

Skriftlig beretning for perioden april 2012 til april 2013.



Indhold.

1. Boligafgifter.
2. Vandstik.
3. Købmanden/ Pizzaudsalg.
4. Landsbyggefonden.
5. Energi./energiforsøg.
6. Budget 2014 og regnskab 2012.
7. Arbejder: Tagrenovering, badmoderniseringer, klinke reparationer, vinduer og døre, og radonmåling
8. Afslutning.

Præsentation:

Beretningen tager i år sit afsæt i boligudgifterne, vandstik og ender med radon måling - en bred vifte af emner, der har naturligvis været mange andre tildragelser fra året der gik, end dem der er nævnt i beretningen.

Indholdet er et udtryk for, hvad afdelingsbestyrelsen mener, der har været vigtigt i den forløbne periode.

Vi håber at beretningen, selv om den nødvendigvis på nogle punkter kan virke omstændigt, at den trods dette, vil appellere til samtale blandt os, der befinder sig langt fra magtens centrum og fastholde en samtale, der er kritisk uden at udelukke holdninger eller emner.

Vi håber at vi ses til afdelingsmødet den 19. april 2013.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen.

Boligafgift.

Ved omdeling af den seneste boligafgiftsstigning i oktober måned, blev vi klar over, at der var uoverensstemmelser i nogle af de beregninger, der lå til grund for opkrævning af boligafgiften.

På afdelingsbestyrelsesmødet i november var der enig om, at der burde gøres noget. Der var uoverensstemmelser og en fejl kunne også dække over en anden fejl. Vi burde se at få bragt orden i disse forhold.

Det var et utroligt stort arbejde at afdække, hvordan de enkelte boligafgifter blev beregnet samt at gennemgå alle 114 beregninger.

Vi måtte henvende os i boligorganisationen.

Vi prøvede først med et møde med inspektøren, men efter et møde måtte vi konkludere, at dette ikke var vejen frem. Det var for uoverskueligt både for inspektøren og os. Vi fik herefter et møde med regnskabsafdelingen den 11.12.2012, hvor vi belyste problemerne.

Det der sprang i øjnene var, at der forsat blev beregnet udgifter til dækning af vedligeholdelse af carporte og garager, selv om afdelingsmødet i 2003 havde besluttet, at der ikke skulle opkræves beløb til dækning af vedligehold af garager og carporte.

(Det var også besluttet i 2003 at disse bygningsdele kun kunne opføres, hvis andelshaverne ville indestå for vedligeholdelsen. De carporte mv. der pt. blev opkrævet vedligeholdelsesbidrag efter, skulle bidraget søges afviklet).

Ligeledes var der problemer med bidrag til vedligeholdelsen af tilbygninger. Der var stor forskel på beløbsstørrelsen. Der manglede opkrævning på enkelte individuelle lån til forbedringer af badeværelse - og køkkenmoderniseringer.

Vi kunne umiddelbart se, at der fx manglede opkrævning for badeværelserne, der var moderniseret for år siden. Årsagen til dette kunne måske skyldes, at byggesagerne ikke var afsluttet?

Og sluttelig skorstensfejning: Udgifterne blev ikke opkrævet ved alle de andelshaverne, der bruger deres skorsten, eller den blev opkrævet hvor skorstenen ikke blev brugt og regnskabsbeløbet passede ikke med "skattebilletten" mv.

Der var desuden også 3 boliger med store forskelle på "grundboligafgifterne".

Iht. tidligere besked fra boligorganisationen, så skulle alt være rettet op både med hensyn til boligafgifterne, lån og bidrag til vedligeholdelse osv., vi var derfor overrasket over, at der var uoverensstemmelser i boligafgifterne.

Vi har tidligere på afdelingsmøderne vedtaget de retningslinjer, som boligafgiften skulle udregnes efter, både ved egen finansiering og afdelingsfinansiering af moderniseringer osv. Det var således ikke manglende retningslinjer, eller oplæg til samme, der kunne være årsag til uoverensstemmelserne.

Nogen vil måske undere sig over, at vi anvender begrebet boligafgift og ikke begrebet husleje, men som det måske er bekendt, så er det den officielle og rigtige benævnelse for "det beløb" vi betaler hver den første, da vi er en andelsforening, og det er også ganske praktisk for vi betaler balance leje og ikke markedsbestemt leje. (det der bliver brugt, og kun det, skal kræves ind - dvs. non profit) så der er en forskel på husleje som er en markedsbestemt størrelse og det vi betaler.

Carporte og garager:

Vi har som sagt, tidligere vedtaget at afdeling ikke vil eje hverken garager eller carporte.

Afdelingsbestyrelsen har da også forventet, at de andelshavere, der betaler for en garage og carport, var blevet orienteret om, at de skulle have nedsættelse i boligafgift under forudsætning af, at de selv ville stå for vedligeholdelsen. Andelshaveren skal i den forbindelse naturligvis også kvittere for, at de selv vil foranledige den fulde vedligeholdelse af garagen og carporten.

Tidligere inspektører har da også skrevet til andelshaverne, at der ikke skal betales til vedligeholdelsen af carporte og garager.

Men trods dette så er der stadig andelshaverne, der betaler.

Det drejer sig pt. om 3 garager og 6 carporte.

Garager:

1. 335 Kr. /mdr.
2. 265 Kr./mdr.
3. 351 Kr./mdr.

Provenuet der mistes hvis indtægten udgår, vil afstedkomme en stigning for afdelingen som helhed på 8,34 kr. pr. bolig ($951/114 = 8,34$ Kr./mdr./bolig).

Carporte:

1. 137 Kr./mdr.
2. 225 Kr./mdr.
3. 118 Kr./mdr.
4. 5 Kr. /mdr.
5. 10 Kr./mdr.
6. 26 Kr./mdr.

Provenuet der mistes hvis indtægten udgår, vil afstedkomme en stigning for afdelingen som helhed 6,89 kr. pr. bolig. ($786/114 = 6,89$ kr./mdr./bolig)

Så for carporte og garager er det ikke nogen nævneværdig udgift for afdelingen som helhed og det burde være en formsag at få bragt situationen i orden.

Vi har afventet boligorganisationen respons og fik den 14.2. et notat / referat fra vort møde i december. Med hensyn til carporte kunne disse udgå, hvis andelshaverne var indforstået med det og beløbene kunne falde bort.

Men murede garager er utrolig vanskelig at finde en løsning på og der er hæftet meget prestige op på dette emne. Argumentationen fra boligorganisationen var begrundet i bekendtgørelsen af lov om leje af almene boliger § 24.

Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger

Herved bekendtgøres lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 987 af 21. oktober 2009, med de ændringer, der følger af § 2 i lov nr. 490 af 12. juni 2009

Kapitel 6

Vedligeholdelse og istandsættelse

§ 24. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme, skal holdes i god og brugbar stand. Stk. 2. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård, fælles opholdsarealer og andre fælles indretninger.

Stk. 3. Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler, medmindre det aftales, at udlejer overtager forpligtelsen.

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

Og vores holdning er, at netop § 24. stk. 4 der giver os hjemmel til at lade beboerne selv stå for vedligeholdelsen også når det drejer sig garager og carporte.

Det vi står tilbage med er 3 garager, med en lille smule Good Will kunne det med lethed og med reference til § 24 stk. 4 accepteres, at vedligeholdelsen kunne overgå til andelshaverne.

I vor argumentationen indgår også.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

I medfør af § 25, § 32, § 44, § 50, § 75, § 169, stk. 2, § 177 og § 184 i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1204 af 10. december 2009, og § 13, § 31, § 42 og § 51 i lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 987 af 21. oktober 2009, fastsættes:

Kapitel 18

Råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i almene boliger

§ 81. Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer. Ud over at udføre forbedringer har lejeren ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang, jf. dog § 87, stk. 1.

Stk. 2. For arbejder, som gennemføres efter stk. 1, anvendes vedligeholdelsesreglementer fastsat i medfør af § 25, stk. 2, i lov om leje af almene boliger tilsvarende.

§ 82. Afdelingsmødet kan ved almindelig stemmeflerhed beslutte, at der kan gennemføres andre arbejder end de arbejder, der er nævnt i § 81, stk. 1. Arbejderne skal vedrøre den del af det lejede, som ligger uden for selve boligen.

Stk. 2. De arbejder, der er omhandlet i stk. 1, kan være forbedringsarbejder og arbejder, som ikke er forbedringer. Afdelingsmødet kan, for så vidt angår arbejder, der ikke er forbedringsarbejder, beslutte, om lejeren skal foretage reetablering ved fraflytning. Hvis lejeren skal foretage reetablering, skal lejeren betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne.

Da garagerne på to ud af de tre berørte adresser er gået i arv og da de nuværende andelshavere er indtrådt i de oprindelige kontrakter /boligoverenskomster, burde der ikke være tvivl om, at betaling kan udgå.

Vi har den 5. marts forslået boligorganisationen et kompromis; at der hensættes et beløb (et depositum) til evt. nedbrydning. Nedbrydning kan komme på tale, når nuværende andelshavere fraflytter og naturligvis så stopper den løbende betaling. Depositumbeløbet kunne finansieres med de midler, der pt. bliver betalt. I skrivende stund afventer vi boligorganisationens afgørelse. Vi håber naturligvis på en positiv afklaring.

Tilbygninger:

Beløbene spænder fra 23 kr./mdr. til 566 Kr./mdr. Der er pt. tale om 8 tilbygninger der indgår i afdelingens regnskab.

Vi skal sikrer os, at vi fremadrettet får de, der har tilbygningen og som skal have vedligeholdt over boligafgiften også betaler det, som det koster - og det er hverken mere eller mindre. Vi er ikke drevet af misundelse.

Der er naturligvis andre tilbygninger i afdelingen end ovenstående, hvor andelshaveren selv har vedligeholdelsen, det kan være iht. ældre aftaler, hvor andelshaveren selv står for vedligeholdelsen. Det kan også være vinterhaver og lignende "simple" tilbygninger. Disse arealer er således en hel anden sag, og er ikke berørt af opkrævning.

Nu er vi begyndt at få udgifter til udskiftning og vedligeholdelse på tilbygninger, da de nu har flere år på bagen. Det er aktuelt at se på indtægterne og udgifterne og om de over tid har været rimelige.

Der kan gennem tiden være indgået mange individuelle aftaler, vi taler her om 68 årig tidshorisont, så der kan i hvert enkelt tilfælde være alle mulige former for størrelser på vedligeholdelsesafgiften og hvordan denne er blevet beregnet. Så er det ikke så underligt, at der er stor spredning på de beløb, der betales.

Årsagen til de meget små beløb må skyldes, at hverken boligarealet og eller udgift pr. m2 ikke indgår i reguleringen af boligafgiften. Det har de ikke gjort i ca. 20 år.

Pt. bliver boligafgiften reguleret ved en general procentstigning, der tillægges boligudgiften. I år steg vi fx 4,81 % der således blev tillagt den "gamle" boligafgift. Arealet indgik ikke i beregningen.

For at komme overens med dette problem skal vi finde en løsning på de tilbygninger, der vil komme til og dem der pt. betaler for meget. Nu er det ikke så simpelt som det ser ud. Hvordan fastlægger man værdien af de indbetalte beløb over fx en 40 år periode for at se om beløbet er rimeligt - det kan man ikke.

Men vi er tvunget til at finde et beløb, der kan give et retvisende niveau.

Teknisk afdeling har foreslået et beregningsprincip, der tager udgangspunkt i de aktuelle udgifter til vedligeholdelse.

Ved opførelse af en tilbygning i dag vil beregningen kunne se således ud:

Vedligeholdelsesudgift for hele afdelingen er pt. på ca. 1.8 mill. kr. divideret med afdelingens areal på 10 681 m2, det koster således 168 kr./m2/år eller ca. 14 kr./m2/mdr.

(De øvrige udgifter i afdelingens drift berøres ikke ved en tilbygning) Gennemsnitsarealet på en tilbygninger er på ca. 17 m2 og en tilbygning vil da koster 238 Kr./mdr.

Denne ordning ville ligge i tråd med de vedtagelser som afdelingens møder tidligere har taget.

For 4 af tilbygningerne, hvor udgiften i dag på ca. 30 kr./mdr./ og med en størrelse på 17 m2 vil det give en voldsom stigning, som må anses for uacceptabelt. For dem der betaler over 238 kr. vil det give en reduktion.

Vi er bedrøvet over, at der ikke tidligere har været opmærksomhed på dette problem, vi har aldrig set eller luftet muligheden for en gennemgang.

Badeværelser og køkken modernisering:

Ved gennemgangen har vi set på lister som oplyser indtægten, der tilgår afdelingen til finansiering af de lån, der er optaget til fx modernisering af køkken og badeværelser. Denne liste er sammenholdt med forhøjelse af boligafgifterne, som er omdelt.

Og der var nogle uoverensstemmelser.

Vi har påpeget, at der var manglede opkrævning og forventer at de bliver rettet op, men for ens egen skyld og afdelingens skyld, bør alle kontrollere, at det beløb man betaler er rigtig og at løbetiden også er rigtig.

Opfordringen er her med givet videre.

Vi vil i afdelingsbestyrelsen gerne være behjælpelig, så hvis man ligger inde med låne aftalen, så kontroller vi gerne.

Grundbeløbet for at boligafgiften:

Der betales pt. et grundbeløb i forhold til arealet inden reguleringen pr. 1.1.13. så det således ud:

Type B. 102,6 m2	42,20 Kr. / m2/ mdr.
Type C. 85 m2.	43,98 Kr. / m2/ mdr.
Type D. 85 m2	43,98 Kr. / m2/ mdr.

For de tidligere erhvervslokaler svingede kvadrat meter prisen fra 42,97 Kr. til 33,63 Kr.

Et gennemsnit burde således være fra ca. 42 Kr. til 44 Kr. / m2./ mdr.

Disse skævheder må på et tidspunkt blive genstand for en omberegning, så de nærmer sig det grundbeløb, som betales i gennemsnit.

Skorstens fejning:

Skorstensfejning bliver indregnet i grundbeløbet og der bliver således opkrævet med den samme stignings-takst som den øvrige boligafgift som til skorstensfejningen.

Beløbet burde opkræves som den ekstra renovation bliver det, så den ikke reguleres og er gennemskuelig.

Men udgifterne stemmer ikke med indtægterne.

Vi kunne konstatere, at beløbene der er oplyst på ejendomsskatteberegningen, ikke stemmer overens med antallet af skorstene, der skal fejes, og som sagt det beløb der blev opkrævet på "skattebilletten" er stærkt varierende selv om boliger og skorstene og brændeovnene har samme udformning.

Vi betaler iht. "Skattebilletten" for 2012.

1	562,39
2	325,71
3	295,54
4	295,54
5	357,35
6	428,91
7	295,54

8	334,01
9	295,54
10	428,91
11	428,91
I alt.	<u>4048,35</u>

Vores betaling burde kun være 238 kr. hvis vi bruger de priser, man kunne finde som tilbud, og hvis vi brugte den officielle priskurant vil beløbet blive ca. 300 kr. Der er muligheder for at arbejde for en lavere udgift.

Tilbud på internettet oplyser:

inkl. moms.

Hus med 1 skorsten u/10 m og 1 brændeovn.

1 skorsten	94	kr.
1 røgrør	50	kr.
1 brandsyn	94	kr.
Pris	<u>238</u>	kr.

Vi gjorde administrationen opmærksom på misforholdet den 21.februar og bad dem tage kontakt til ejendomsbeskatningen og skorstensfejeren der har distriktet og gøre dem opmærksom på misforholdet.

Vi tilbød naturligvis også at vi selv kunne henvende os.

Der er ikke dækning i det beløb der betales af brugerne til skorstensfejningen, så pt. betaler de øvrige beboer som ikke har brændeovn ca. 2.500 kr. og sådan skal det ikke være.

Det er ikke muligt for den enkelte at se dette problem og reager på det. Man skal vide en hel masse for at kunne finde frem til beløbet, da beløbet som sagt uden yderlige oplysninger er indlagt i boligafgiften og der sker også en procentvis regulering af beløbet, selv om udgiften er en tillægsydelse, som ikke burde indgå i grundbeløbet.

Der bliver således indbetalt ca. 1.500 kr. men det dækker som nævnt ikke udgiften.

Men der er et andet problem og det er måske er det mest skræmmende. Hvis der er skorstene, der er i brug og som ikke bliver fejlet og at der ikke bliver holdt brandsyn, og der sker en ulykke fx skorstensbrand, kulilteforgiftning mv..

Det vil være stærkt kritisabelt og må være ansvarspådragende, hvis der sker en ulykke, som skyldes forkert registrering

Så vi kunne ikke bare side med hænderne i skødet. Vi udsendte da også medio marts sammen med oplysning om containertømningerne, en opfordring til at give besked om ens skorsten er i brug.

Disse oplysninger er nu videresendt, så vi forventer at sagen bliver bragt i orden.

De skorstene der står ubrugte hen får lagt en flise på toppen, så husk hvis man vil have brændeovn så skal flisen fjernes og brændeovnen skal anmeldes til skorstensfejeren og afdelingsbestyrelsen mv.

Ekstra renovation:

Dette beløb overlader vi trykt til andelshaverne at kontrollere, beløbet er også synlig på opkrævningen modsat fx skorstensfejning

Vi har ikke regnet det samlede provenu ud for alle uoverensstemmelserne, vi vil fra afdelingsbestyrelsen side anbefale, at boligafgifterne gøres mere gennemskuelige.

Vandstik.

Aarhus Vand vil i de kommende år skifte vandledninger i vejene og nu er turen kommet til Riisvangen og der med vores boliger. Dette vil eventuel afstedkomme at vandstik fra stophanen i fortovet til indføring i kælderen også skal skiftes.

Afdelingen har over de sidste mange år konsekvent skifte stikledninger ud når lejligheden bød sig dvs. når der blev gravet op i vejen, dette for at mindske udgiften og ikke mindst for at mindske generne i forbindelse med arbejdet.

Med disse tiltag undgår vi også følgeskader fra utætte stikledninger og mulig fugtindtrængning i kældrene, og det medfølgende ressourcespild mv.

Som det er kendt af beboerne i afdelingen beliggende mod Grenåvej, er der udskiftet vandledninger i vejen på den sydlige side af Nordvestpassagen i det for gangen år. Det kom som en overraskelse, ikke fordi vi skulle være bidragsyder til udskiftningen af ledninger i vejen, det er en kommunal opgave, men vi kunne som sagt med fordel skifte stikkene ind til boligen, da disse stikrør ikke har større levetid end hovedvandledningen.

Men overraskelsen kom da vi mødte organisering af udskiftningsarbejdet.

Vi mente, at vi havde tjek på hvor mange gamle vandstik der var tilbage og som stod for en udskiftning, for det har været sådan, at der hvor der er nye blå dæksler i fortovet, er der skiftet stik.

Hvad vi ikke var klar over var, at man i stedet for at løfte gamle dæksler op og genanvende dem når der blev asfalteret på fortovet, så havde man ved den sidste asfaltering kasseret de gamle dæksler og udskiftet dem uden at stikket blev det. Vi havde registeret og regnet med at der var 2 til 3 stik, der skulle skiftes, men nej, resultatet blev at der var 6 stk.

Men startskuddet til problemerne kom en dag, da entreprenøren forlod en opgravning og ikke kunne koble stikledningen på hovedstrengen og lod 5 og 7 være lige og holdt fyraften uden at et hus var koblet op på vandforsyningen, på grund af for dårlig stik.

Afdelingsbestyrelsen fik beskeden om det manglende vand, det var omkring kl. 13 på en hverdag (en rigtig Tycho Brahes dag), en beboer ringede til et afdelingsbestyrelses medlemmerne, hvor efter vi tog affære og fik organiseret et nødstik.

Og det skal erindres her, at det er vigtigt, at afdelingsbestyrelsen organiserer arbejdet. Der var lige ved at gå AAB fnidder i opgaven, ved at der samtidig blev ringet både til inspektøren og lokalinspektøren.

Vi beklagede os til Aarhus Vand over fremgangsmåden, men fik en ualmindelig arrogant tilbagemelding at vi kunne da bare beslutte at skifte alle stik, da vi var en boligforening. Så var der vel ingen problemer i det. Vi spurgte til om vi ikke kunne få to dage til at arrangere et nyt stik, når man stødte på et stik, der var så dårligt, at det ikke kunne skiftes over midlertidig, men det kunne man ikke. Løsningen var at skifte dem alle prompte.

Man kan selvfølgelig gøre sig sine tanker om ligegyldighed over for andres penge.

Udskiftningen resulterede i en udgift til afdelingen på 69.626,50 kr. for 6 nye stik. Det var langt over, hvad vi havde forstillet os. Vi havde forventet en udgift på ca. 6 x 6.000 kr. altså 36.000 Kr. sådan som flere stik havde kostet, de senest år, når der blev skiftet.

Men det var ikke de eneste problemer vi løb ind i. Det startede med at vi ville prøve at gøre det let for os selv og samtidig få en lav pris.

Så da det blev alvor og vi skulle til at vi skifte ledninger, så kontaktede vi entreprenørfirmaet, der skulle grave i vejen, og spurgte om de ville udfører udskiftningen af de dårlige vandstik for os og overslaget lød da også på en acceptabel pris, når man brugte takstbladet som entreprenørfirmaet udleverede.

Underboring 6 meter af a 250 kr./ m.	1500 kr.
Hul i sokkel 1 stk.	1800 kr.
Rør 6 m a` 30 kr.	180 kr.
I alt	3480 Kr.
Med moms	<u>4350 Kr.</u>

Der blev givet besked om at det var i orden og vi lændede os tilbage. Og forventede ” at så kørte det bare”. Men det gjorde det ikke - der sket ikke noget.

Et eller andet sted må der være sket en ”kortslutning”. Vi har aldrig fundet ud af entreprenørens kommandoveje, de fik både ordrebekræftelse og rekvisitioner og oplyst adresserne hvor de skulle skifte. Men det gik bare i stå, og årsagen kan vi ikke finde.

Vi måtte finde en ny operatør og vi henvendte os til afdelingens vvs montør og spurgte om de kunne være os behjælpelig og hvad de i givet fald skulle have for et vandstik. Overslag lød på 6.000 Kr. og det ville primært være underboring og selve stikket der ville give de 6.000 kr. ” vvs delen ville være så lille en udgift at den ikke kunne ses på fakturaen” var beskeden fra vvs firmaet. Men udgiften blev i første omgang bestemt ikke som forventet, og vi fik da også senere prisen nedsat så den stemte overens med aftalen, det lykkes ved forhandling og vi blev krediteret 20.000 Kr.

Til dem der skal have skiftet i år og årene frem.

De nye stik bliver presset ind fra fortov til kælder og der skal med al sandsynlighed ikke graves op i haverne, der skal dog etableres nyt hul i fundamentet. For at arbejdet kan forløbe uden unødige udgifter og gener bedes kælderen ryddet for effekter i det kælderrum, hvor stikket skal ind. Vi reablerer ikke forsatsvægge og belægninger og lignende i kælderen.

Når stikket er skiftet, kan der være urenheder i vandet i den første tid (ca. 10 minutter), det er derfor en god ide at lade vandet løbe for at skylle anlægget igennem, når den nye ledning tages i brug, og der kan være behov for at palatorene på blandingsbatterierne bliver tøm for urenheder.

Det er dog ikke sikkert, at der opstår problemer med fx cisternen på toilettet og lignende installationer, men det kan dog ske.

Der vil naturligvis være støv og støj gener. Disse forhold forventer vi, at der kan bæres over med. Afdelingsbestyrelsen vil gerne være behjælpelig med nøgleadgang. Alt dette kan aftales hvis og når vi kommer så langt.

Købmandsbutikken / pizzaudsalg

Status.

Der er sket en fornyet genudlejning og det er nu det 3. pizzaudsalg /kiosk, der bliver etableret. Vi har ikke forstand på detailsalg og da slet ikke at drive en kiosk eller et pizzaudsalg. Vi har dog vores tvivl om, at det er detailsalget, der driver lejemålet, men evt. og måske fremlejen af værelserne og lejligheden på 1. sal der gør lejemålet attraktiv.

Der sker dog forsat en deroute af bygningen og det er ikke lykket os i den forløbne periode at få sat skik på lejemålet.

På det sidste og de forrige afdelingsmøder, har afdelingen besluttet sig for at søge en løsning. Og afdelingsbestyrelsen har da også prøvet at forfølge beslutningen, og få bragt orden i lejemålet.

Ud over dette lidt sparsomme resultat, har der dog været brugt meget tid på sagen. Der har været holdt to møder med deltagelse af boligorganisationen og afdelingsbestyrelsen. Der blev den 29.6.2012 og den 22.11.2012 afholdt møde med administrationen og teknisk afdeling og afdelingsbestyrelsen.

Boligorganisationen har reflekteret på problemet ved at pålægge lejeren at få bragt kloakering og brandsikringen i orden.

Lejeren har også fået stillet et forslag. Han kunne opnå en erstatningsbolig ved fraflytning og afdelingen ville gerne købe Good Will. Dette er dog afvist.

På møderne har afdelingsbestyrerne fremlagt afdelingens frustration over de uregelmæssighederne der sker i forhold til lejekontrakten.

Det er ikke let stof, det skal vi medgive alle involveret parter, men vi kan også konstatere et sparsomt resultat.

Boligorganisationen har meddelt, at de ikke er i stand til at finde en løsning på problemerne med det nuværende lejeforhold, og har påpeget, at der skal ekstern advokat involveres.

Fremtiden.

Som vi talte om på sidste afdelingsmøde under punktet eventuelt, skulle vi undersøge en eventuel kommende anvendelse af erhvervslokalerne til enten boliger eller fælleshus / selskabslokale, hvis den nuværende anvendelse ikke blev normaliseret.

Økonomien er naturligvis altid det mest spændende. Vi kan ikke nøjes med at lege børnelegen ”hvis vi havde en million”, vi skal være realister.

Økonomien ved at skabe huset om til to boliger med lodret lejlighedsskel. Det giver en boligafgift på 871 kr./m²/år. Vi betaler i gennemsnit pt. 549 kr./m²/år. Det er således ca. 37 % mere end øvrige.

Hvis de nye boliger kun må koste som vores nuværende boliger, så skal vi deltage og finansiere 1 million og det er 61.392 kr. pr. år i de næste 30 år – 45kr/mdr./bolig.

Der bliver således to valg en gang ude i fremtiden. Skal der bygges om til boliger, skal boligerne være selv finansierende eller skal fællesskabet deltage.

Den anden løsning: selskabslokalet.

Det er vanskeligt at vurdere økonomien, da der også kan blive en indtægt, men også mulighed for udgifter. Hvis vi vælger at lokalerne skal bruges uden tilskud fra afdelingens beboere, så skal der skabes en fortjeneste på 25.000 kr./måned. Hvis der ikke opnås en indtægt til finansieringsudgiften og almindelig driftsudgifter, så vil vi belaste hver bolig med 221 kr./mdr.

Der vil således blive to valg og hvis vi vælger selskabslokaleløsningen, så skal vi vælge, om lokalerne skal hvile i sig selv eller skal boligafgiften evt. stige og dække underskuddet.

Og nogle andre valg, der kan komme på tale. Skal der lejes ud til andre, skal lokalerne lejes ud til liberale erhverv, hvis selskabslokalet ikke kan drive udgiften osv.

Bidrag til Landsbyggefonden.

Ved sidste afdelingsmøde kunne vi berette, at landsbyggefonden nu også vil have vores prioritetsafdrag, selv om det retligen er vores egen andelsfond, der skulle have vores penge, en utrolig bjergsomhed, hvis man skal sige noget pænt.

Afdelingen modtog den 20. juni besked fra landsbyggefonden og vi må sige, at vi naturligvis ikke havde forventet andet end at alt afvises bestemt – i en komprimeret udgave: ”vi har magten til at tage jeres penge og så har vi også retten, også selv om I påberåber jer loven, om vedtægter fra før 1946 og at den stadig er gældende, det er ligegyldigt, for vi har magten til at gøre det”.

Vi kunne henvende os til Tilsynet med Støttet byggeri, men det ville være spild af tid. Tilsynet er nærmest en underafdeling af boligorganisationerne, vi huske alle udtalelsen fra tilsynet.

”Vi griber først ind når boligorganisations revisionsfirma påpeger urigtighederne i regnskabet” eller ”Foreningsmæssige spørgsmål - Vi stoler naturligvis på boligorganisationerne og deres beslutninger stiller vi ikke spørgsmål til, og vi har aldrig givet en afdelingsbestyrelse ret i en klage, for vi behandler den ikke,”

Vi tror også, at de helst vil være fri for kunder i butikken.

Vi måtte gøre noget, så vi prøvede ved ombudsmanden, da vi har med en offentlig instans at gøre.

Svaret fra ombudsmanden var utrolig og institutionen meddelte; ”at de ikke har resurser til at tage sig af sagen. Vi kunne da også anlægge sag mod landbyggefonden”.

Vi prøvede ved Boligministeriet om de ikke kunne kalde landsbyggefonden til orden, og i skrivende stund har vi ikke fået svar. Så indtil svaret fra boligministeriet foreligger, så har vi valgt, at lade være med at spekulere på retssagen.

Energi, økologi, og ressource besparelser

Vi har som tidligere berettet om det nødvendige i at tage udfordringen op med de øgede energi udgifter, økologi, fråseri og ressource spild mv.

Klimaændringerne er kommet for at blive og det vil være proaktivt at gøre noget, og så er der oven i købet en sidegevinst ved ”at gøre noget” Det kan med al sandsynlighed hjælpe, og så er det i tilgift er en god forretning at gennemføre energiforbedringer og ressource besparelser.

Som en reaktion mod de stigende betalinger af afgifter, bidrag til landsbyggefonden, skatter, bolig organisationens administrationsudgifter, og andre mere eller mindre uvedkommende afgifter. Bør vi se, om vi kan tjene ind på gyngerne, hvad vi mister på karrusellerne.

Og jo dyrere energi og ressourcerne bliver, desto mere tjener vi på forbedringerne. Lavt energiforbrug og et lavt ressource forbrug skal også sikre vores boliger, så de til stadighed vil være attraktive også ud i fremtiden.

Foruden de økonomiske fordele giver specielt energiforbedringer ofte et lunere og mindre fugtigt hus med bedre indeklima.

Og som nævnt og ikke mindst: Ved at energiforbedre, begrænser man CO₂-udledningen og de klimaforandringer, som truer vores fælles fremtid.

Der har i den forløbne periode været foretaget en energimærkning af vores boliger. Ikke dermed fortalt, at vi kan bruge rapporten direkte til at foretage kommende investeringer efter, da der er mange faldgrupper i en energirapport fx er det ikke alle tiltag, der er rentabel eller teknisk muligt.

Energimærkning.

Det er et lovkrav at der skal gennemføres energimærkninger af boligerne og vi har da også betalt 66.000 Kr. for en energirapport i 2012, så bør vi trods de mange faldgrupper bruge rapporten og ikke mindst præsentere den i beretningen.

Energikonsulenten vurderer bygningens energimæssige ydeevne på en standardiseret måde. Han har gennemgået boligernes varmekonsum dvs. den primære varmekilde, fjernvarmen.

Energikonsulenten vurderer også boligens mest almindelige installationer, mens strøm til fx husholdningsapparater, fjernsyn, computere og belysning ikke indgår i energiregnskabet.

Energikonsulenten har registreret det, han kan se og måle umiddelbart. Og der har da også været udtaget enkelte boliger af hver boligtype, der har været gennemgået som prototyper og der er da også nogle andelshavere, der har stået for skud mere end andre i den forbindelse. Og tak til dem.

Det har været foretaget en opmåling af bygningen samt en vurdering af kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. og energikonsulenten har beregnet et forbrug på en standardiseret måde. Det betyder, at beregningen er rensset for vores aktuelle forbrugsmønster, som fx kan være påvirket af specielle vaner, beboernes større eller mindre grad af miljøbevidsthed eller en særlig hård vinter.

Det er således det beregnede – og ikke det faktiske – energiforbrug, der er grundlaget for energimærkningen

Skalaer for energiforbrug

Bygningens energimærke udtrykker således bygningens energieffektivitet – ikke den måde, den bruges på. Dette beskrives ved at indplacere bygningen på en skala bestående af skalatrinene

A1, A2, B til G.

A1 svarer til en ny bygning, der opføres som lavenergibygningsklasse 2020. A2 svarer til en ny bygning, der opføres efter Bygningsreglement af 2010.

Skalatrin A og B svarer således til energiforbruget i nye bygninger.

Eksisterende bygninger vil normalt have skalatrin C til G, med mindre de er efterisolerede på niveau med en ny bygning. Og vores boliger ligger generelt på C.

Indplacering på skalaen fremkommer således ved en beregning af bygningens behov for energitilførsel udefra kvadratmeter opvarmet areal.

Energimærkeskala for en- og flerfamiliehuse - A er det opvarmede etageareal i m².

Skalatrin	Grænseværdi i kWh/m ² år
A1	$\leq 30 + 1000/A$
A2	$\leq 52,5 + 1650/A$
B	$\leq 70 + 2200/A$
C	$\leq 110 + 3200/A$ *
D	$\leq 150 + 4200/A$
E	$\leq 190 + 5200/A$
F	$\leq 240 + 6500/A$
G	$> 240 + 6500/A$

*Vores boliger ligger i dette område.

Et overvejende flertal af vore boliger ligger på C niveau, når det opvarmede areal sættes til følgende: Boligtype c og d = 128 m² og for boligtype b = 151 m² dvs. at kælderarealerne medregnes.

Nu skal man ikke blive nervøs, hvis det aktuelle forbrug overhovedet ikke passer til virkeligheden da det som nævnt er et beregnet og teoretiske energiforbrug og der kan i flere tilfælde variere med op til 300 procent.

(Iht. statens information) *Undersøgelser af energiforbruget i danske husstande viser, at varmekonsumet i helt ens huse kan svinge med op til 300 procent på grund af forskelle i beboernes energivaner og livsstil. Bl.a. stiger energiforbruget pr. Kvadratmeter typisk med husstandsindtægten; man bruger med andre ord den energi, man har råd til. Desuden øges varmekonsumet som regel med beboernes alder.*

Årsager til et lavt forbrug:

- Rummene er opvarmet til en lavere temperatur end 20° C
- Der luftes sjældent ud
- Nogle rum er opvarmede fx kælder, (i vores energimærkning er alle rum opvarmet og kælderarealet talt med)
- Der er kun én eller få beboere
- Der er sparsommelig anvendelse af varmt vand
- Der suppleres med fx brændeovn eller solvarme

- Der skrues ofte ned for varmen

Årsager til et højt forbrug:

- Rummene er opvarmet til en høj temperatur
- Vinduer står ofte åbne
- Kælder, garage eller udhus er opvarmet
- Der er mange beboere
- Der er et stort forbrug af varmt vand
- Der skrues sjældent ned for varmen

Rapporterne er samlet på ca.500 sider og er temmelig uoverskuelige, afdelingsbestyrelsen har udarbejdet en ” en light udgave” som er vedhæftet.

I rapporterne bliver der nævnt en række forbedringer som både er rentable og ikke rentable og beløbene der bliver anvendt i rapporten er ikke kostægte.

Af rentable besparelser nævnes

1. Isolering af tilslutningsrør til varmtvandsveksler
2. Efterisolering af massive ydervægge med 150 mm.

Af ikke rentable besparelser nævnes.

3. Udvendig isolering af kælderydervæg mod jord med 200 mm.
4. Efterisolering af loft mod opvarmet tag rum med 250 mm.
5. Montering af 20 m2 solceller i taget.
- 6 Efterisolering af skråvægge med 125 mm i forbindelse med renovering.
- 7 Udvendig efterisolering af ydervægge.
- 8 Et lagsvinduer og tolagstermoruder erstattes af lavenergiruder med varm kant.
- 9 Udførelse af nyt kældergulv

Da vi står midt i vadestedet med tagrenoveringen, så er der både taget hensyn til at vi mangler 18 huse og har klaret 38 huse.

En prototype fx en boligtype B vil efter en energirenovering hvor følgende er udført:

1. 200 mm isolering på loft.(Sker eller er udført ved tagrenovering).
2. 150 mm isolering på skråvægge. (Sker eller er udført ved tagrenovering).
3. 200 mm isolering på ydervægge under jord.
(kunne være en del af den individuelle arbejdsindsats når man vælger at dræne sit hus
4. Termoruder og et lagsruder udskiftet til lavenergiruder.(Sker når vi efter endt tagrenovering og skal skifte vinduer)
5. Montering af 20 m2 solceller for El. produktion.

Konsulenten skriver:

Solceller kan eventuelt monteres på tilbygning/pergola i have der er sydvendt, vær opmærksom på at skyggevirksomhed fra hus kan forringe "virkningsgraden" på solcellerne. En Sydvendt placering er den optimale placering”.

Og huset vil da have følgende energital:

Areal ekskl. opvarmet kælder 103 m² - 67,9 kW/m² (B)

Areal inkl. opvarmet kælder 151 m² - 39,4 kWh/m² (A1)

Hvis dette er muligt og opnåeligt så er det et utroligt flot resultat.

Det eneste tiltag som vi således ikke umiddelbart kan etableres er punkt 6. Montering af 20 m² solceller for El produktion.

For at fremme dette element vil vi foreslå at vi etabler et energiforsøg.

Energiforsøg.

Ved den nu afsluttede energimærkning blev der for fx et type B-hus, der har stuen orienteret mod syd, angivet energitallet før tagrenovering m.v. på:

Areal ekskl. opvarmet kælder 103 m² - 178,1 kW/m² (D)

Areal inkl. opvarmet kælder 151 m² - 113,9 kWh/m² (C)

Det samme hus vil efter en energirenovering hvor følgende er udført:

1. 200 mm isolering på loft.
2. 150 mm isolering på skråvægge.
3. 200 mm isolering på ydervægge under jord.
4. Termoruder og et lagsruder udskiftet til lavenergiruder.
5. Montering af 20 m² solceller for el. produktion.

Vil have følgende energital:

Areal ekskl. opvarmet kælder 103 m² - 67,9 kW/m² (B)

Areal inkl. opvarmet kælder 151 m² - 39,4 kWh/m² (A1)

Det eneste tiltag der ikke umiddelbar vil eller kan blive realiseret er solcellerne, og det er også der energiforsøget har sin berettigelse.

Vi vil derfor introducere en tilbygning, og eller en konstruktion der kan bærer et solcelleanlæg eller alternativt et solfangeranlæg dvs. en økological central.

Grundmodulet kunne være 15 m² eller 20 m² og etablerer funktioner så som pergola, carport, vinterhave, badstue, redskabsrum træningsrum, kontor, og eller boligareal, og når det er boligareal da ophold med muligheder for funktioner, der kunne skabe et anneks, dvs. som standard men med et antal varianter.

Tilbygninger skal have en energiramme A / B og Tilbygningen skal holde i mange år, høj kvalitet i bæredygtige nordiske materialer som minimerer vedligeholdelsen. Som vi trygt kan efterlade til de næste.

Tilbygningen skal være enkel at eje, og der skal ikke være problemer med fraflytning, manglende vedligehold. Tilbygning skal kunne nedtages og fjernes.

Grundmodulet er på 15 m². (3 x 5 meter) eller 20 m² (3 x 6,60 meter), samt pergola (3 x 5 meter) med en model der giver forbindelses gang (1,5x5 meter). Et prisniveau for 15 m² 260.000 kr.

For at fremme en sådan ide vil afdelingen søge fondsmidler til at realiser et pilotprojekt der fx kan bestå af 4 tilbygninger.

Regnskab 2012. og Budget 2014

Afdelingen modtog den 8.2.2013 regnskab for 2012.

Et både meget positivt regnskab og et regnskab som set i lyset af afsnittet om boligafgifter dog er behæftet med uoverensstemmelser, af positive forhold var der en glædelig meddelelse, 6 % forrentning af afdelingens indestående og at regnskabet genererer et overskud.

.....

Afdelingsbestyrelsen har prøvet at afdække spørgsmål, der kunne stilles.

A: (105.9) Vi betaler nu det samme beløb, som vi tidligere har gjort til kreditforeningen, men nu til Landsbyggefonden.(Se også afsnittet om landsbyggefonden) Eller dette antog vi, vi betaler ca. 1/3 af beløbet til boligorganisationen (dispositionsfond) og landbyggefonden får resten.
(Vi kan godt forstå at boligorganisationen ikke ville være med til at undersøge muligheden for, iht. undtagelsen i vedtægterne, at vi kunne beholde beløbet i eget regi).

B: (112.1) Tillægsydelser, vi søger en afklaring på de bogførte 3.772 Kr.

Regnskabsafdelingens svar på spørgsmålet: "Administrationsbidrag for et erhvervslejemål".

C: (114). Renholdelse 105.587 kr. Vi søgte en begrundelse for stigningen i forhold til budgettet, hvor med tallet er steget med ca. 20.000 Kr.

Spørgsmålet, som blev stillet af afdelingsbestyrelsen: Er lønnen steget med 20.000 kr.?

Regnskabsafdelingens svar på spørgsmålet: "Der er brugt ca. kr. 6.887 ligesom andelen af lokalinspektøren er ændret".

Renholdelse er dog generelt steget med 20.000 kr. Og beløbet kan ikke kun skyldes lønnen til lokalinspektøren, da skorstensfejningen ikke har ændret sig siden budgettet blev lagt for 2012 også selv om snekastningen er kommet til.

Afdelingsbestyrelsen kan, med den mulighed den har for adgang til regnskabsbilag, kunnet konstatere, at lønnen er steget med 13.701 Kr. Snekastningsudgiften - som også delvist indgår i denne post er - udgør resten af de 20.000 kr. Udgiften til snekastning er dog ikke ført et sted, det er kun snevagtudgiften dvs. den faste udgift, der ført her.

D: (114). Angående skorstensfejning: Beløbet er (angivet i afsnittet om boligafgiften) behæftet med unøjagtige oplysninger, der skyldes blandt andet forkerte opkrævninger mv. så dette beløb bør ikke lægges til grund for et budget.

Regnskabsafdelingens svar på spørgsmålet: "Det må vi se på, når vi skal lave det nye budget".

E:(115). Almindelig vedligeholdelse: Afdelingsbestyrelsen kunne ikke genkende beløbsstørrelsen og her på det seneste har afdelingsbestyrelsen arbejdet på en forklaring

Beløbet er vokset fra 784.000 kr. (Som regnskabet 2011 angav). til 902.847 kr. dvs. 218.000 kr. i stigning

Regnskabsafdelingens svar på spørgsmålet: "Da kontoen er læst igennem og afsluttet og lokalinspektør, ligeledes har godkendt den, mener vi ikke, der er mere at rette".

Afdelingsbestyrelsen erfarede, at beløbet skyldes en utrolig stor udgift i forbindelse med at istandgørelse af en lejlighed ikke var konteret ”tab ved flytning” som var aftalt, men var konteret almindeligvedligehold kon-
to 115.

.....
Apropos fordelingsnøgle til lønudgiften for lokalinspektøren.

Vi har i mange år efterlyst en forståelig forklaring på fordelingsnøglen til lønudgiften for lokalinspektøren, men det er aldrig rigtig lykkedes, at finde ud af dette, desværre, for vi har været nervøse for, om den dulgte beregning skulle dækkede over, at vi betalte mere end vi burde.

Nu vil vi mene, at vi har ”brudt koden”. Det er bare ærgerligt, at vi har brugt så meget tid på noget der ikke var et reelt problem. Men der har ikke været vilje til at løse dette problem og hjælpe os.

Der har da også været spørgsmål om det nu også var i orden at opkræve inspektørlønnen ved siden af det almindelige administrationsbidrag. Dette forhold er ikke afsluttet.

Konteringen af udgiften følger således ikke lovgivningen, hvor udgiften skal være et tilbud hvis fx lønudgif-
ten skal føres under punkt (114) og i givet tilfælde, hvor det ikke er et tilbud, skal det indeholdes i det almin-
delige administrationsbidrag.

Budget 2014.

I december måned blev vi opfordret til at komme med vores ønsker til de planlagte vedligeholdelser, der kun-
ne stilles. Vi fik afsendt et forslag til teknisk afdeling umiddelbart efter. Pt er det det femte forslag, der er
fremsendt.

Boligorganisationen vil først i marts måned kræve en stigning på henlæggelsesbeløbet fra 1.800.000 kr. til
2.025.000 kr. da der indlægges indekseringer, som ikke er rimelige, da vi fx etablere tagrenovering med faste
priser osv.

Vi håber naturligvis stadig på, at afdelingsbestyrelsens forslag vil blive accepteret af boligorganisationen.
Vort mål er at fastholde det samme henlæggelsesbeløb, som til budgettet 2013, således vil pv. kontoen ikke
giver anledning til boligafgiftsstigning, selv om øvrige evt. skulle reguleres i opadgående retning.

I skrivende stund har vi ikke modtaget det samlede endelige budget. Dette vil først være klar, når den skrift-
lige beretning er trykt.

PV 2014 AFD. 12

			2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2021
387	Radiator										1213	
389	Vv beholder					240			180			180
390	Maling træværk						367					
391	Maling vinduer											
	Vindues udskiftning.											
	Etape 1.	Gavl	1900				633	1266				
2359	Etape 2.	Stue	1600						1600			
2360	Etape 3.	Øvrige	2500							2500		
393/8	Tage		3250	3054	1869	1246						
	Landbyggefond			-1325								
	Årets forbrug		3250	1729	1869	1486	1000	1266	1780	2500	1213	180
	Årets henlæggelser		1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800
	Saldo		3382	1932	2003	1934	2248	3048	3582	3602	2902	3489
			1932	2003	1934	2248	3048	3582	3602	2902	3489	5109

12.3.13

Afdelingsbestyrelsens forsalg for pv. Budget 2014. Krav til et budget er, at årets henlæggelser ikke må blive minder end saldobeløbet.

Arbejder.

Som tidligere har der naturligvis været aktiviteter på vedligeholdelsesområdet.

1. Skiftet vandstik syd for Riisvangs alle ` Grenåvej, Jens Munksvej, og Roald Amundsensvej . (Som tidligere nævnt i beretningen).
2. Tagrenovering er afsluttet nord for Riisvangs alle`.
3. Moderniseret et badeværelse.
4. Reparation af klinkerne på fortrappen.

Udover disse arbejder, har der naturligvis været foretaget vedligeholdelse og den største udgift pr. fag er på vvs arbejder der har ”top scoren” med 42 %. Men det skyldes naturligvis også udskiftning af vandstik, som har en medvirken årsag til det store beløb.

Tagrenovering:

Tagrenoveringen er afsluttet nord for Risvangs alle` og der har været for ca. 20.000 kr. ekstraarbejder en gavlmur, der skulle mures om, og der skulle udryddes borebiller.

Inddækninger ved kvist fronterne - bly eller et alternativt produkt:

Nu er det ikke et nyt offentligt pålæg. Der er udsendt bekendtgørelse fra Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 1012 om forbud mod import og salg af produkter, der indeholder bly.

Forbuddet er trådt i kraft den 1. december 2002. og var angivet i Rettelses blad af 30.11. 2007 Poss. 3.1.11 hvor det nævnes, at bly kan erstattes.

Blyproblematikken tog meget tid og vi modtog mange forsalg til beløbsstørrelse, som skulle regulere, at inddækningsmaterialet ikke længere må bestå af bly og skulle erstattes af fx zink eller noget andet.

Vi har valgt plisseret zink som erstatning for bly, da de øvrige materialer, der kunne vælges imellem var flere gummiprodukter med en ukendt levetid.

Det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi ville foretrække bly, da det arkitektonisk er mere tro overfor bebyggelsen.

Ekstrakravet, vi blev stillet over for, var stort og efter forhandling endte det dog med, at afdelingen accepterer et ekstrakrav på 6.250 Kr. for de resterende 25 huse. ”Vi startede med en hel ko og endte med en bouillon terning ”

Arkitekthonorar:

Der er sket en forøgelse af honoraret til arkitektens tilsynsarbejde, uden at dette har været budgetteret, og vi er naturligvis kede af, at der er accepteret et honorar mellem boligorganisationen og arkitekten, der ikke passer med det, der tidligere har været grundlaget. Årsagen til fejlberegningen har sit afsæt i følgende fejkilder: Var honoraret udregnet pr hus? Eller pr lejlighed? Var det med eller uden moms? Skulle projekterings- og tilsynsarbejdet afregnes samlet osv.

Holdning i afdelingsbestyrelsen er, at vi nødvendigvis må acceptere, at der er en underskrevet honoraraftale mellem AAB og arkitektfirmaet, også selv om den er højere end forventet.

Men beløbet skal ikke udløse boligafgiftsstinger.

Honoraret er nu angivet til ca. 93 750 kr. inkl. moms for 6 huse dvs. 15.625 kr./ hus der er pt. 19 huse tilbage i alt 296 875 Kr.

Garantistillelse:

Der har været problemer med garantistillelserne, men nu skulle det falde på plads og vi forventer pt. at håndværkerne giver en garanti på værdien af 2 til 3 hus og ikke en anfordringsgaranti, som er umulig at opnå i dag, og som ved fejl er krævet.

Tagrenoveringen 2013.

I skrivende stund er arbejdet berammet til at gå i gang i uge 15. Til de adresser, der skal i ilden i år, vil vi opfordre til, at tage godt imod håndværkeren og at opfylder egen del af arbejdet, rydde loftet, beskære træer, holde øje med presenningerne, så vi kan undgå vandskader osv.

”Rigtig god arbejdslyst - I må gerne invitere på kaffe, husk at der er fast pris og tid. Så det gør ikke noget”

Modernisering af badeværelser.

Hans Egedes Vej 61.har trukket sig

Kommende arbejder for indeværende år 2013 er.

Jens Munks Vej 37. Fr. Nansens Vej 81. Otto Sverdrups Vej 6.

På listen til 2014

Nordvestpassagen 5.

Vi kan konstatere, at der ikke er den helt store kø til rå rum længere. Men vi håber naturligvis at vi stadig kan tiltrække dem, der går i byggetanker med ideen om et bidrag ved, at afdelingen etablerer

rå rummet, og den enkelte beboer gør færdigt Det er efterhånden en dyr fornøjelse at lave et badeværelse. Selv om afdeling har betalt rå rummet

Klinker.

Som tidligere arrangerede vi i 2012 reparation af klinkerne på fortrapper som et samlet hele, der var 12 opgaver, men hen omkring august var der kun klaret 6 opgaver og status lød da på ca. 54.500 kr. der var noget helt galt.

Det var det samme beløb vi havde klaret alle opgaver for i 2011m både mange store og små opgaver.

Til sammenligning har vi for få år siden kunnet omlægge en trappe fuldstændig inkl. støbearbejde til ca. 12 til 15 000 Kr. og disse reparationer var bestemt ikke omlægninger.

Der blev igangsat en større regningskontrol. Vi kunne konstatere en meget høj timeangivelse. Vi blev således nødt til at aftale de sidste arbejder med større regningskontrol.

Vi skal beklage at det forsinkede arbejdet. Hvis der skulle være opgaver, der er gået tabt, skal vi bede om overbærenhed, og at der på ny bliver givet besked til afdelingsbestyrelsen igen, hvis der er klinker, der skal reparerer.

Det indebærer da også, at vi skal have overslag på større reparationsarbejder og løbende kontakt mellem reparatøren og afdelingsbestyrelsen for de kommende arbejder i år.

Vi ville prøve med ny entreprenør i år. Giv besked, hvis der er klinker, der er faldet af fortrappen, gerne inden juli måned.

"Osmose dræn".

Vi søger en kælder hvor der ikke er opstillet forsatsvægge, og hvor vi således kan komme til alle ydervægge for at undersøge muligheden for etablering af EPS (Elektro Puls System). Systemet er baseret på et system af elektriske impulser, som lader vandet i muren med positive ioner. Det positive vand ledes mod den negative elektrode til jord, sådan at vandet presses ud af muren. De positive ioner hindrer også vandet i at trænge ind i muren".

Referencen er hentet fra <http://www.eps-svstem.no/> teknisk-dokument.html

"Det er næsten for nemt, hvis det virker... Tjah, måske virker det?"

Elektroosmose? er, at man faktisk kan få vand til at bevæge sig i en bestemt retning ved at sætte spænding på, og det udnytter systemet.

Så hvis der en beboer, der tør vove pelsen, så hører vi gerne. Vi skal have en original kælder for at få et fingerpeg om økonomien, inden vi går videre.

Radonmåling.

Den sidste indkomne radonmåling gav følgende resultater, hvor der både blev målt i kælder og beboelse.

Klæder 1

Uge 22 gennemsnit 82 Bq. (Becquerel).

Uge 23 gennemsnit 99 Bq
Uge 29 + 30 gennemsnit 92 Bq
Kælder 2
Uge 24 gennemsnit 152Bq
Uge 25 + 26 gennemsnit 131 Bq – med udluftning
Bolig. Stue.
Uge 27 + 28 gennemsnit 32 Bq
Bolig Soveværelse.
Uge 31+32 Gennemsnit måling 15 Bq.

Vi må konstatere, at måling i kælder 2 skal minimeres, og der skal etableres ventilation til det fri, og kælderen holdes adskilt fra de overliggende rum.

Erhvervs- og Byggestyrelsens vejledning "Radon og nybyggeri" fortæller, hvordan man bygger radonsikkert. Bygge- og Boligstyrelsen har også udarbejdet pjecen "Radon og enfamiliehuse", der orienterer om, hvordan eksisterende huse kan sikres.

Indholdet af radon i indeklimaet kan måles - måleenheden er Becquerel pr. kubikmeter, Bq/m³. Det anbefales, at der i eksisterende boliger iværksættes enkle og billige forbedringer, når radonindholdet er mellem 100 Bq/m³ og 200 Bq/m³, og at der iværksættes mere effektive forbedringer, når radonindholdet overstiger 200 Bq/m³. For nybyggeri anbefales, at radonindholdet ikke overstiger 100 Bq/m³.

Respekt for beboer beslutningerne.

At foreningsstrukturen er under pres og at samtalen forstummer i foreningen, har vi også oplevet i det forgangne år. Vi har ikke opnået den lydhørhed, som vi med rimelighed kunne forvente, og som er adelsmærket for et sandt demokrati.

Et sandt demokrati er, hvor samtalen er grundlaget. Vi har bedt om møde med ledelsen, men har ikke opnået respons.

Et år med mange udfordringer er gået, og vi valgte at tage udfordringen o.

I en tid med økonomisk afmatning er det vigtig, at vi holder fast i en økonomisk rettidighed og påpasselighed.

Vi skal have et aktivitetsniveau, der er højt, og et bredt virke, hvor ingen opgave er for lille og vi skal opfordre til, at såvel nye som gamle beboer finder det nødvendigt, at deltage i foreningslivet. Hvis dette fravælges, vil der være en dag, hvor det er umuligt at præge sin egen hverdag.

Afdelingsbestyrelsen.

April 2013

Energi mærkningen vedhæftes i en forkortet udgave.

Nr.	Adresse	Areal	Navn	m2 inkl. kælder mv.	type.	KWh/m2	KWh/m2 for tagrenovering	Energimærke
	AFSNIT F.							
102	Grenåvej 17	102,6		151,0	type B	111,8	113,9	C
103	Grenåvej 19	102,6		151,0	type B	122,2		C
104	Grenåvej 21	102,6		151,0	type B	111,8	113,9	C
105	Grenåvej 23	102,6		151,0	type B	133,3		D/C*
106	Grenåvej 25	102,6		151,0	type B	129,1	113,9	D/C*
107	Grenåvej 27	102,6		151,0	type B	118,4		C
113	Jensmunks vej 28	102,6		151,0	type B	112,7	113,9	C
114	Jens munks vej 30	102,6		151,0	type B	119,3		C
115	jens Munks vej 32	102,6		151,0	type B	112,7	113,9	C
116	Jens Munks vej 34	102,6		151,0	type B	119,3		C
117	Jens Munks vej	102,6		151,0	type B	112,7	113,9	C
118	Jens Munks vej 38	102,6		151,0	type B	119,4		C
119	Jens Munks vej 40	102,6		151,0	Type B	112,7	113,9	C
120	Jens Munks Vej 42	102,6		151,0	type B	119,4		C
100	Otto Sverdrupsvej 6	102,6		151,0	type B	113,9	113,9	C
101	Otto Sverdrupsvej 4	102,6		151,0	type B	113,9	113,9	C
110	Risvangsalle 5.	102,6		151,0	type B	112,6	113,9	C
111	Risvangsalle 7	102,6		151,0	type B	117,5	113,9	C
112	Risvangsalle 9A	?			Butik	97,9		C
109	Risvangsalle 9 B	?			Butik	116,2		C
	* Kan blive til et C mærke ved at gennemføre besparelsesforslag.							
	Til henholdsvis 121,7 og 120,6 kWh/m2							

Nr.	Adresse		Areal	Navn	m2 incl kælder mv.	type.	Kwh/m2	Energimærke	
AFSNIT R.									
145	Fr. Nansens Vej 79		102,6		151,0	Type B	92,2	C	
146	Fr. Nansens Vej 81		102,6		151,0	Type B	96,0	C	
147	Fr. Nansens Vej 83		85		128	Type C	103,6	C	
148	Fr. Nansens Vej 85		85			Type C	119,5	C	
149	Fr. Nansens Vej 87		85		128	Type C	103,6	C	
150	Fr. Nansens Vej 89		85		128	Type C	109,1	C	
151	Fr. Nansens Vej 91		85		128	Type C	103,6	C	
152	Fr. Nansens Vej 93		85		128	Type C	109,1	C	
153	Fr. Nansens Vej 95		85		128	Type C	106,3	C	
154	Gustav Holms vej 21		85			Type C	116,6	C	
155	Gustav Holms vej 23		85		128	Type C	105,2	C	
156	Gustav Holms vej 25		85		128	Type C	105,2	C	
157	Gustav Holms vej 27		85		128	Type C	105,3	C	
158	Gustav Holms vej 29		85		128	Type C	105,2	C	
137	Hans Egedes Vej 106		102,6		151,0	Type B	93,5	C	
138	Hans Egedes Vej 108		102,6		151,0	Type B	93,0	C	
139	Hans Egedes Vej 110		85		128	Type C	103,6	C	
140	Hans Egedes Vej 112		85			Type C	109,0	C	
141	Hans Egedes Vej 114		85		128	Type C	103,6	C	
142	Hans Egedes Vej 116		85			Type C	111,4	C	
143	Hans Egedes Vej 118		85		128	Type C	103,6	C	
144	Hans Egedes Vej 120		85		128	Type C	107,1	C	
135	Riisvangsalle 22		85		128	Type D	101,5	C	
136	Riisvangsalle 24		85			Type D	113,6	C	

Nr.	Adresse	Areal	Navn	m2 incl kælder mv.	type.	Kwh/m2	Energimærke	
AFSNIT S								
163	Godfred Hansens vej 30	85		128	Type C	103,1	C	
164	Godfred Hansens vej 32	85		128	Type C	108,6	C	
165	Godfred Hansens vej 34	85		128	Type C	103,1	C	
166	Godfred Hansens vej 36	85		128	Type C	108,6	C	
167	Godfred Hansens vej 38	85		128	Type C	103,1	C	
168	Godfred Hansens vej 40	85		128	Type C	108,6	C	
169	Godfred Hansens vej 42	85		128	Type C	103,1	C	
170	Godfred Hansens vej 44	85		128	Type C	108,6	C	
171	Godfred Hansens vej 46	85		128	Type C	103,1	C	
172	Godfred Hansens vej 48	85		128	Type C	108,6	C	
183	Gustav Holms vej 31	85		128	Type C	104,7	C	
184	Gustav Holms vej 33	85		128	Type C	108,8	C	
185	Gustav Holms vej 35	85		128	Type C	104,7	C	
186	Gustav Holms vej 37	85		128	Type C	107,9	C	
173	Hans Egedes vej 53	85			Type C	110,2	C	
174	Hans Egedes vej 55	85			Type C	116,4	C	
175	Hans Egedes vej 57	85		128	Type C	103,1	C	
176	Hans Egedes vej 59	85		128	Type C	108,5	C	
177	Hans Egedes vej 61	85		128	Type C	103,1	C	
178	Hans Egedes vej 63	85		128	Type C	108,5	C	
179	Hans Egedes vej 65	85		128	Type C	103,1	C	
180	Hans Egedes vej 67	85		128	Type C	111,0	C	
181	Hans Egedes vej 69	85		128	Type C	103,1	C	
182	Hans Egedes vej 71	85		128	Type C	111,0	C	
159	Riisvangs alle `28	85		128	Type D	101,5	C	
160	Riisvangs alle ` 30	85		128	Type D	106,3	C	
161	Riisvangs alle ` 32	85		128	Type D	101,5	C	
162	Riisvangs alle `34	85		128	Type D	106,3	C	

Nr.	Adresse	Areal	Navn	m2 incl kælder mv.	type.	Kwh/m2	Energimærke	
AFSNIT T								
189	Bethesda vej 60	102,6		151,0	Type B	96,9	C	
190	Bethesda vej 62.	102,6		151,0	Type B	97,7	C	
191	Bethesda vej 64	85		128,0	Type C	103,1	C	
192	Bethesda vej 66	85		128,0	Type C	108,5	C	
193	Bethesda vej 68	85		128,0	Type C	103,1	C	
194	Bethesda vej 70	85		128,0	Type C	108,5	C	
195	Bethesda vej 72	85		128,0	Type C	103,1	C	
196	Bethesda vej 74	85		128,0	Type C	108,5	C	
197	Bethesda vej 76	85		128,0	Type C	103,1	C	
198	Bethesda vej 78	85		128,0	Type C	108,5	C	
199	Godfred Hansens vej 31	102,6		151,0	Type B	92,2	C	
200	Godfred Hansens vej 33	102,6		151,0	Type B	96,0	C	
201	Godfred Hansens vej 35	85		128,0	Type C	103,1	C	
202	Godfred Hansens vej 37	85		128,0	Type C	108,5	C	
203	Godfred Hansens vej 39	85		128,0	Type C	103,1	C	
204	Godfred Hansens vej 41	85		128,0	Type C	108,1	C	
205	Godfred Hansens vej 43	85		128,0	Type C	103,1	C	
206	Godfred Hansens vej 45	85		128,0	Type C	108,5	C	
207	Godfred Hansens vej 47	85		128,0	Type C	103,1	C	
208	Godfred Hansens vej 49	85		128,0	Type C	111,0	C	
209	Godfred Hansens vej 51	85		128,0	Type C	103,1	C	
210	Godfred Hansens vej 53	85		128,0	Type C	111,0	C	
211	Gustav Holmns vej 39	85		128,0	Type C	106,9	C	
212	Gustav Holmns vej 41	85		128,0	Type C	106,9	C	
213	Gustav Holmns vej 43	85		128,0	Type C	106,9	C	
214	Gustav Holms vej 45	85		128,0	Type C	106,9	C	
187	Riisvangs alle` 38	85		128,0	Type D	101,5	C	
188	Riisvangs alle ´ 40	85		128,0	Type D	106,3	C	