i de afgjorte domme, der ligger til grund for undersøgelsen, har domstolene i flere tilfælde videreførtolket på forståelsen af loven, selv om dette er ret usædvanligt, så har dette forhold gjort, at første påstand bliver foretrukket i de seneste domme.

Hvis vi derimod foretrækker den anden påstand, som blev fastholdt af Højesteret ved domsafsigelsen om lovgivningen om køb og salg af almene boliger, så kræver det evt. at vi kan løfte sagen op i det juridiske system, hvis og når det bliver nødvendigt at gå videre gennem en domsafsigelse for at opnå selvstændighed og større demokrati.

I 2011 manglede vi, for at gøre undersøgelsen komplet, som sagt en afdækning af Folketingets holdning. Ved et åbent samråd i Folketingets Boligudvalg blev problemet fremlagt, og udvalget var overrasket over, at systemet ikke kunne samle sådanne problemer op og finde en fornuftig løsning for alle parter og som kunne sikre beboerdemokratiet. Der var en skarp indirekte kritik af sektortilsynets ringe arrangement (Aarhus kommune) samt Boligorganisationens ringe respekt for demokratiet.

Tidligere er vi af ministeren blevet vi gjort opmærksom på, at ”det da er beboerne der bestemmer”. Men dette må i den givne situation betragtes som bragesnak.

Vi manglede dog sluttelig i 2011 en undersøgelse af kommunens rolle, da de har tilsynspligten, og efter flere henvendelser måtte vi konstatere, at kommunen ikke kan eller vil have en holdning, og at de i det store hele hellere ville være i fred og helst ikke vil have kontakt til borgerne.

Apropos kommunens tilsynspligt: Advokaten, der fik opgaven at undersøge forholdene, har ligeledes meddelt, at det Kommunale Tilsyn burde intervenere, begrundelsen herfor er, at Tilsynet ved deres manglende handlinger blåstempler en organisation, der bevidst udnytter sin ret til at fratage en afdelings legitime rettighederne mm. i en form for arrogance/ ligegyldighed uden formalias overholdes. Tilsynet tillader en uordentlig handle måde, og at der tildeles sanktioner og rettighedsfratagelse på ubestemt tid uden fornøden omhu. Dette er direkte i modstrid med vejledningens bestemmelser, der råder paterne til at forhandle sig til rette.

Ved henvendelse til advokat er vi også blevet gjort opmærksomme på, at der er baggrund for en injuriesag, der med sikkerhed vil kunne rense afdelingsbestyrelsen for de voldsomme beskyldninger fra Boligorganisationen.

Boligorganisationen har tidligere ikke ønsket at drøfte problemet med os og har ligeledes afvist advokatens ønske om en drøftelse og fx et forlig om dette problem.

Vi har flere gange søgt at komme i dialog med Boligorganisationen, men fra deres side har de meddelt os, at de ikke ønsker dialog om problemet. Så de umiddelbare demokratiske muligheder er ikke til stede, da dette fordrer en dialog.

Som enkeltpersoner i afdelingsbestyrelsen har vi ikke den økonomiske formåen til at rejse sagen ved en domsstol. Og retshjælpsforsikringer dækker ikke, da det er et tillidshverv vi beklæder i afdelingsbestyrelsen. Vi kan ikke opnå friproces ved procesbevillingsnævnet blandt andet på grund

af rådighed over mulige økonomiske midler i afdelingen og egen indtægt.

Vi har dog efter nærmere overvejelse ikke fundet det tilrådeligt, at afdelingen skulle rejse en sag for at få deres rettigheder igen ved at modbevise de usande påstande om afdelingsbestyrelsen. Sagens omkostninger, også dem som Boligorganisationen måtte have i forbindelse med en retssag, vil da ligeledes skulle udredes af os, da de vil blive konteret beboerne, da skulle vi i givet fald, mindst betale det dobbelte eller mere til, uden at vide det eksakte beløb.

Advokaten kan dog ikke påpege hindringer i lovgivningen for, at afdelingen kan søge ny driftsherre eller blive egen driftsherre, selv om de seneste års retspraksis har lagt flere og flere beføjelser over til Hovedorganisationen.

Formanden for den tidligere regerings programbestyrelse og tidligere direktør for KAB Jørgen Nue Møller har fulgt sagen og ser ikke, at der skulle være hindringer for en større selvstændighed gennem en beboerdemokratisk beslutning om fx egen driftsherre eller anden driftsherre, da dette er sket tidligere med almene boligafdelinger.

Konklusion på sagen kunne være:

Afdelingen ser sig ikke i stand til at rejse de nødvendige midler til en afklaring gennem en evt. domstolsafgørelse, og afdelingen sætter herefter muligheden i bero.

3. Regnskab 2010 og 2011.

Man kan næsten sige, at det er en klassiker eller betinget refleks, at det er punkt 114 i regnskabet, der volder os problemer, betalingen for driftscenterets ydelser. Udgiften kan ikke dokumenteres og udgiften bliver opkrævet i modstrid med gældende lovgivning.

Boligorganisationen nøjes med at skrive til afdelingen, at hovedbestyrelsen har besluttet, at det er i orden, så er den demokratiske drøftelse afsluttet, alt er i "skønneste" orden, og vi har bare at rette ind.

Nu kan en fejl dække over en anden fejl. Det burde mane til eftertanke og skabe fuld gennemsigtighed i økonomien.

Tilsynet ved Aarhus kommune konkluderer i denne sag, at de har tillid til Boligorganisationen, når ikke revisionen gør indsigelser, og så ser de ingen grund til at stille spørgsmål. Revisionen slutter at det er et ledelsesansvar om loven bliver overtrådt, revisoren vil ikke blande sig, og de har ikke indflydelse på bestyrelsens gøren og laden, "ja – så må vi konkludere, at man komme af sted med en hvilken som helst handling".

Afdelingen sidder tilbage og mangler stadig dokumentation for beregning af fordeling af lønudgifter på driftscenteret ud over grundbidragene. Kommune refererer også til tidligere afgørelse som en godkendelse, disse godkendelser har været begrundet i tillid til revisionen, ikke i en eksakt beregning.

Afdelingen kender ikke den faktiske beregningen og må end ikke se den.

Afdelingsbestyrelsen havde håbet, at Kommunens afgørelse som et minima indeholdt en beregning,

der kunne anskueliggøre en fair og ensartet fordeling. Selv om der kan stilles spørgsmål ved lovligheden i fremgangsmetoden.

Men afdelingen har som sagt aldrig modtaget beregning. Vi modtog for år siden nogle forholdstal, men ikke en udgiftssum de skal dividere op i, og vi ved således ikke, hvordan Boligorganisationen er kommet frem til totaludgiften.

For en god orden skyld indsættes her paragraffen, der ikke følges ved fordeling af udgifter ud over grunddydelserne.

§ 29. 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 tillægsydelse. Grundydelsen skal omfatte en grundlæggende, forsvarlig administration. **Tillægsydelse kan tilbydes til og vælges af afdelingerne.** Grundbidraget skal fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed.*

Stk. 3. Grundbidraget kan dog uanset stk. 2 deles op i et fast bidrag, der fastsættes pr. afdeling, og et bidrag, der fastsættes pr. lejemålsenhed. Det faste bidrag pr. afdeling må ikke overstige udgifterne til budgettering og regnskabsafregning

Vi har aldrig **valgt** denne tillægsydelse.

Vi er naturligvis kede af denne tilbagevendende situation, og da det ikke vil koste Boligorganisationen noget at fremskaffe eller udlevere deres beregning, så er dette ikke en reel problemstilling. Modsat så stempler fremgangsmåden beløbet i regnskabet som urigtig, da det ikke kan tåle dages lys.

Man kan også slutte, hvis man skulle være lidt morbid morsom, at Tilsynet, revisionen og Hovedbestyrelsen er de eneste, der kan regne en ligning med to ubekendte, ved ikke at fremsende beregning på vores udgift under punkt 114.

Hele funktionen i vort demokratiske system er i bund og grund et spørgsmål om tillid, men tilliden skal bygge på fuldstændig gennemsigtighed, og det vi oplever er tilknappethed og ligegyldighed. Hovedbestyrelsen må dog vide, at det er deres ansvar, selvom de måske har ladet sig råde af nogle andre. Udygtighed er ikke strafbart – det er bare pokkers ærgerligt.

Tillid er ikke noget, man kan få – det må man gøre sig fortjent til.

Så vi må vel til stadighed forlange at se regnskabsbilagene, som det er i vores lovfæstede ret at gøre.

4. PCB- og Radon-undersøgelse.

Mange af os hører og ser i dagspressen historier om PCB og radon. Der er mange nye farer i det moderne samfund. Men vi kan konkludere, med de måleresultater vi indtil nu har modtaget, at afdelingen hverken har problemer med radon eller PCB.

1. Radon-undersøgelse.

Til måling af den eventuelle radonforurening i kælderen fik vi indkøbet 2 stk. apparater til måling af radon, og der var 4 testboliger, der havde meldt deres interesse. Målingerne blev sat i gang hen på efteråret, og apparaterne er således indrettet, at de giver gennemsnittet over 7 dage, og ingen af måleresultaterne kom over 100 Bq3, der er WHO's grænse for sundhedsfare.

Det var dog lige ved at gå helt galt med indkøbene af apparaterne, Boligorganisationen ville ikke

betale for apparaterne, da afdelingsbestyrelsen ved en fejl var kommet til at stå på fakturaen, og vi må ikke, som det er af jer bekendt, have kontakt med leverandører og håndværkere, da vi i henhold til Hovedbestyrelsen overtræder reglerne.

Indkøbene var naturligvis koordineret med inspektøren, men det var da ligegyldigt, afdelingsformanden stod som debitor på fakturaen, intet er for småt til at skose afdelingen.

Apparat nr. 2.

Hus nr.2

Dato	Bq3
19-11-11	54
22-11-11	63
26-11-11	54
27-11-11	50
04-12-11	52
06-12-11	50
09-12-11	45
17-12-11	44
23-12-11	47
24-12-11	49
31-12-11	47
07-01-12	46
14-01-12	46

Hus nr.1 Bq3

20-09-11	46
27-09-11	36
04-10-11	40
11-10-11	30
18-10-11	29
25-10-11	29
27-10-11	37
08-11-11	59
15-11-11	38

Apparat nr. 1.

Hus nr 1	Bq3
13-09-11	20
16-09-11	31
29-07-11	53
07-10-11	21
09-10-11	23
23-10-11	25
05-11-11	76
19-11-11	68

Under målingen var en af observationerne, at ventilering af kælderen, ved at åben et vindue, kunne halvere radonforureningen.

(Fx hus 1 apparat 2 den 8.11.11. blev vinduerne lukket i en uge, og radonpåvirkningen steg fra 37 til 8

Ved at vi nu alle får eller har fået monteret skorstenspiber, så giver det os en unik løsning på ventilering af kælderen. Vi kan nu ventilere kælderen ved at aftage renselemmen og lade trækket i skorstenspiben fjerne luften fra kælderen, eller der kan fx tilsluttes en mekanisk ventilator i renselemmens åbning og evt. lade ventilatoren udlufte kælderen gennem piben. Der bør dog etableres en form for modstrømsafdækning på skorstensafdækningen, før ventilering kan ske og afdækningsstenen fjernes.

Afdelingen er nu ejer af to måleapparater, og dem som måtte ønske det, må gerne låne et apparat, så der kan blive holdt ekstra øje med radonforureningen.

Prisen for et apparat ligger på ca. 2.500 kr.

2. PCB-undersøgelsen.

Vi udtog 4 adresser og udskar et stykke elastisk fuge på hver adresse. Det var nemt nok, det var nemlig afdelingsbestyrelsen, der blev brugt som forsøgskaniner.

Dansk Miljøanalyse fik prøverne tilsendt, og afdelingen modtog prøveresultatets konklusion. Der er ingen PCB i fugeprøverne. Prisen var på 850 kr. ex moms pr. prøve.

Vi skal dog ikke tro, at "den hellige grav er vel forvaret". Det kan inden længe forventes, at der kommer regler for behandling af klorede paraffiner, der også er en miljøgift, og som med al sandsynlighed skal behandles som PCB. Paraffinerne indgik i gamle dage også i fugemasser. Men pt. har myndighederne en forventning om, at paraffinerne i stor udstrækning indgik sammen med PCB.

5. Landsbyggefonden.

Vi blev på et møde i november gjort bekendt med, at vi skulle indbetale et nyt bidrag til Landsbyggefonden, ud over de bidrag der allerede bliver indbetalt. Bidraget størrelse skulle være det samme beløb, som vi gennem tiden har betalt pr. år til kreditforeningen fra finansieringen af vores boliger, det større bidrag skulle være 134.000 kr./år eller ca. 97 kr./mdr. pr. lejlighed, ekstra fra afdelingen.

Beløbet har vi altid budgetteret med, og det har hjulpet os i mange svære situationer, hvor der har været mange uforudsete udgifter, hvor det således har gjort fyldest. Beløbet er tidligere, når det ikke blev brugt, blevet overført, ved årsafslutningen, til kontoen planlagt vedligeholdelseskonto. Så det korte af det lange er, at beløbet vil mangle i fremtiden, måske ikke i år, men i den kommende tid vil det naturligvis mangle, når det skal betales til Landsbyggefonden og ikke kommer ind i den normale drift.

Vi ved godt, at det er normal praksis for "nye" almene boliger, at de skal betale Landsbyggefondsbidrag med deres udamortiserede lånebidrag. Men da vi er en afdeling fra før 30. april 1946 og har en Andelsfond, så var (og er) vi af den opfattelse, at vi naturligvis ikke skulle (skal) indbetale til Landsbyggefonden, hvis vi i det hele taget skulle betale, så må det da være til vores egen fond, hvor vi med sikkerhed kunne få pengene tilbage. Måske som lån, og bestemt ikke til Landsbyggefonden, hvor pengene bare er tabt for evigt, i det store bundløse hul i Landsbyggefonden, og aldrig kommer tilbage.

(Landsbyggefonden er statslig organiseret så det er også en ekstraskat, hvis det skal sættes i relief).

Men dette er den værst tænkelige udgang, hvis det ender sådan, at vi kommer af med pengene. Man har haft spørgsmålet hængende de sidste 14 år ved Landsbyggefonden, men nu følte Boligorganisationen sig berettiget til at rykke for et svar, og det kom da også – ” ja tak vi vil gerne have alle penge som afdelingerne havde indbetalt til kreditforeningen hvert år, i alt ca. 887.000 Kr. for alle afdelinger fra 1 til og med afdeling 12.

Og dette på trods af undtagelsen i lovgivningen.

Vejledningen om drift af almene boliger m.v. § 125. angiver:

- §125. Hvis der i vedtægterne for andelsboligorganisationer er bestemmelser om andel i byggefonden bevarer sådanne bestemmelser deres gyldighed for så vidt angår byggeri, der er opført før den 30. april 1946.

I stedet for at prøve at beholde pengene, gav Boligorganisationen afkald på dem uden sværds slag. Dermed røg noget af arvesløvet ud af vinduet, på linje med tidligere tiders medlemsfordele, fx andelsbeviserne, personlige indbetalinger til andelsfonden, arveret til andelsbeviser og boligerne osv. Det var en sorgens dag for os, der gerne vil en forening.

Afdelingsbestyrelsen er af den opfattelse, at sådan som fonden er beskrevet i vedtægterne, så har Andelsfonden samme funktion som Landsbyggefonden.

- Andelsfonden (vedrører afdelingerne 1-12)
§ 23A. §§ 26C-26F og finder kun anvendelse for afdelinger, der er opført før ikrafttræden af lov nr. 235 af 30. april 1946 om byggeri med offentlig støtte.

Andelsfonden har altid været ligestillet med Landsbyggefonden også ved henvendelser gennem tiden til Tilsynet med støttet bryggeri ved Aarhus kommune, har Tilsynet da også fastholdt dette.

Vi kan ikke forestille os, at kommunens argumentation skulle være anderledes i dag end blot for få år siden.

Vores vægring kan således begrundes i den særregel, der eksisterer i vedtægterne § 23.mv.

Det skulle naturligvis prøves at gøre indsigelse mod denne urimelighed, og vi er og var utrolig kede af, at Boligorganisationen afviste at gøre noget, og at vi da bare skulle være glade og betale.

Det er en svær opgave at løfte for den menige afdelingsbestyrelse. De øvrige gamle afdelinger, der var repræsenteret på mødet, accepterede da også tingenes tilstand. Boligorganisationen ville ikke gøre noget, fx prøve at skrive til Landsbyggefonden og søge en dispensation.

Men afd.12 har således prøvet at råbe Landsbyggefonden op, og skrivelserne gik i det store hele på:

At Landebyggefondens afgørelse strider mod lovgivningen og vedtægterne, og at sagen måtte bero på en misforståelse.

Andelsfonden har samme stilling som Landsbyggefonden, hvor blandt andet bidrag fra standardlejen og udamortiserede lån opsamles og som bruges til udlån til modernisering mv. Andelsfonden er således den rette til at modtage afdelingens indbetalinger.

Men argumentationen er det højere skoleridt inden for juraen, og det har taget mange timer. Vi har i

skrivende stund ikke afsluttet korrespondancen med Landsbyggefonden, men pt. ser det ikke for lyst ud.

6. Vinduer og døre.

På sidste afdelingsmøde blev forholdene om udskiftning af vinduer drøftet. Der blev lagt op til følgende handlingsplan, som det fremgik af afstemningen og debatten mv.

Vinduerne udskiftes iht. budgetlægningen, og finansiering af udskiftningen sker ved at henlæggelsesbeløbet på 1.8 mil kr. (der pt. betales) indbetales på planlagt vedligeholdelseskontoen (PV Konto). Tidspunktet for udskiftningen sættes til udgangen af tagrenovering, og når denne er afviklet. Tagrenovering afsluttes i 2015/16 og vil være færdig betalt 2017. hvor efter vinduerne skiftes.

Generelt vil vi gerne skifte vinduerne, da det ikke er af flothed, at de nu henvend 45 år gamle vinduer får sine afløsere. Forskønnelsen ved de hvidmalede vinduer som husene er født med, er da også et plus.

Da vinduerne er skiftet over en årrække fra starten af 1970erne til først i 1980erne og er udført med varierende kvalitet, så er der naturligvis en restlevetid i nogle af vinduerne. Denne restlevetid kan naturligvis holdes op mod, hvad der er økonomisk mest fordelagtigt, og som gør at den endelige udskiftning iværksættes. Udskiftningen kan da enten ske som en etapedelt løsning eller som en generel udskiftning.

Afdelingen har gennem hele sin levetid etableret nyanskaffelserne løbende / successivt og individuelt, så det er naturligt at lave en etapedeling af udskiftningen, sådan som det blev berettet om på sidste afdelingsmøde.

Med de økonomiske oplysninger der pt. er til rådighed, vil vi med samme henlæggelsesbeløb på 1.8 mil. kr. pr. år kunne klare en vinduesudskiftning.

Dette fordrer dog, at vi kan acceptere, at de sidste vinduer bliver skiftet i år 2021.

Planlagt vedligeholdelser: med løbende etape vis vinduesudskiftning											
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
41 Radiator						1213					
42 Vv beholder	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
55 Maling træværk					780						
56 Maling vinduer					*						
Vindues udskiftning.					**						
61 Etape Gavl 1900					1266	633					
62 Etape Stue 1600							1600				
63 Etape Øvrigt 2500								1250	1250		
71 Tage	3015	3015	1869	1246							
Årets forbrug	3075	3075	1929	1306	2106	1906	1660	1310	1310	60	
Årets henlæggelser	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	
Landbyggefonds midler		1000									
Saldo	3565	2290	2015	1886	2380	2074	1968	2108	2598	3088	4828

*Maling af vinduer udgår.

** Vinduesudskiftning overslag 2011.

Nb. Bogholderi tekniske krav siger, at saldobeløbet ikke må komme under henlæggelsesbeløbet. For at der er balance i regnestykket.

Der kan naturligvis skabes andre former for finansiering, vi har valgt at vise en her i beretningen, hvor arbejdet afdrages over 8 år, og hvor der lånefinansieres.

Ved at vælge en sådan løsning, afkorter man ikke den tid, hvorved vi har udgiften, den bliver derimod forlænget med 3 år, og afdelingen kommer af med 1.4 mil. kr. til renter over de 8 år.

Man opnår dog, at få alle vinduerne på en gang. Umiddelbart er denne løsning ikke anbefalelsesværdig, selv om vi ikke kender prisen ved en så stor ordre. Dette vil vi naturligvis undersøge, og der er ingen "hellige køer" om, hvordan udskiftningen skal ske, og hvordan den skal finansieres. Måske kunne en lånefinansiering eller en delvis lånefinansiering komme på tale og gøre en sådan løsning økonomisk fordelagtig og interessant.

Der er således meget arbejde og mange spændende muligheder for kommende afdelingsbestyrelser og afdelingsmøder at tage stilling til.

Planlagt vedligeholdelser: med lån (6.000.000 kr.) til vinduesudskiftning.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2021	
41 Radiator						1213					
42 Vv beholder	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
55 Maling træværk					780						
56 Maling vinduer					*						
					**						
60 Vindues udskiftning.											
8 års. Tilbagebetaling.					928	928	928	928	928	928	
71 Tage	3015	3015	1869	1246							
Årets forbrug	3075	3075	1929	1306	1768	2201	988	988	988	988	
Årets henlæggelser	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	
Landbyggefonds midler		1000									
Saldo	3565	2290	2015	1886	2380	2412	2011	2823	3635	4447	5259

*maling af vinduer udgår.

** Vinduesudskiftning overslag 2011.

Vinduer finansieret med lån. 5 % tilbagebetaling over 8 år.

Det bliver en spændende tid vi går i møde.

7. Arbejder.

1. Rårum.

Badeværelser eller rettere etablering af ny kloakinstallation og gulv i baderum, skal også nævnes i år. Den "åbne liste", sådan som vi tidligere har vedtaget at gøre det.

I det forgangene år var det Otto Sverdrups Vej 4 (Bolittype B), Fr. Nansens Vej 93 (Bolittype C) og Hans Egedes Vej 55 (Bolittype C).

Udgiften for fællesskabet var som i de tidligere år på 28.450 kr. for et stort badeværelse (Bolittype C) og 22.650 kr. for et lille badeværelse (Bolittype B og D).

Færdiggørelse af badeværelserne til et højere niveau end rårummet er naturligvis beboerens og utroligt individuelt, det lå på henholdsvis på 92.000 kr., 102.000 kr. og 109.000 kr. med et 5 % lån over 20 år giver dette afdrag pr. mdr. på 729 kr., 616 kr. og 626 kr.

Efter de seneste rentestigninger der er sket på udlån til individuelle moderniseringer, så ligger rentesatsen pt. på 5 %. Man bør være opmærksom på, at et individuelt lån optaget med fx en kassekredit, et kautionslån eller et tillægslån fx i et sommerhus (hvis man ejer et sådant), kan være bedre og økonomisk mere fordelagtig, for den enkelte andelshaver, end et låne gennem afdelingen.

Kommende arbejder for indeværende år 2012 er i skrivende stund:
Gustav Holms Vej 45, Fr. Nansens Vej 81 og Jens Munks Vej 37.

På listen til 2013:
Hans Egedes Vej 61 og Otto Sverdrups Vej 6.

Listen er således stadig åben for påtegning.

Otto Sverdrups Vej 6 har således meddelt, at de ønsker at sidde over til næste år.
Grenåvej 27 har meddelt, at de ikke ønsker etablering af rårummet og klarer sig med en anden løsning.

Selvfølger er det beboeren, der bestemmer både omfang, kvalitetsniveau og finansieringsform, lånets løbetid mv. Hjemmesiden indeholder både beskrivelse og tegninger mv. www.riisvangen2.dk

Vedligeholdelsesreglementet, der ligger på afdelingens egen hjemmeside, indeholder en nærmere forklaring på egenfinansiering, individuel finansiering, finansiering gennem lån i afdelingen og råderet.

Man er altid velkommen til at kontakte afdelingsdelingsbestyrelsen, der gerne hjælper med råd og vejledning. Da afdelingen skal involveres, da der skal bruges penge af afdelingen, er det nødvendigt, at der bliver udarbejdet en tegning, der definerer et omfang, så fejl undgås.

1.Hoveddøre og kælderdøre.

I den forløbne periode er der udskiftet følgende døre:

Hans Egedes Vej 57 - hoveddør, Hans Egedes Vej 114 - hoveddør og Gustav Holms Vej 31 - kælderdør.

I indeværende år er der bestilt følgende døre til udskiftning:

Risvangs Alle 7 - hoveddør, Hans Egedes Vej 114 – kælderdør, Godfred Hansens Vej 36 - terrassedør og Fr. Nansens Vej 89 - kælderdør.

Nu håber vi, at udskiftning kan finde sted så hurtig som muligt, og at arbejdet slutter med tilfredshed.

Hvis der skulle være sket uheld, og ønsker til udskiftning er gået tabt, skal vi undskylde og bede om ny henvendelse fra andelshaverne til afdelingsbestyrelsen, så reparation kan ske, og næste års udskiftning kan organiseres.

Vi skal naturligvis fare med lempe og kun skifte, når dørpladen er så skæv, at den ikke kan rettes, en ny dør står til den nette sum af 12.060 kr., så vi skal leve med, at vi prøver at rette og reparere.

2. Vinduer. (Løbende udskiftninger).

Vi har været forfulgt af uheld. Ved bestillinger af vinduer, der skulle skiftes, er disse bestillinger gået tabt i bureaukratiet og trods flere henvendelser, blev der ikke fulgt op på bestillingerne, fejlen blev først endelig afklaret her i januar 2012.

I november måned fik vi samling på, hvad der ikke var blevet udført af vinduesudskiftninger. og da vi samtidig stod med en flytning, hvor flere vinduer trængte til en udskiftning, gjorde vi en dyd af nødvendigheden. Afdelingsbestyrelsen fik etableret en licitation, så alle de vinduer, der skulle være bestilt, nu blev samlet i en ordre, og der blev holdt pris en licitation.

To firmaer blev indbudt Mågevejens Murer og Tømrerforretning A/S og Juul og Nielsen Vest A/S

Resultatet blev 105.561 kr. og 86.840 kr.

Men arbejdet blev yderligere forsinket og først igangsat medio februar i år.

Vi er naturligvis klar over, at disse priser ikke kan bruges til budgettering af den kommende generelle vinduesudskiftning.

Vi bliver nødt til at skifte, når vinduerne ikke kan repareres, også selv om det giver et spraglet udseende med sorte og hvide vinduer, det må vi leve med ind til den generelle udskiftning er afsluttet.

Pt. anvender vi dog de priser, vi har modtaget fra den indbudt licitation 2010 i budgetlægningen, og vi skeler naturligvis også til de priser, vi modtager på den løbende udskiftning..

8. Bryggervej.

Den 21. september var sidste frist for høringssvar vedr. ”Omdannelse af området ved Bryggervej”. Og afdelingsbestyrelsen benyttede sig af chancen og formulerede en konstruktiv kritik af det fremsendte forslag.

”Vi vil gerne præge det nye kvarter og opnå en harmonisk overgang fra vores villaby til det nye kvarter, sådan som vi præsenterede i beretning for 2010”.

Århus Kommune, Planlægning og Byggeri, Kalkværks Vej 10 udsendte en folder efter borgermøderne var afsluttet, folderen var konklusionen på arbejdet, og den blev præsenteret den 8. september 2011 i Vejlbys Sognegård. Folderen kan også ses på kommunens hjemmeside.

Vi kunne så både kommentere på mødet den 8. september og evt. skrive vores afsluttende kritik til kommunen. Vi fremførte afdelingens indlæg på mødet og pr. brev til kommunen.

Men vi må hurtigt konstatere, at vores indsigelser og ønsker til området, som vi havde fremført på borgermøderne og blandt andet fremsendt 03.11.09, ikke havde vundet umiddelbar gehør. Vi afsendte således efter det sidste præsentationsmøde vores indlæg, der således var i tråd med de tidligere indlæg og holdningen fra afdelingsmødet 2010.

Vi håber, at vores indlæg i det mindste vil give inspiration til de kommende lokalplaner, der skal

udarbejdes. Disse skal udarbejdes på grundlag af folderens indhold, der bliver indskrevet i kommuneplanen, og vi håber, at vores forsvar for et sammenhængende kvarter og de kommende beboere i de almene boliger ikke har været forgæves.

Her med udpluk fra de sidste indlæg fra afdelingen.

Det er ikke en ny bebyggelse der tilpasser sig til den lave bebyggelse på 1 til 1½ etager der eksisterer på to af siden, i triangel som området danner mod naboerne. Den kommende bebyggelse kan her komme op på 3 etager / 11 m. kaldet "byvillaer". På den siden mod ringvejen rejser bebyggelsen sig med en højde op til 11 etager 40 meter og gør Børghumkollegiet til en "dværg".

Vi kunne på de sidste borgermøder påpege at fx rækkehusbebyggelsen på hjørnet af Gustav Holmsvej og Grenåvej med lethed kunne indpasses og være model for den nye bebyggelse og vi kunne opnå den samme udnyttelsesgrad ved 2 etager som der er skitseret i den plan der nu er vedtaget.

At disponeringen med en udnyttelses grad på 100 % er fastsat af den private investor, er bekymrende og måske helt ude af trit med hvad andre operatører kunne ønske sig, fx en boligforening.

Det ville derfor være klædeligt for planen at alle kommende bygherre også fik lejlighed til præge planen, så den ikke kun afspejler den privatøkonomiske del. Hvis formålet skal være social bæredygtighed som det postuleres, skal dette være realistisk, så burde også de andre investorer tages med på råd.

Det der bekymrer os mest er dog at det (området 15.01.03 RE) rekreativt område vil med den illustrations plan der vises i folderen, ikke respekter den eksisterende boldbane eller levne plads til en ny. Vores legeplads forsvinder eller bliver decimeret betydelig. I teksten står der at området friholdes for bebyggelse, men det er ikke korrekt. Iht. illustrations planen fjernes således blandt andet boldbanen og måske også kællehøjen.

For området op til Veri Centeret, (området 15.01.26 CE) kaldet det nye center område, får ikke tilknytning til det eksisterende Veri Center og området mod veste kan bebygges til 6 etager 24 meter virker ustruktureret og får ikke center funktionen til at virke samlet, som var en af forudsætninger på de tidligere borgermøder.

Plane indeholder ikke en illustration af parkerings forholdene, og med et erhvervsområde på 35.000 m² og et bolig område på 90.000 m² er der behov for afklaring, at der nævnes i folderen at der skal etableres parkeringsanlæg, dette er ikke en afklaring. Skal der etableres parkerings kældre og hvor dybe skal de være, og hvor store skal de være? Vil en andelsbolig eller almennyttig bolig kunne bære et sådan ekstravagante tiltag er nok tvivlsomt.

Vi opfordrede kommunen på ny til at tage vores bekymringer alvorligt, men vi må nu konstatere, at det i første omgang ikke lykkedes.

Men der er lang vej endnu, og vi er bange for at den forslumring, som er ved at eskalere i det gamle industriområde. Så der skal ske noget.

Da der sker en så rivende byudvikling for øjeblikket, så kan man allerede i dag se, at en plan med et så stort erhvervsareal sikkert bliver svært at realisere og drive, der er pt. mange tomme kontorarealer i byen, og der kommer flere til.

Boligerne skal presses ind i et etagehus-koncept (højhus), som et resultat af en meget voldsom bebyggelsesgrad, om dette overhovedet vil tiltale fx børnefamilier er nok tvivlsomt.

Det er ikke sidste gang vi hører om Bryggervej, og afdelingen vil da give sit besyv med.

9. Udvendigt malerarbejde

Vi kunne have forudset det komme, de prøvehuse, vi lavede for 10 år siden, skulle naturligvis have en overhaling med maling af træværket, ja vi vidste det godt, men fik det ikke med i beretningen sidste år.

Vi bad malermesteren, som malede for os sidste gang, om at give et overslag på malerbehandling af træværket, og prisen lød på 13.900 kr. pr. hus. (17.375 kr. inkl. moms) 4 huse i alt 69.500 kr.

Malerarbejdet blev udført noget sent på året, men vi nåede det inden efteråret (regntiden) satte ind. Det var på nogle af de eneste solskinsdage i september, at arbejdet skete.

Det giver os et fingerpeg med, hvad der skal budgetteres med i fremtiden. En total omgang giver 973.000 kr., og vi forventer for fremtiden at lave malerbehandling hvert 10. år og evt. dele bebyggelsen i 3 grupper med forskudte udførelsestidspunkter, så træværket bliver behandlet fx med 4 års tidsinterval. Det kan naturligvis være, at det økonomisk mest fornuftige vil være at behandle hele bebyggelsen under et, det må de kommende afdelingsmøder og afdelingsbestyrelser tage stilling til. For øjeblikket budgetteres der med 780.000 kr. til udførelse i år 2018.

Afdelingsbestyrelsen mener dog, at dette er et realistisk beløb, da mængden vil give en rabat. Vi ser fortrøstningsfuldt på arbejdet.

10. Hovedbestyrelsen.

Sidst på året modtog afdelingsbestyrelsen besked om, at hovedbestyrelsesmedlem Frede Lund var udrådt af hovedbestyrelsen. Frede Lund har i mange år siddet i hovedbestyrelsen. Nu er der ikke noget forkert i, at en person trækker sig fra en tillidspost, og hvad betyder det for afdeling 12. Vel strengt taget ikke noget og dog, det belyser den virkelighed, som vi i afdelingerne skal forholde os til.

Frede ville, som alle andre i hovedbestyrelsen, ikke tale vores sag i den verserende rekvisitionssag, og Frede sanktionerede var da også hovedbestyrelsens beslutning ingen måtte tale med os om problemet, når vi henvendte os.

En noget besynderlig holdning som ikke hører hjemme i en demokratisk bestyrelse. Men nu blev Frede altså offer for den samme holdning, som afdelingen er blevet det.

Årsagen til afgang blev oplyst til at være: Splittelse på grund af udemokratiske arbejdsvilkår, fraktionsdannelse, misinformation, disrespekt for mindretallet, ukollegial sprogbrug osv., og det er bare ikke i orden og beviser vel kun, at livet i hovedbestyrelsen ligger milevidt fra en demokratisk forening.

At de demokratiske spilleregler ikke bliver fulgt, ikke bare over for afdeling 12, men bliver praktiseret i fuldt flor i hovedbestyrelsen, er skræmmende.

Vi har, som I ved, i afdeling 12 oplevet den samme disrespekt overfor afdelingen og brutale tilsidesættelse af demokratiske spilleregler fra hovedbestyrelsen side, men at det nu også har spredt sig til hovedbestyrelsen er forstemmende.

Situationen tegner som sagt en karikatur af et demokrati, som burde afstedkomme en reaktion fra alle afdelingsbestyrelser i boligorganisationen. Vi har fra afdeling 12's side opfordret til en aktiv

reaktion, en reaktion mod det lidet konstruktive samarbejde, der praktiseres og en opfordring til en aktiv kontrolfunktion udøvet af repræsentantskabet over for hovedbestyrelsen, som svaret på denne demokratiske deroute.

Hvis vi i afdelingsbestyrelsen vil noget mere end bare lade stå til og se på, at forholdene med disrespekt over for anderledes tænkende spredt sig og bliver hverdag i hovedbestyrelsen, så er der behov for en mere synlig kritik og aktiv indsats. Og evt. en reaktion fra alle afdelinger.

Tiden må vise udviklingen, der kræves dog handling, hvis man vil præge den.

11. Kloakarbejder.

Som det måske er bekendt, så arbejdes der voldsomt på kloakeringen i Aarhus Kommune, og der er vedtaget en plan for separering af afløbsforholdene, således at spildevand og regnvand skal adskilles. Vi er i skrivende stund ikke sikre på tidspunktet for, hvornår afdelingen skal separere deres spildevand. Indtil for nylig var det 2020, men i henhold til oplysninger på Aarhus Kommunes hjemmeside er det nu først i 2040.

At dette arbejde vil afstedkomme en stor udgift for afdelingen, er der ingen tvivl om. Foreløbig regner vi med 25.000 kr. pr. lejlighed, uden vi dog endnu har fået verificeret prisen ved et tilbud.

Vi kunne måske med fordel vurdere på et genbrugsanlæg til toiletskyl og således prøve at etablere en fremtidig ressourcebesparende foranstaltning - at anvende regnvand til toiletskyl. Vi har efter fornyet henvendelse fået oplyst, at arbejdet med kloakomlægningen først, med al sandsynlighed, vil finde sted år 2040, så er der ingen presserende arbejder, som presser sig på, men arbejdet kunne indgå i den evt. kommende grønne agenda for afd. 12.

12. Købmanden.

Vi er utroligt kede af, at vi må konstatere at forfaldet breder sig, og umiddelbart må vi også konstatere, at forfaldet kan aflæses på helt banale områder.

1. Lokalerne bliver i det store hele ikke brugt som lejekontrakten fordrer (sortiment og vareudbud mv.).
2. Salgsarealet er reduceret med 50 %. (Det øvrige areal henligger i uorden og er ikke skærmet af.
3. Åbningstiden er reduceret til aften, og opfylder ikke de normale åbningstider for butikker med samme profil (kravet i kontrakten angiver fx kolonialbutik og fx "7-11" butik.).
4. Udearealerne bliver ikke holdt.
5. Porten til ejendommen er kørt i stykker.
6. Belysning af facaden bliver ikke vedligeholdt.
7. Der henlægges affald på grunden.
8. Hegn (hæk) mod nabo er ikke etableret.

Der er dog også andre afledte problemer med lejemålet.

Disse problemer har givet anledning til reaktion fra afdelingen til Boligorganisationen. Afdelingsbestyrelsen har da også gjort opmærksom på ovenstående gennem en korrespondance til Boligorganisationen i løbet af året, hvor vi blandt andet har efterlyst:

- Overholdes af lejekontraktens krav.
- De byggetekniske forhold lovliggørelse.

Konklusion på dette, blev afklaret på et møde den 22.11.2011. Boligorganisationen og afdelingen nåede til enighed om, at der skulle strammes op, og der skulle ske en koordineret henvendelse, gennem et hurtigt arbejdende udvalg.

I januar måned modtog vi meddelelse om, at nuværende udlejer ville afstå lejemålet, og Boligorganisationen havde ikke pt. godkendt den nye lejer, og de var tøvende over for en godkendelse.

I skrivende stund har vi ingen viden om, at der skulle være sket yderligere, og om Boligorganisationen har godkendt en ny lejer, eller om vores aftale fra 22.11 bliver fastholdt.

Vores håb er, hvis alt svigter, at afdelingen kan komme til at indtræde som "køber" af butiksmuligheden og overtage lejemålet.

Afdelingen har således tilbudt at indtræde og købe inventar og indretning til ca. 119.000 kr., som en direkte udgift, for at få stoppet den nuværende situation.

Goodwill på de 31.000 kr., der tidligere har været handlet, ser vi dog pt. ingen grund til at betale, da der ikke er nogen kundekreds. Vi har bedt om, at tilbuddet bliver sendt til lejeren. I skrivende stund ved vi ikke, om dette er sket.

Derudover har vi, som angivet, bedt om, at lejeren skal informeres om, at lejekontrakten skal følges, og at de arbejder, der kræves, skal laves (så kontraktens ordlyd opfyldes), og hvis arbejderne udebliver, skal udgiften til arbejdet naturligvis inddrives.

Hvis misligholdelsen forsætter, er afdelingsbestyrelsen indstillet på, at foreningen arbejder på at kontraktforholdet ophæves.

Finansiering ved en evt. ombygning har vi tidligere talt om, og den mest fordelagtige løsning er en selvfinansiering af ombygningen, så de nye boligerne kommer på niveau med de øvrige i afdelingen, både det fysiske niveau med nyt køkken og nye badeforhold samt med samme boligafgiftsniveau.

Boligerne bliver dog store i alt 263 m², men pt. ser vi dog ingen grund til at vurdere på, at etablere 3 boliger, det må den eksakte økonomi afgøre.

Vi har tidligere sendt beregningsforslag til udtalelse til Boligorganisationen, og den metode vi pt. vil anbefale til finansiering af en ombygning er, at vi fx låner i Andelsfonden, 1.000.000 kr. i 30 år til 4 % og 500.000 kr. i 20 år til 4 %, det giver et ombygningsniveau på ca. 6000 kr./m². Og give en husleje/boligafgift på 9.484 Kr./mdr./lejlighed(husende)

Beregning af en evt. ombygning. Af Riisvangs alle` 1. Med egen låneoptagning.

					Pr. bolig. Pr.
Estimeret ombygnings udgift og finansiering .					
1. Husleje pr. år pt. betalt af købmand.			133.000		5542
2. Indretning af bad	2	150.000	300.000	7,36	920
3. Indretning af køkken.	2	100.000	200.000	7,36	613
4. Indretning af bolig, øvrige arbejder.			1.000.000	5,78	2410
5. Etablering af nyt tag	Indgår ikke i boligafgiften.				
		I alt.	1.500.000		<u>9.484</u>
Boliger	2 stk. i alt	263 m2			

Vi håber at kunne gennemføre en ombygning af butikken, når og hvis lejemålet opgives, vi har dog lagt et beløb ind i tagrenoveringen 1.200.000, hvor vi forventer, at de 628.000 skal bruges til tagudskiftningen på købmandsbutikken, det resterende beløb skal kun komme i spil, hvis der viser sig uforudsete udgifter både til tagrenovering og evt. kommende ombygning.

13. Økologi og ressourcebesparende foranstaltninger. "Det grønne manifest"

Afdelingen har, siden Boligorganisationen forkastede vores økologiske forsøg for 10 år siden, ønsket at komme videre på området, og der har været mange oplæg til forsøg udarbejdet af afdelingsbestyrelsen og fremsendt til Boligorganisationen, men dog uden positiv respons, som det er beskrevet i tidligere beretninger.

Vi gjorde som sagt et nyt forsøg i årets løb, og afdelingen modtog et afslag fra Boligorganisationen. De vil ikke hjælpe afdelingen, årsagen var begrundet i, at vi kunne finde på at melde os ud. Ud over at vi er chokeret over meddelelsen, vi betaler da lige så meget som alle andre osv., ja så kan vi konkludere, at vi skal selv.

At vi valgte at kalde det et manifest, er måske noget gammeldags, men årsagen er, at vi ikke er så konkrete, at vi kan definere vore ideer som et forsøg, og et manifest er også en hensigtserklæring. Vi kan ikke beskrive fremtiden og de muligheder, der vil være gældende. Vi kan derfor "kun" definere et grundlag samt en retning, som vi vil arbejde med i afdelingen.

Årsagen:

Den seneste tids debat i samfundet har i stor udstrækning fokuseret på at reducere varmen og energitabet fra vores boliger. Vi har i den forbindelse oplevet en distancering af den ældre boligmasse, da disse ikke er i stand til at øge konstruktionstykkelser og isolere mere, uden at dette ville få kolossale og katastrofale konsekvenser på form og funktion, ved de ældre boliger.

Vi bør således flytte fokuseringen fra en passiv varmeisolering til en dynamisk produktion af energi.

Vores boliger vil tabe sin konkurrenceevne, hvis vi ikke prøver at udvikle og nedbringe ressourceforbruget og tilskynder til at muliggøre dette gennem råd, vejledning og finansiering.

Grundlaget:

1. Vi vil tage ejerskab til at udvikle et bæredygtigt kvarter.
2. Vi vil underbygge, støtte og formidle bæredygtig økologi og ressourcebesparende foranstaltninger.
3. Vi vil værne om havebyens arkitektur, de demokratiske og individuelle rettigheder.

Mulige tiltag:

Fremme af særlige energiproducerende foranstaltninger til frembringelse af energi, der ikke belaster miljøet, og som er CO2-neutral. Dette forhold indgår i de energirammeberegninger, som pt. er implementeret i bygningsreglementet, fx ved at producere elektricitet ved hjælp af solceller.

Vi vil således have en ressourcebesparende energiproduktion gennem vore boliger.

Med dette tiltag ønsker vi at udvide energiproducerende foranstaltninger og skabe de eksisterende boliger om til boliger med en total energiramme, der fx ligger på niveau med bygningsreglementets krav.

Derudover vil en optimering af særlig energibesparende foranstaltninger til nedsættelse af forbruget af energi til vand, varme, el og ventilation mv.

Ideerne skal, for at kunne blive til mulige arbejder og senere gennemføres som generelle kollektive arbejder, først udføres både individuelt, eksperimentelt og evt. senere vedtages som generelle arbejder på afdelingsmøderne.

Finansieringen af de individuelle tiltag tager udgangspunkt i reglerne om råderet, som de er beskrevet i nuværende lovgivning. Afdelingen søger i den forbindelse også sponsoring, der kan komme i spil.

Mulige arbejder:

Af mulige arbejder kan der pt. peges på følgende:

1. Etablering af tilbygning økological central.
2. Økologiske tiltag varme-, vand- og elbesparende anlæg.
3. Solcelleanlæg på tilbygninger, carporte, annektsbygninger eller terræn.
4. Solfangeranlæg på tilbygninger, annektsbygninger eller terræn.
5. Passivkonstruktioner - solvægge i tilbygninger og annekter mv.
6. Varmeflytningsanlæg,
7. Forrådningsanlæg mv. - kompost og lignende.
8. Regnvandsopsamling.
9. Alternative dræningsforsøg med elektrolyse.

14. Tagrenovering.

Det har været overraskende godt for budgetlægningen, at tagrenoveringen er afklaret, ved at vi nu har aftalt en fast pris for denne. Der kunne i år således ikke stilles spørgsmål til beløbsstørrelsen.

Der bliver dog enkelte rettelser til beløbene til tagrenovering. På det aktuelle PV- skema er der blandt andet indregnet et beløb til renovering af købmandsbutikken og ekstra uforudsete udgifter i øvrigt da vi forventer, at der nærtforestående skal ske en ombygning af købmandsbutikken.

Planlagt vedligeholdelser: Tagrovering efter afsluttet kontrakt skrivning.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2021
Radiator						1213				
Vv beholder	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Maling træværk					367					
Maling vinduer					780					
Ud: Vinduer										
Tage inkl købmand 17	3015	3015	1869	1246						
Købmand omb.										
Årets forbrug	3075	3075	1929	1306	1207	1273	60	60	60	60
Årets henlæggelser	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800
Landbyggefonds midler		1000								
Saldo	3632	2357	2082	1953	2447	3040	3567	5307	7047	8787 10527

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Antal huse	6	6	6	5	1		24 l alt til udførelse
Antal huse	5	5	5	5	3	1	24 l alt til udbetaling

Vi er utroligt glade for opbakningen til at afgive en afsluttende kontrakt til tagrenoveringen, og vi ser frem til, at arbejdet nu etableres med seks huse i de kommende 4 år, så det fysiske arbejde afsluttes i 2015 og på Riisvang Alle 1 2016/17.

15. "Arbejder og tildragelser"

Året har været fyldt med mange andre aktiviteter i afdelingen, og her til afslutning af beretningen for 2011 skal også nævnes nogle af de små:

1.Container.

Vi har, som det er oplyst på den rundsendte skrivelse, bestilt affaldscontainer i år som sidste år, og vi vil prøve at arrangere en sortering af den sidste container i år. Containeren skal, som tidligere, indeholde storskrald, men nu sorteret i brændbart og haveaffald.

Vi håber, at I vil tage godt imod initiativet. Vi skal naturligvis opfordre til at pakke containerne hensynsfuldt, hele træer og lignende skal deles i mindre stykker, og der må ikke stilles affald uden for containeren, og kun haveaffald i haveaffaldscontainerne, ingen plastposer og metaldele mv.

2.Havevedligeholdelse.

Vi skal, som tidligere opfordre til, at beslutninger vedr. krav til havevedligeholdelse og renholdelse af fortov mv. bliver fulgt.

Gennemgang af udearealerne omkring Sankthans vil også i år ske iht. vedligeholdelsesreglement og ordensreglementet.

Gennemgangen i 2011 forløb med ganske få bemærkninger.

Men vi skal da også opfordre til selvkritik, det er ikke os, der skal sige, hvad der skal laves, og "hvis afdelingsbestyrelsen ikke siger noget, så er haven i orden", sådan er det ikke. Selvkritik forventes.

Vi forventer naturligvis, at hvis vi skal gribe ind og evt. lade afdelingen overtage havevedligeholdelsen på andelshaverens regning, så er det den ultimative og sidste løsning. Der skal ske en arbejdsindsats, og vi skal proaktivt arbejde for en løsning, der både respekterer afdelingen og andelshaveren, sådan som vi håber, at vores arbejde med tilsynet af haverne også gjorde det i 2011.

3.Fastelavn.

Vi skal bringe en tak til alle jer der bakkede op om fastelavnsarrangementet, og en tak til alle hjælperne – Godteposedamerne – Kølleholderne – Udskenkerne – Tøndeophængerne – Banekommandørene - osv.

Vi ved, hvor svært det kan være at finde på udklædning og komme af sted, men vi syntes, at der var så mange fine udklædninger, at vi ser frem til fastelavnen 2013. Arrangementet kostede 19.000 kr.

4.Snekastning.

Nu er der tid til at opgøre, hvad vores beslutning om at købe snekastning og glatførebekæmpelse ved AAB har kostet. Selv om det var en utrolig nedbørsfattig vinter, så har den alligevel kostet noget.

Økonomien har set således ud:

Beredskabsvagt eller beredskabstillæg udgør 15 kr. pr. bolig (x 115 boliger) = 7.147 kr.
(for hele sæsonen, der er betalt 3.573 kr. den 1. dec. 2011 og 3.573 kr. betales den 1. jan. 2012).

Dette har dog ikke givet en mærkbar bedre responstid, (fra bestilling til arbejdet blev udført), selv om det næsten er umuligt at sammenligne, da vi tidligere, ved andre entreprenøraftaler fra sæson til sæson, hvem der satte arbejdet i gang, og om det var entreprenøren, der af egen drift eller om det var afdelingsbestyrelsen, der bestilte.

I denne sæson var det entreprenøren, der af egen drift, satte arbejdet i gang.

Time pris er 550 kr. time (maskintime + mandtime) inden for normal arbejdstid 7.00 til 14.30.
Time pris er 950 kr. time (maskintime + mandtime) uden for normal arbejdstid.

Det tager 3 timer at afslutte arbejdet. Ca 2,7 km fortov.

Under forudsætning af 1 kg salt pr. 15 til 20 m² og banebredden er 1 m. Sække størrelse 25 kg.
3 timer af 550 kr. og 300 kr. til salt 1.950 kr. / gang. Uden beredskabstillæg og inden for normal arbejdstid. (Uden for normal arbejdstid 3150 kr./ gang).

Fakturerings beløbet for arbejdet i 2011 og 2012 er vi ved at tælle sammen og vil fremgå af den mundtlige beretning.

Vi kan dog ikke undlade at sige, at det er meget salt, der anvendes, og vi burde måske til næste sæson se os om efter andre midler til glatførebekæmpelser eller andre operatører, der har et mere miljøvenligt middel til frysepunktssænkning.

5.Reparation af klinker.

Vi skal opfordre til, når vi i år skal lave klinker på fortrappen, som vi også gjorde sidste år, at andelshaverne giver afdelingsbestyrelsen besked, hvis der klinker, der er faldet af fortrappen.

Det er til stor hjælp.

Vi får arbejdet organiseret bedst muligt, hvis vi modtager en registrering fra de enkelte boliger, og vi forventer at udføre arbejdet en gang om året, det er en rettidig økonomisk handling, og vi forventer at lave registreringen i juni måned og udførelsen umiddelbart efter sommerferien.

Vi skal opfordre til, at fortrapperne vaskes og spules rene for algebegrøning og for vinterens saltning, dette vil give en længere levetid for klinkebelægningen.

Det har således været et år med mangeartede opgaver, lige fra foretræde for Folketingets Boligudvalg til rensning af kloakker. Vi håber, at opbakningen til afdelingen vil forblive, og at den kommende periode vil skabe resultater, der kan skærpe vores hverdag.

Afdelingsbestyrelsen.