

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

Aarhus i april 2014.

Skriftlig beretning for perioden april 2013 til april 2014.



Indhold.

1. Ny stuktur.
2. Budget.
3. Vedligeholdelsesarbejder.
4. Separation af kloak- og regnvand.
5. Boligafgifter.
6. Bryggervej.
7. Forsøg med beboerdemokratiet.
8. Ombygning af pizzeriaet.
9. Forsøg med økologi.
10. Regnskab.
11. Beboerdemokrati.
12. Bidrag til Landsbygefonden.
13. Vedligeholdelsesreglement.

Præsentation:

Beretningen tager i år sit afsæt i reducere af beboernes indflydelse og afdelingsmødets kompetence og de kommende økonomiske udfordringer: Separation af kloak og regnvand, vinduesudskiftning, ombygning af pizzeriaet og præsentation af et energiforsøg m.v.

De voldsomme ændringer, afskaffelse af selvforvaltning og udelukkelse af indsigt i priser mv. er en af de største ændringer, som afdelingen har stået med siden overgangen til almennyttig boligforenings afdeling og andels rettighedernes afskaffelse.

Vi skal afgøre hvordan disse forhold skal takles både på det kommende afdelingsmøde og i den kommende tid.

Vi håber, at vi ses til afdelingsmødet den 25. april 2014.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen.

1. Ny struktur.

Dette emne kunne også kaldes "beboerdemokratiet der blev væk", eller "al magt til Djøfferne". Boligorganisationen har besluttet at:

- Afdelingsmødets beslutninger vedr. organisering af vedligeholdelsesarbejder bliver ignoreret.
- Afdelingen må ikke forestå organiseringen af de daglige reparationer, der skal ansættes viceværter og ejendomsfunktionærer til disse opgaver.
- Ingen i afdelingen må have kontakt vedr. den daglige vedligeholdelse eller kontakt til håndværkerne.



Det er der for berettiget at spørge:

- Hvorfor tilsidesætte beboernes demokratiske beslutning?
- Hvorfor mindske indflydelsen for de beboervalgte repræsentanter?
- Hvorfor lave et system der er dyre end det tidligere system?
- Hvorfor lave et system der er ulovligt?
- Hvorfor lave et uretfærdigt system?
- Hvorfor lave et system der er ugenomsigtig?
- Hvorfor lave et nyt system uden begrundelse?

Den eneste begrundelse der er givet for indførelsen af det nye system er:

"Afdelingsbestyrelserne vil ikke kunne finde ud af det nye registrerings system, der skal anvendes når en opgave skal rekvireres. Således kan de ikke være en del af dette arbejde".

Registrerings systemets sværhedsgrad skulle således være årsagen til, at afdelingsbestyrelser fx ikke kan magte at udskrive rekvisitioner. Argumentet er uden hold i virkeligheden, det nye system har samme sværhedsgrad som det gamle system.

Registreringssystemet skal primært bruges til statistik, der blandt andet anvendes af Boligstyrelsen og har ikke noget at gøre med fakturering, regnskabsførelse, revision osv. Disse opgaver afklares af nogle helt andre bogholderitekniske systemer.

Det er ikke en rimelig begrundelse for at afvikle selvforvaltningsidéen.

Beslutningen kan umuligt skyldes beboernes evner. Argumentet fortæller mere at man er i bekneb for argumenter, end om noget andet.

* Det nye registrerings system hedder Forvaltnings klassifikation systemet og er udviklet af Landsbyggefonden og skal afløse et registreringssystem der hedder SfB systemet (SfB = Samarbetskomitén för Byggnads- frågor). Der er ca. 36 grupper i SfB systemet iht. cirkulærebestemmelse og der er i AAB formuleret 25 grupper i Forvaltnings klassifikations systemet, det er således blevet lettere end tidligere. Den nye klassifikation er en forløber for endnu et nyt system, der er under udvikling og implementering i byggeriet, der benævnes ccs (cuneco classification system).

En anden og måske mere indlysende årsag er, at sagen bunder i en tidligere fejl-disposition, der nu er fundet uholdbar og forkert. Fratagelse af udskrivningsretten til rekvisitionerne er tidligere blevet brugt til at straffe de afdelingsbestyrelser, som man politisk var uenige med, det er en kendt sag, specielt for afdeling 12.



Der er dog ingen lyst, fra hovedbestyrelsens side, til at indgå i en drøftelse som kunne løse eller forklare problemerne.

Vi har fået besked om at lokalinspektøren, efter den nye struktur er indført, at han ikke skal referere til afdelingen eller vedtagelser på afdelingsmødet, men har prokura til og kan disponere over godtgørelser som ikke nødvendigvis skal være begrundet i en eksakt udgift, hvor der er et retskrav. I AAB termer kaldes det "at drifte" og i dette begreb ligger det også, at inspektøren fx kan give boerne kompensationer, hvis det skønnes af lokalinspektøren.

Vi har fået kendskab til eksempler på udbetalinger, uden at disse har været begrundet i fx synsforretningen eller et stykke arbejde som afdelingen havde pligt til at udføre. Udbetalinger blev begrundet ud fra subjektive skøn.

Dette lægger op til forskelsbehandling og dette medfører en fordærvet tilstand, et moralsk forfald. Enhver handling skal kunne tåle dages lys og skal ikke foregå i det skjulte og skal bestemt være muligt for alle beboere at opnå. Afdelingsbestyrelsen har påpeget, at dette er en uholdbar situation. Dette er administrationen uenig i og inspektøren har handlet helt efter den nye kompetencefordeling.

Ifølge det nye system skal der ikke gøres brug af afdelingsbestyrelsen i den daglige drift.

Afdelingsbestyrelsen skal ikke have indflydelse på vedligeholdelsesbeslutninger og må ikke være kontaktperson til beboerne og håndværker.

Det bliver dog i skrivelse fra boligorganisationen beskrevet, at afdelingsbestyrelsen kan overbringe beskeder mellem afdelingens beboere og viceværten.

Dette er en sandhed med modifikationer. Vi konstaterer, at disse beskeder flere gange går tabt og ikke bliver effektueret.

Vi frygter, at fremtiden bliver et kræve system og at vi også på dette punkt forlader foreningsstrukturen. Vi kan med rette frygte at udskiftning, reparationer mv. sker på grund af fx udseende og ikke på grund af funktion.

Afdelingen står derimod pt. for et retfærdigt fuldstændig transparent system.

Et dyrt system:

Vi har i skrivelse til beboerne den 08.10.13 viderebragt oplysninger om økonomien i nye vicevært ordning og at den beløber sig til ca. 45 kr. /mdr./ bolig. (61 560 Kr.pr år)

Viceværtudgiften vil sammen med lokalinspektørudgiften nærme sig 182.000 kr./år. Disse udgifter er og bliver unødvendige.

(NB: Boligorganisationen budgetterer med 204.000 kr. for året 2015).

Vi er naturligvis foruroliget over disse ekstra udgifter, de er både ukontrollable og unødvendige.

Viceværtordningen er for året 2013 og 2014 ikke indeholdt i budgettet. Det er ikke rettidig omhu at en selvforskyldt udgiftspost etableres, uden at budgettet revideres.

Udgiften er da også budgetteret på et spinkelt grundlag, - hvad koster det at lave afdeling 12`s rekvisitioner? Administrationen mener således 61.560 kr.

Det rejser spørgsmålet om udgiften er kostægtet og om det stemmer overens med kravet om at afdelingen er en selvstændig økonomisk enhed?

Hvad nu hvis der ikke bliver lavet det samme antal rekvisitioner, får vi så pengene tilbage eller skal vi betale mere, hvis der bruges mere tid osv?

Udgiften til vicevært funktionen er ulovligt og strider i mod § 29:

Paragraffen er her mærket med kursiv.

§ 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 regnskabsaflægning

Paragraf 29 er et værn mod urigtige og politiske begrundet udgifter fra boligorganisationen, man kan ikke her efter 68 år komme og sige, at der ikke er en forsvarlig administration ved at afdelingsbestyrelsen forestår kontakten mellem beboer og håndværker.

Vi betaler i dag uretmæssigt meget til inspektøren i Heramb's Gade, uden om det normale administrations bidrag. Og at vi nu også skal til at betale til en vicevært, er ikke rettidig omhu med afdelingen betroede midler.

Hvis udgiftsniveauet bliver det samme som vi pt. betaler for inspektøren i Heramb's gade, så kan vi forvente boligafgiftsstigninger i de kommende år, der ikke kan dokumenteres og begrundes, da udgiften ved inspektøraftlønningen er ugenomsommeligt og stiger selv om fx prisniveauet ikke har gjort det.

"Vi har ingen ansatte i afdelingen, og dette er en fordel for afdelingen".

Hvis afdelingsmødet ønsker en andre til at forstå kontakten mellem beboer og håndværker end afdelingsbestyrelsen, så har afdelingsmødet tidligere haft kompetencen og kan lynhurtig komme af med fx

en afdelingsbestyrelse, modsat denne nye påtvungne ordning, hvor afdelingen ingen kompetence og indflydelse har, da det er bestemt i administrationen.

Afdelingsmødet har med 100 % tilslutning fra mødet 2010 besluttet, at det er afdelingsbestyrelsen der skal stå for kontakten mellem beboerne og håndværkerne.

At boligorganisationen ikke bakker op om afdelingsmødets beslutninger, og at boligorganisationen samtidig i beboerbladet bedyrer at de altid bakker afdelingsmødernes beslutninger op, så er der ikke konsistens i handling og tale.

Protesten fra november var entydig, 86 % af de adspurgte beboerne bakker op om protesten og fastholder, at det er beboere der er bedst til at afgøre spørgsmålene for afdelingen. Så burde de demokratiske alarmklokker ringe(ca. 77 % af afdelingens beboer deltog).

Vi er ikke i tvivl om, at det er en uholdbar situation afdelingen er blevet tildelt og at det kan få katastrofale følger for beboerdemokratiet. Problemstillingen er kendt specielt i Kooperationen og i andelsbevægelsen, så det er ikke noget nyt.

Fra tidligere debatindlæg:

"Vi kan heraf lære, først dør demokratiet – og derefter er det kun et tidsspørgsmål, inden også selve foreningen og dens erhvervsmæssige/sociale udfoldelse bliver omdannet f.eks. til en statsopgave"

Henrik Heie. Kooperation en ide 1972

Boligforeningerne er blevet til boligorganisationer, boligorganisationerne er blevet til anvisningsselskaber.

Vi har rask væk afskaffet fællesskabets værdier, værdien i foreningsstrukturen, delvis ejerskab, andelsbeviser, andelsfonden, arveretten til andelsbeviser, loyalitet og engagement osv. og nu også selvforvaltnings princippet.

Lad os håbe, at vi kan få plads til at arbejde for en anden udvikling.



2. Budget 2015.

Der har været personskifte i tekniskeafd. og vi har fået ny inspektør - Carsten Kjær (og velkommen til ham) og inspektør Leif Kruse som vi tidligere har haft, har fået andre arbejdsopgaver (og tak til ham for et godt samarbejde).

Personskift og overdragelse af arbejdsopgaver samt etablering af den nye struktur har også her skabt et meget formelt system. Disse årsager afstedkom at vi først kom i gang med at drøfte planlagt vedligeholdelse og budget for 2015 i februar 2014.

I skrivende stund er budget for 2015 ikke afsluttet.



Der er mange udfordringer. En kommende udgift til kloak og regnvands separering. En evt. hurtigere vindues udskiftning og evt. større generelle udgifter samt en uafklaret ombygning af erhvervslejemålet på Risvangsalle 1/3 og naturligvis en afslutning af tagrenovering.

1. Der er mange udfordringer.

Den vaskelige nye struktur som boligorganisationen har besluttet, har bestemt givet afdelingen mange problemer. Afdelingsbestyrelsen bliver hængt af ved, at den ikke har mulighed for koordinering i den daglige drift.

Med hensyn til tilbud har afdelingsbestyrelsen ikke længere mulighed for at få oplyst og modtage tilbud, overslag og lignende ved entreprenørerne, da entreprenører er blevet bedt om at indberette, hvis de mod projektdirektørens besked, skulle blive bedt om at give afdelingsbestyrelsen oplysninger om prisniveauer, overslag mv.

Hvad der i et sådan tilfælde vil ske med entreprenørfirmaet (undlader at anmelde eller anmelder afdelingsbestyrelsen) må stå hen idet uvisse.

Med hensyn til regnskab så har de ønsker, vi har stillet i forbindelse med regnskabsafslutning for 2013 til om konteringer mv. blevet afvist, så det har ikke været muligt at opnå en 100 % korrekt kontering. Et korrekt og retvisende regnskab er et af de elementer, der er nødvendige for et retvisende budget!

2. Vinduer og døre.

For opnå et mere præcist budget har afdelingsbestyrelsen udarbejdet et tegningsmateriale, der skal give et mere præcist billede af, hvor mange facadeelementer vi skal anvende og der med en bedre budgetpris og endelig en licitationspris, når vi kommer så langt.

Der er i år brugt 170.000 kr. på skift af vinduer, der var for ringe til at kunne repareres, og der har ligeledes været reparationer af fx glasliter m.v.

En tidligere beslutning forudsætte, at vindues udskiftning skal igangsættes i 2016 og efterfølgende udføres med en etape i deling over de kommende år. Det var ikke i første omgang forudsat (håbet) at både vinduer til kælder og kælderør og entredør kunne indeholdes i budgettet. Dette vil måske være vanskeligt, den kommende licitation må vise om det er muligt.

Det kan evt. blive fordelagtigt hvis vi skal lånefinansier til kloakseparering og da også låne til vinduerne og få dem på en gang, hvis de eksisterende vinduer forfalder hurtigere end ventet.

3. Separation af regnvand og spildevand.

Det andet punkt der kan give os store problemer er separat kloakering. (Regnvand skal skilles fra spildevand, se også afsnittet om dette) det er ikke småpenge, det kan komme til at koste, dette vil stille afdelingen overfor for en vanskelig økonomisk opgave.

4. Ombygning af pizzeriaet.

Et af kravene til ombygning er, at afdelingen bidrager med tagrenovering. Beløbet er således flyttet fra 2017 til 2014 (618.000 Kr.) Låne finansiering og udredning af de øvrige ombygnings udgifter skal ske gennem dispositionsfonden og skal således ikke konteres over afdelingens driftsbudget.

Det kan dog blive nødvendigt at revidere budgettet for 2014 således, at beløbet kan udbetales tidligere. Der skulle iht. det ekstraordinære møde i august ikke ske stigninger af boligafgiften på grund af ombygningen.

5. Tagrenovering.

De ekstraomkostninger der er tilgået afdelingen i løbet af året, fx ekstra fugearbejde, reparation af enkelte spær mv. er i det regnskab, der nu er afsluttet, blevet konteret tagarbejdet. Udgifterne har tidligere år været konteret almindelig vedligeholdelse.

Her med pv, budgettet for indeværende år.

Tekst (alle tal er angivet i hele tusinde kr.)				2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
1	Maling af udv Træværk.			3195				367								
3	Overført vedligeholdelse fra konto 115				297	297	297	297	297	297	297	297	297	297	297	297
5	Tagudskiftning 2014															
6	Tagudskiftning 2015					3195										
7	Tagudskiftning 2016						1861									
8	Tagudskiftning Købmand							618								
10	Udskiftning af gavlvinduer. 2018								633							
11	Udskiftning af gavlvinduer.2019									1266						
12	Udskiftning af stuevinduer.										1579					
13	Øvrige klædervinduer og døre.											2500				
17	Varmvandsbeholder 2017							240								
18	Radiatorudskiftning												1249			
19	Energimærke												68			
21	Varmvandsbeholder 2023													179		
22	Varmvandsbeholder 2020									179						
Årestforbrug					3492	3492	2158	1155	1297	1563	2055	2797	1614	476	297	297
	Henlæggelser			1950												
	Henlæggelser				1950	1950	1950	1950	1950	1950	1950	1950	1950	1950	1950	1950
	Henlæggelser (tidliger konto 115)				297	297	297	297	297	297	297	297	297	297	297	297
	LBF egne midkler				662	693										
Saldo pr.den 31/12				3382	2.799	2.247	2.336	3.428	4.378	5.062	5.254	4.704	5.337	7.108	9.058	11.008

Der er to tempi i budget drøftelserne. Det første er det tekniks afdeling, ved inspektøren, der udfærdiger en vedligeholdelsesplan (som ligner PV skemaet) og derefter er det økonomiafdelingen der sætter de øvrige drifts tal op, og så har man overblikket.

Budgettet for 2015 foreligger **ikke** her i skrivende stund. Vi er udmærket klar over, at der kommer flere udfordringer i den kommende tid. Budgettet for 2015 vil fremkomme inden mødet og kommer til afstemning efter fremlæggelse under dette punkt på dagsorden.

Følgende oversigter viser konsekvensen af en mulig fremrykning af udskiftning af vinduer og eventuel kloak separation. Med disse udfordringer og forventelige større udgift må der nødvendigvis tænkes anderledes. Vi kan ikke disponere med så voldsomme pludselige udgifter uden, at ideen om "at leve kontant" ikke er mulig der må evt. ske en lånefinansiering.

Som tidligere år har der naturligvis været aktiviteter på vedligeholdelsesområdet og her skal nævnes tagrenovering, modernisering af badeværelser, reparation af klinkerne på fortrappen. osv.

Tagrenovering 2014 og 2015:

For at fremme afklaringen af de mangler, der skulle være udbedret fra arbejderne 2012 og 2013, er der rykket for disse i februar måned. Vi håber, at disse kan være afklaret og afhjulpel inden igangsætningen af den kommende udskiftning i år.

Tagrenoveringen er i år berammet til at gå i gang i uge 14. Til de adresser, der skal i "ilden" i år, vil vi opfordre til, at tage godt imod håndværkeren og at beboerne opfylder egne arbejder, dvs. rydde loftet, beskære træer, holde øje med presenningerne (så vi kan undgå vandskader) osv.

Der har dog været krav til ændring af rækkefølgen og den information har vi beklagevis pt. ikke fået givet videre.

Der er udsendt en skrivelse som i de tidligere år. Skrivelsen fortæller hvordan man skal begå sig. Kontakt person, telefonnummer osv. "Rigtig god arbejdslyst – tag godt i mod håndværkerne og bær over med dem, husk "man kan ikke lave omelet uden at slå æg i stykker".

Der resterer i skrivende stund udskiftning af rustne skruer i nogle nye kvistvinduer, der er monteret før 2013.

Skruerne er ikke korrosion faste og nogle af skruerne er således rustne. De rustne skruer bliver skiftet til korrosion faste skruer.

Skruerne er anvendt til fastgørelse af beslagene, hængsler/ glide skinner mv.

Vinduesleverandøren vil snarest muligt komme og skifte de forkerte skruer og erstatte disse med egnede skruer. Udskiftningen kan ske uden komplikationer. Vi forventer, at arbejdet afvikles snarest.



Eksempel på rustne skruer.

Et lille tilbageblik:

Nu da der kun er to år tilbage af tagrenoveringer, så er det muligt at vurdere om det var en god ide at financiere tagrenoveringen over driften og ikke at optage lån. Totaludgifter kommer tæt på 23 til 24 mil. kr.

Hvis vi havde valgt at tage et obligations lån på 23.mil. kr. fx 5 % Annuitet. ville det have givet en låneudgift over 30 år på 45 mil kr. Vi ville være kommet af med 22 mil. kr. mere, end hvad vi har betalt med den metode vi valgte i 2006. Dvs. en besparelse på 22 mil. kr. er opnået ved at vælge "kontant betaling" = betaling over driften.

En af forudsætningerne var naturligvis også, at restlevetiden på de tage der blev udført senere, havde en brugsværdi så det kunne lade sig gøre at udskyde dem og lade arbejdet ske over flere etaper og det lykkedes

Modernisering af badeværelse:

I 2013 er der udført følgende badmoderniseringer (rårum):

- Fr. Nansens Vej 81.
- Jens Munks Vej 37.
- Hans Egedes Vej 65.

Kommende arbejder for indeværende år 2014:

Vedr. Hans Egedes Vej 65 der er udført i 2013. Iht. aftale med Tekniskafdeling skal det konteres i indeværende år, da det var sat til udførelse i 2014. Der kan således udføres 2 stk. i indeværende år.

- Nordvestpassagen 5.
- Otto Sverdrups Vej 6.

Der er ikke er den store interesse til rårum`'s ordningen længere. Men vi håber naturligvis at vi stadig kan tiltrække dem, der går i byggetanker med ideen om et bidrag ved at afdelingen etabler rårum i 2015.

Vi vil dog anbefale at vi stopper de planlagte henlæggelser og ordningen med udgangen af 2015. Der er dog stadig mulighed for etablering af badeværelser uden bidrag fra afdelingen.

Reparation af klinkerne på fortrappen:

Som tidligere arrangerede vi også i 2014 en samlet reparation af klinkerne på fortrapper. Vi register og hvis man ved at der er skader og som er vanskelige at se, så giv et praj.

Formålet er naturligvis, at vi får en regning, der stemmer overens med udførelsen. Det fordrer naturligvis samarbejde og den ved vi findes.

Osmose dræn:

Vi søgte sidste år efter en kælder og en andelshaver, der ville være med. Der var en modig andelshaver der meldte sig selv om vi først fik at taget os sammen i januar måned til at kontakte en mulig leverandør, så nu håber vi at projektet kan løbe af stablen i nær fremtid.

(Fra sidste års beretning: Osmosedræn 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".)

Vi har modtaget et overslag på den omtalte adresse. Leverandøren vil anbefale, at det bliver et dobbelthus og ikke kun en enkelt kælder, men et helt hus med to kældre og at der laves testmålinger før og efter opsætningen af anlægget. Og at der bruges et nabo hus som reference.

Leverandøren forventer at fugtniveauet bliver nedbragt med 20 % efter 3 måneder.

Hvis dette niveau ikke opnås bør vi ikke anvende systemet og der skal der ikke etableres flere anlæg end pilotprojektet.

Drytec.

Et dobbelthus: 128.000 Kr. + moms (160.000 Kr. pilotprojektet og ved 10 huse 143.750 Kr.).

Fukt1.

Et dobbelthus: 120.000 Kr. + moms (150.000 kr.)

Om det er dyrt, det er svært at afgøre. Men det skal vel måles i forhold til andre alternativer, fx dræning af kælder selv om der måske ikke kan forventes den helt samme effekt, da vi evt. helt kan afskaffe faren for skimmel svamp.

Der er kun to leverandør af elektro osmosedrænsystem, "Drytech" og "FUGT "1 så der er pt ikke nogen konkurrence ved et udbud.

Da vi står og skal lave et LAR projekt (lokal anvendelse af regnvand) i forbindelse med kloak og regnvands separering 2015, vil vi i den forbindelse komme til at grave en del på hver parcel, så er vi måske på vej til at kunne udføre en drænløsning eller en delvis drænløsning.

En drænløsning indbefatter et omfangsdræn og en tætning af soklen og en 100 mm isolering, og det vil i skrivende stund beløbe sig til mindst 120.000 Kr. pr. hus.

Det er naturligvis rigtig mange penge, næsten 7 mil. kr.

Når vi nu lægger op til evt. at låne finansierer kloak og regnvands separeringen mv. så kan vi ikke også bruge af henlæggelsesbeløbet, der går til afdrag på fugtsikring af kældrene.

Vi bør dog lave nogle huse med de forskellige løsninger, så der kan indhentes erfaringer, og at vi evt. kan anvende systemet til mest udsatte huse.

4. Separering af kloakering.

Kommunen har lagt en langsigtet strategi for at adskille regn- og spildevand i to forskellige ledningssystemer.

Aarhus kommune har nu besluttet at Riisvangen og Vorrevangen skal lave separation af spildevandet som et led i klimatilpasningen selv om vi, sidste år først var berammet til udførelse 2040, men denne beslutning er nu blevet revideret og arbejdet er pt. sat til 2015.



Fra kommunen (I redigeret udgave).

- Separatkloakeringen fortsættes i overensstemmelse med den tidligere vedtagne overordnede tidsplan.
For at forbedre badevandskvaliteten syd for Den Permanente, fremrykkes separatkloakering af området ved Vorregårds Alle og Risvang Alle vest for Riis Skov. For at mindske aflastninger af urensset spildevand.
- Der gives mulighed for at ophæve tilslutningsretten og – pligten for afledning af overfladevand fra området ved Risvangs Alle mv.
- Fase 1 – startes i Spildevandsplan 2013–2016
I forhold til planlægningen i Spildevandsplan 2010–2012 fremrykkes separatkloakeringen i følgende områder:

Oplandet omkring Risvangs Alle og Vorregårds Alle. Dette område afleder en blanding af regnvand og spildevand til et forsinkelsesbassin beliggende i den nordlige ende af Riis Skov. Bassinet er af ældre dato og er ikke udlagt til den mere intensive regn som følge af klimaændringerne. Dette betyder, at der er jævnlige aflastninger fra bassinet til Risskov Bæk. Risskov Bæk løber ud ved Den Permanente. For at sikre badevands-kvaliteten ved Den Permanente foreslås det, at regnvand og spildevand adskilles

- I Spildevandsplan åbnes der op for, at der kan igangsættes en dialog om udtræden med grundejerne i de fælleskloakerede områder omkring Risvangs Alle og Vorregårds Alle. I disse områder er der ikke fare for at forurene grundvandet.
- Overfladevandet ønskes så vidt muligt afledt lokalt ved nedsivning (Lokal Anvendelse af Regnvand = LAR-løsninger).
Herved opnås en naturlig tilbageholdelse af regnvandet, som giver "langsommeligheden tilbage" og reducerer risikoen for oversvømmelser.

Dette vil uden tvivl give os store udgifter, da entreprisgrænsen mellem kommune og afdelingen sker ved skelkanten dvs. ved fortovet/hækken, og alt der sker på egen grund er andelshaver og afdelingens udgift.

Vi blev hurtige opmærksomme på at opgravningen ville give utrolig mange gener og udgifter, ikke alene for afdelingen men også andelshaver ved at belægnings og tilbygninger, garager, carporte osv. evt. skal nedbrydes og genetableres.

Der skal ske en stor omforandring med opgravninger. Nye rør, ledninger og nye tagbrønde og eventuelt en omlægning af afløbene fra kældernedgangene. Og de lyskasser og drænledninger der forefindes skal evt. omlægges og forbindes.

Vi har fra afdelingsbestyrelsen side henvendt os til kommunen og meddelt vores interesse i at være med til at præge den løsning og det samarbejde, der er lagt op til og som kommunen har annonceret.

Ved at udvise interesse vil det give os mulighed for at vælge, ikke kun den billigste løsning, men også være på forkant med iderene i LAR(Lokal Anvendelse af Regnvand = LAR-løsninger).

Vores ønske om at skabe ressourcebesparelser i afdelingen er usvækket og det er sikkert også et krav hvis vores boliger skal være attraktive i fremtidens konkurrence med nye og resursebesparende og billigere boliger.

Vi kan ikke foreslå at der bliver etableret nedsivning på egen grund, da det vil give os mange problemer da vores fundamenter er af stedstøbte konstruktioner og udført i slutningen af krigen med vareknaphed og manglende cement i soklen som årsag. Et øget vandtryk vil give øgede fugt problemer i vores kældere. Denne løsning er således ikke anbefalesværdig.

Vi er således noget betænkelige overfor ideen at opsamle regnvandet i faskiner og eller i vådområder nær bygningerne.

For at undgå opgravning imellem husene, som de fleste steder er belagt og bebygget, kunne der etableres to rørtræk parallelt med husene på egen grund og en etablering af cisterner eller samlebrønde uden for belægnings.

Med vedhæftet principskitse der viser en løsning med ledningsføring parallelt med vej og huse og cisterne /samlebrønde, kan kommunen "nøjes" med at etablere nye regnvandsledninger i Riisvangs Alle og Gustav Holms Vej og måske anvende rabatterne i Riisvangs Alle og det grønne bælte langs Gustav Holms Vej sådan som lokalplan 928 (Bryggervejs nye lokalplan) lægger op til, som med fordampningszone fx gennem oaser af smådamme.

Forslag til resurse besparelser.

Se efterfølgende plan, da den svær at aflæse på grund af nedfotografering den bliver også præcenteret på afdelingsmødet i et rigtigt målforhold.

Ideen med cisterner er at, de modtager regnvand fra en tagflade til en bolig og boligen supplerer selv op med eget ferskvand til cisterne, hvis den løber tør. Når der er for meget regnvand, så fordeles det på alle cisterner ved at disse bliver serieforbundne, samt med en anhuigning til det offentlige net fx for hver 5 huse som et overløb.

Ved at lave et rørsystem og cisterne på egen grund har vi næsten den samme mængde arbejde som at etablere et nyt regnvandstik for hvert hus.

Udgiften til at skifte alle tagbrønde og etablere samlebrønd på grunden og et rørsystem til afledning, vil under alle omstændigheder naturligvis være en afdelingsudgift.

Belægninger, beplantninger og sekundære bygninger er en andelshaver/beboer udgift.

Vi har tænkt os at lade det være op til andelshaveren om de vil være tilsluttet regnvandsopsamlingen. Vi kan ikke forlange, at alle skal tage del i opgaven og betjene pumper mv.

Ved de andelshavere der ikke vil være med, etableres cisternen uden at den bliver forbunden i boligen til fx toilettet og vaskemaskinen, så det grundlæggende anlæg bliver etableret under alle omstændigheder. Cisternen anvendes da som samlebrønd og automatik, pumper m.v. for at bruge regnvandet er et stykke rådighedsarbejde og skal etableres af andelshaveren.

Etableringen af regnvand cisterne fordrer at kommune vil være med til at undlade at opkræve afledningsafgift for regnvand, der anvendes til toilet skyl og tøjvask. Hvordan det går med denne overvejelse er vi pt. ikke vidende om. Men det er til debat i kommunen.

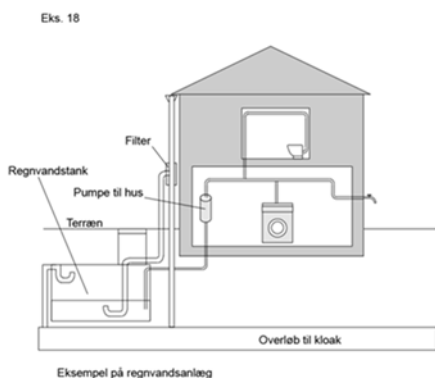
Kommunen har i januar måned lavet en aftale med rådgiverne, som skal hjælpe kommunen i den kommende periode med at få sat gang i projektet i Riisvangen.

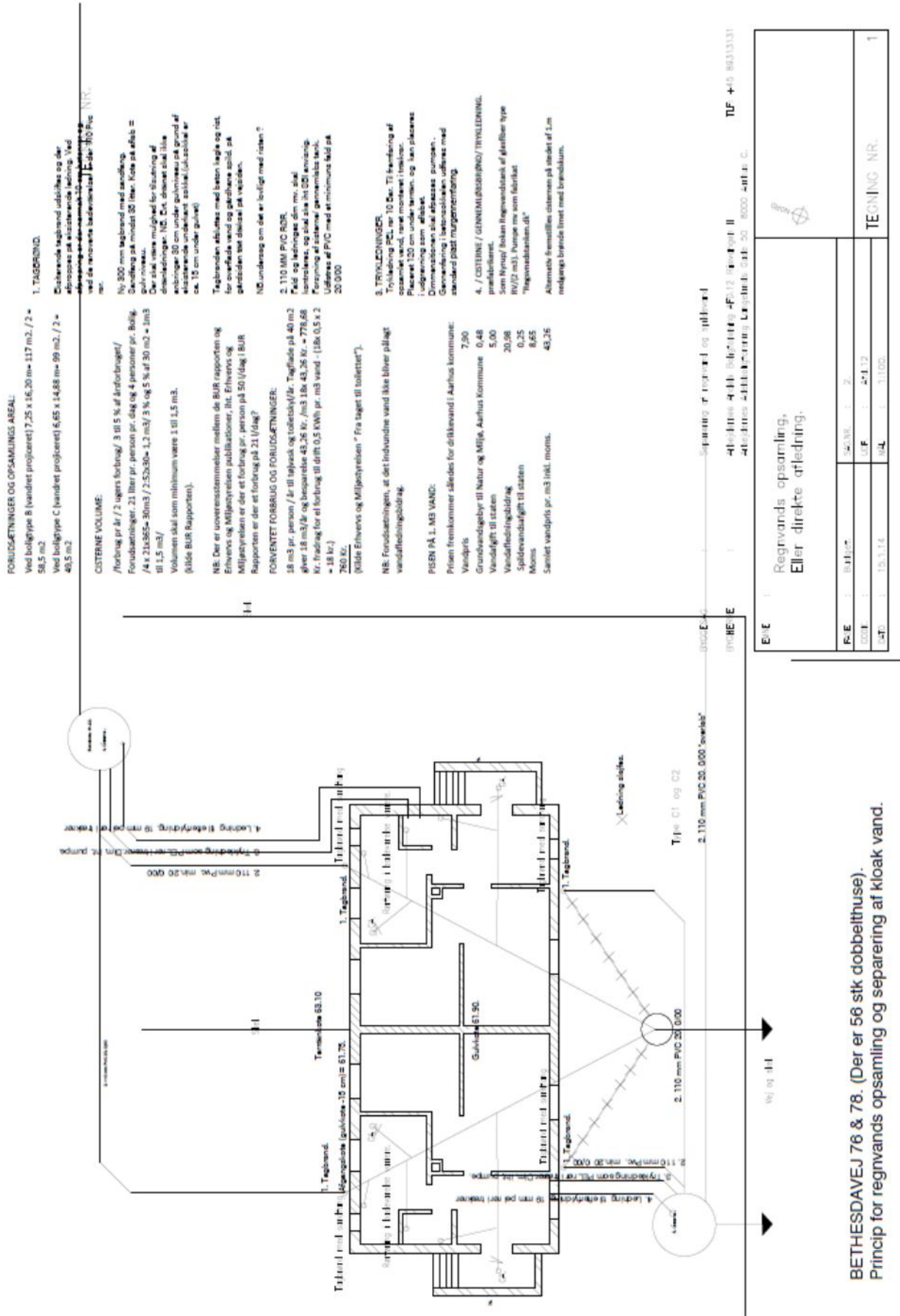
Vi er blevet stillet i udsigt, at vi i løbet af den kommende tid vil blive kontaktet.

Der vil komme et forløb, som strækker sig over det meste af 2014 som vil afdække både hvad der er af muligheder i området både for at udnytte – og gerne forbedre - de offentlige arealer og hvilke forskellige muligheder der er for at lave løsninger på privat grund.

Her vil således også mulighederne med genbrug af regnvand indgå. Vedr. udgiften (se budgetforslaget 2015). Hvis der i årets` løb evt. skulle vise sig at udgiften til etablering af stik på egen grund kan finansierens over vandforbruget falder udgiften naturligvis bort og budgettet skal revideres

Princip for regnvandsgenanvendelse. Forbruget af vand til wc-skyl og vaskemaskine udgør på landsplan ca. 30 %.





5. Boligafgift

I sidste beretning blev boligafgifter berørt og årsagen var at der var uoverensstemmelse.

Efter afdelings mødet blev der afholdt møde med økonomiafdeling for at få ryddet disse forhold af vejen.

Først i juni måned 2013 blev der således afholdt et møde mellem økonomiafdelingen og afdelingsbestyrelsen. Et meget positivt møde.



Der skulle herefter ske en henvendelse til de beboere der betalte ekstra vedligeholdelse bidrag for fx carporte, garager. Der skal ske en kontrol af skorstensfejningsafgiften, en kontrol af afviklingen af lån til bad og køkken, renovations udgiften skulle kontrolleres og sluttelig skulle beløbene vi betaler i grundbidrag evt. gøres så ens, som det nu var muligt.

I februar måned 2014 fik vi på ny et møde i stand for at skabe os et overblik over hvilke beboere der havde meldt tilbage.

Tilbage meldinger i forbindelse med carporte:

Alle der tidligere har betalt vedligeholdelses afgift til afdelingen, har ønsket at komme ud af ordningen og vil selv stå for den fremtidige vedligeholdelse af carportene.

Tilbage melding i forbindelse med garager:

2 ud af de 3 garager der betaler til vedligeholdelsen har fået et tilbud om, at indbetalingen af vedligeholdelsesbeløbene vil ophøre.

Den sidste garageindehaver, får inden længe også samme tilbud som øvrige.

Der er pt. ikke kommet respons fra andelshaverne. Forslaget står naturligvis ved magt

Tilbage melding i forbindelse med tilbygninger:

Der er pt. ikke sket en henvendelse fra økonomiafdelingen til de adresser der har tilbygninger og som betaler samme kvadratmeterafgift på tilbygningen som på de øvrige boligarealer dvs. ca. 500 Kr. /mdr. En uforholdsmæssig stor udgift. Disse boliger vil snarest modtage en omberegning og en reduktion.

Beregningen af boligudgiften for en tilbygning vil se således ud:

Vedligeholdelsesudgift for hele afdelingen er pt. på ca. 1.8 mil. 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 tilbygning er på ca. 17 m² og en tilbygning vil da koster 238 Kr./mdr.

De tilbygninger der betaler stigningstakter og ikke et arealtillæg (det er ca. 30 kr./mdr.).

For disse reguleres beløbet ved en evt. kommende generel regulering af alle arealer i afdelingen, når disse skal reguleres under et eller også skal tilbygningerne vente med regulering til en genudlejning. Der er ingen aktuelle overvejelser.

Tilbage melding vedrørende, et ens grundbeløb:

Der kan kun ske en general regulering hvis alle boligarealer samtidig reguleres iht. forespørgsel ved kommune.

Der er dog mulighed for at alle tilbygningsarealer sættes i en slags boligafgift som angivet ovenstående og det øvrige boligareal sættes i en anden.

Hvad det vil betyde, er vi pt ikke fuldt klar over, der er således aftalt at afdelingsbestyrelsen og boligorganisationen skal mødes igen og finde og afdække de løsninger, der er mulige.

Tilbage melding vedrørende individuelle lån til badeværelser og køkkener:

De uoverensstemmelser der forelå med forkerte opkrævninger skulle være afhjulpnet, og afdelingen har modtaget en ny liste. Denne liste skal tjekkes op med det arkivmateriale, der ligger ved afdeling og ved henvendelse til andelshaverne (der nok at tage sig til).

Tilbage melding med forkerte skorstensfejeroplysninger:

På skattebilletten er der pt. oplyst 12 stk. skorsten der fejes, i følge opgørelse juni 2013 var der 16 der bruger skorstenen og måske mulighed for yderligere 4. Der er således stadig en uoverensstemmelse, økonomiafdelingen henvender sig ved skorstensfejeren for at få adresserne oplyst, det er ikke holdbart at der evt. skulle være skostene, der ikke bliver fejjet.

Ekstra renovation:

Det er ikke muligt at etablere et system som kan kontrollere om der betales for det rigtige antal spande og det er de rigtige adresser, der betaler. Det er derfor meget nødvendigt at de adresser, der har ekstra spande tjekker deres kvittering og følger med.

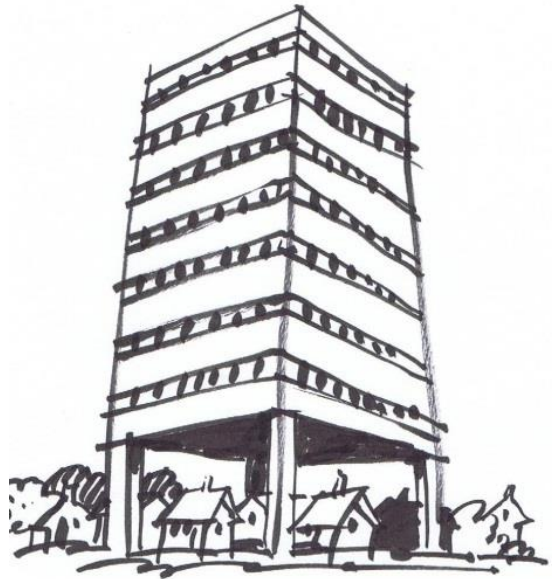
6. Lokalplan for Bryggervej.

Vi havde på vort afdelingsmøde den 23.4.10 en orientering/præsentation af den forestående transformation af kvarteret omkring Bryggervej.

Siden 2010 har der været en lang række borgermøder og arbejdsmøder, hvor vi har været repræsenteret og fremført vores synspunkter.

Sidst i januar blev for lokalplanen 928 for området vedtaget af Aarhus byråd.

Naturligvis er vi klar over at vores synspunkter ikke har samme pondus som de direkte involverede aktører, så som investorer, kommune mv.



De værste knaster set fra vores perspektiv er blevet reduceret til noget langt mere tålelig. Højhus ideen med 12 etager er reduceret til et etageantal til maksimalt 8 etager.

Etagehus-ideen blev i første omgang kædet sammen med bæredygtighed og da så vi for os, etagehus med et etageantal på 23, sådan som byggeriet ved Centralværkstedet indeholder. Dette blev senere reduceret til 12 i helhedsplanen som blev præsenteret sidste år og nu er den yderligere reduceret til 8 etager i lokalplanen.

Det er sikkert ikke os, der er den direkte årsag til reduktionen. Det er sikkert også her grundejeren, der ikke ser noget økonomisk incitament i en løsning med 12 etager.

Apropos bæredygtighed, vi i afdelingen opfatter bæredygtig meget bredt; at man kan bo i samme bolig hele livet, - have mulighed for at præge og disponere over sine omgivelser osv. Ikke kun et spørgsmål om bebyggelses grad og friarealer, ressourcebesparelse, høje etagehuse, osv.

Arealet benævnt xv i lokalplanen dvs. eksisterende boldbanen mv langs Gustav Holms Vej, bevarer sin status og der sikres offentlig adgang, det er vi naturligvis tilfredse med. Vi kunne dog stadig se, det ville være en fordel at kommunen stod som ejer af del område xv. Dette har vi også gjort kommune opmærksom på i en mail den 19.1.14.

Men vi bidrog til at området fik en særstatus så det ikke bare indgik i bebyggelsen og det er vi yderst tilfredse med. Vi har således stadig mulighed for boldspil og fastelavns arrangement mv. på "vores mark".

Med hensyn til etage antallet der grænser op til os, ville det være en fordel med en mindre stigningstakt på etagerne, da bebyggelsen et sted rejser sig voldsomt op i forhold til vores bebyggelse, fx sker der et spring fra 1. og 2. etager til 8 etager. (fra 6 til 24 m). på en afstand af kun 70 meter fra vores bebyggelse. Dette har vi også gjort kommune opmærksom på i en mail den 19.1.14

Vores forslag indebar blandt andet en fortsættelse af havebybebyggelsen, samt en videre udvikling af en lav bebyggelse og gerne gennem en eksperimentel bebyggelse, fx indretning af rækkeboliger på store

etagedæk elementer, differentieret økonomi, en planlægningsfilosofi med et holistisk præg. Som arkitekterne Hoff og Ussing ved tidligere arkitektur konkurrencer har foreslået, det er ikke en ukendt metode blandt progressive planlæggere.

Vi har opnået noget, og det noget, der er langt bedre end hvis vi ikke havde deltaget. Overordnet set er det en flot lokalplan.

7. Forsøg med beboerdemokratiet.

Afdelingsbestyrelsen kunne med den manglende forståelse og manglende respons der er blevet afdelingen til del i forbindelse med rekvisitionssagen og efter at hovedbestyrelsen har frtaget afdelingsmøderne deres beslutnings kompetence prøvet at lancere et forsøg, der kunne vise hvad der er forskellen mellem afd.12's og boligorganisationens opfattelse af demokratiet.



"Stakket er stridens glæde".

Kunne uenigheden vendes til noget positivt? kunne vi definere et forsøg med beboerdemokratiet og hvis forsøget blev tiltrådt, kunne det danne forståelse, indsigt og vise vejen frem, med et beboerdemokrati med flere udtryk i AAB?

Hermed følger afdelingsbestyrelsens henvendelse til hovedbestyrelsen:

Kære hovedbestyrelse.

"Stakket er stridens glæde".

Derfor dette forslag til et proaktivt forsøg der kunne vise hvordan udviklingen kunne ske og udnytte de forskelligheder, der er kommet til udtryk i de seneste år:

"hvordan vil vi inkludere og udvikle beboerdemokrati, så dette kan tiltale også aktive beboere og beboere med overskud"?

Således at vi opnår et repræsentativt udsnit af befolkningen og at de vil blive boende i AAB og ikke stemme med "benene", men vil være et lokomotiv for et forpligtende beboerdemokrati, hvor der er indflydelse på alle niveauer.

Vi ser forfald, der må forurolige alle, der kan aflæses på følgende symptomer.

1. Der er op til en 1/3 nye medlemmer i afdelingsbestyrelserne hvert år, generelt for AAB.
2. Der er mindre og mindre deltagelse til afdelingsmøderne.
3. Der er flere afdelinger der opgiver at have afdelingsbestyrelser.
4. Det er ikke et repræsentativt udsnit af befolkningen der er beboere i vores boliger.
5. Afdelingsmøderne og afdelingsbestyrelsernes indflydelse reduceres.

Dækker AAB sig ikke bare ind og berettiger sin eksistens, med en stor ejendoms portefølje og troen på at de mindst bemidlede skal bo hos AAB? Det er ikke et særligt stort ambitions niveau, hvis vi skal vinde kampen og være et jævnbyrdigt alternativ til at bo, og ikke ende som en marginaliseret gruppe, hvor kun de ubemidlede kan få lov at bo, hvis de så for øvrigt på alle planer forholder sig i ro.

Dette kalder på nytænkning og mod til at turde noget nyt, og her kunne den aktuelle uenighed om den nye struktur blive til noget positivt for alle parter.

1. Hvad nu hvis man udvidede afdelingsmødernes beslutningskompetence?
2. Hvad nu hvis man valgte at afdelingsbestyrelsernes kompetence kunne udvides?
3. Hvad nu hvis man udviklede investerings muligheder med et partnerskab?
4. Hvad nu hvis man kunne vælge niveauer for egen indsats, genopfinde den almene "gør det selv bolig"?

Når KAB kan opnå støtte til at undersøge og igangsætte forsøg med beboerdemokrati og indflydelse, så kan vi i AAB naturligvis også dette.

Vi vil gerne stille os til rådighed i afd. 12 for et sådan forsøg, men det kræver tillid og lyst, der skal ikke herske tvivl om at disse egenskaber findes. Vi vil gerne komme og redegøre for vores tanker hvis det har interesse, og at hovedbestyrelsen sammen med afdelingsmødet evt. vil vedtage et forsøg efter nærmere aftale.

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen for afd.12.

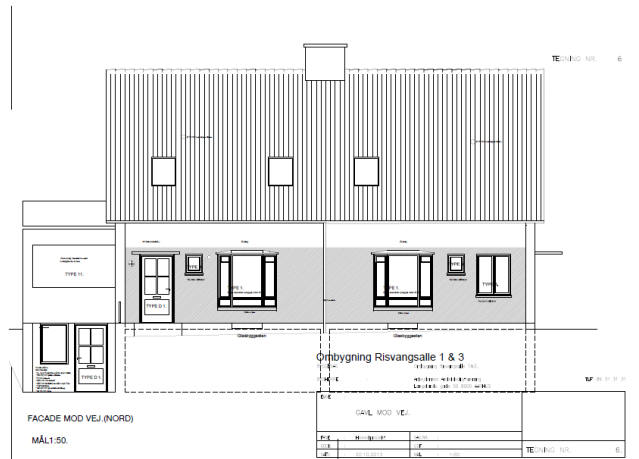
Der var dog ingen interesse og begrundelsen, der blev givet var at, "hovedbestyrelsen har ikke tilstrækkelige resurser til at samarbejde med afdelingsbestyrelsen om forsøget"

Vi havde håbet på en drøftelse om hvordan forsøget kunne defineres.

8. Ombygning af pizzeriaet.

Butikken Risvangs Alle 1/3, nedlæggelse og etableres to boliger. Den 31. juli indkaldt afdelingsbestyrelsen til ekstraordinært afdelingsmøde torsdag den 15.8.2013 kl. 1900 på boldbanen Gustav Holms Vej.

Referat fra det ekstraordinært afdelingsmøde fra den 15.8.2013 blev udsendt primo september.



Fremmødet var stort, 35 boliger var repræsenteret (= 31 %) og dette skal ses i lyset af, at indkaldelsen blev udsendt midt i sommerferien. Mødet blev afholdt inden alle var kommet hjem fra ferier, således var det yderst tilfredsstillende og viser en usvækket lyst og interesse fra andelshavernes side for afdeling 12 og kvarteret.

Afdelingsbestyrelsen ville gerne have ventet med afholdelse af mødet til sidst i august, men dette ville administration og hovedbestyrelse ikke acceptere.

Hastværk med mødeindkaldelsen og optakten til mødet var forjaget. Afdelingsbestyrelsen skulle komme til planlægningsmøde i juli på hovedkontoret, dette bevirkedes at sommerferie skulle afbrydes og modsat dette ville ombygningen ikke kunne gennemføres og det klækkelige bidrag fra dispositionsfonden, der var stillet i udsigt, ville da være tabt.

På planlægningsmøde på hovedkontoret måtte afdelingen også acceptere, at de ikke kunne få indflydelse på processen, afdelingen måtte acceptere at boligorganisationen ene og alene skulle forestå processen.

Men da afdelingen nu snart mange år havde presset på, var det nu der skulle findes en løsning og tilbuddet var for godt til at sige nej til, trods hastværk og mindre indflydelse. Nu har afdelingen gjort deres del af arbejdet ved at afholde det ekstraordinære møde og afdelingsbestyrelsen har indsendt afdelings krav / ønsker til ombygningen.

Den 1.10.13 var lejeren af pizzaudsalget ude og det var muligt at komme i gang.

Det løbende huslejetab der opstår i den tid hvor ombygningen står på bliver dækket ind af hovedforeningen, dette blev bekræftet på det ekstraordinære møde.

Mødet sluttede med at direktøren pointerede, at udgiften til ombygningen og den eventuelle overskridelse af estimatet på 1,8 mil. kr. vil blive dækket af boligorganisationen uden udgift for afdelingen og øget husleje. Et generøst tilbud. Afdelingen skal dog betale 528 kr. hvert år.

Vi har senere anbefalet, at det arkitektfirma der har forestået tagrenoveringen også skulle forestå projekteringen af ombygningen, så der ikke kunne opstå ansvars problemer (hvem har ansvaret for tekniske løsninger mellem de forskellige rådgivere?), da der skal ske en tagrenovering og en kraftig ombygning samtidig.

Vi kunne også se en fordel i, at et samme rådgivningsfirmaet blev hæftet op på opgaven og fik et budget ansvar og en omprojekteringsklausul i aftalen.

Dette er blevet fravalgt af boligorganisationen og da det ej heller er vores budgetansvar er det naturligvis også os uvedkommende.

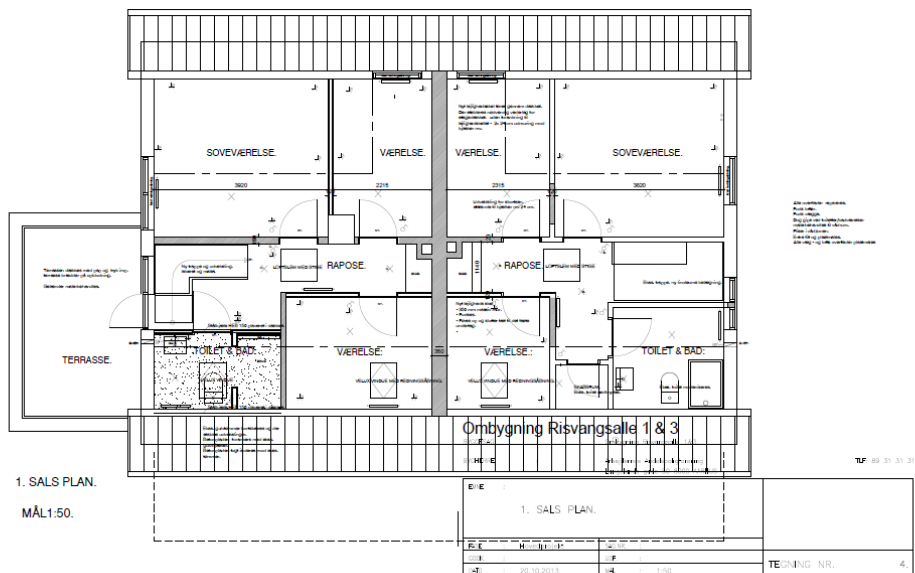
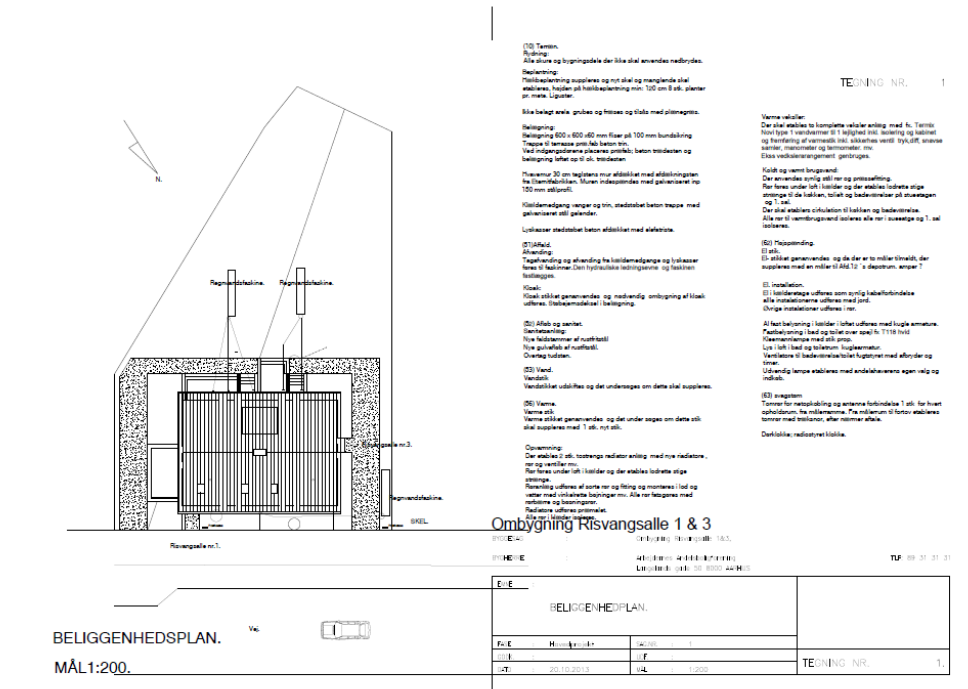
Afdelingsbestyrelsen ønskedes også nogle arbejder gennemført, blandt andet en sanering af haven og etablering af skel beplantning så hurtig som muligt, dette kunne ej heller imødekommes.

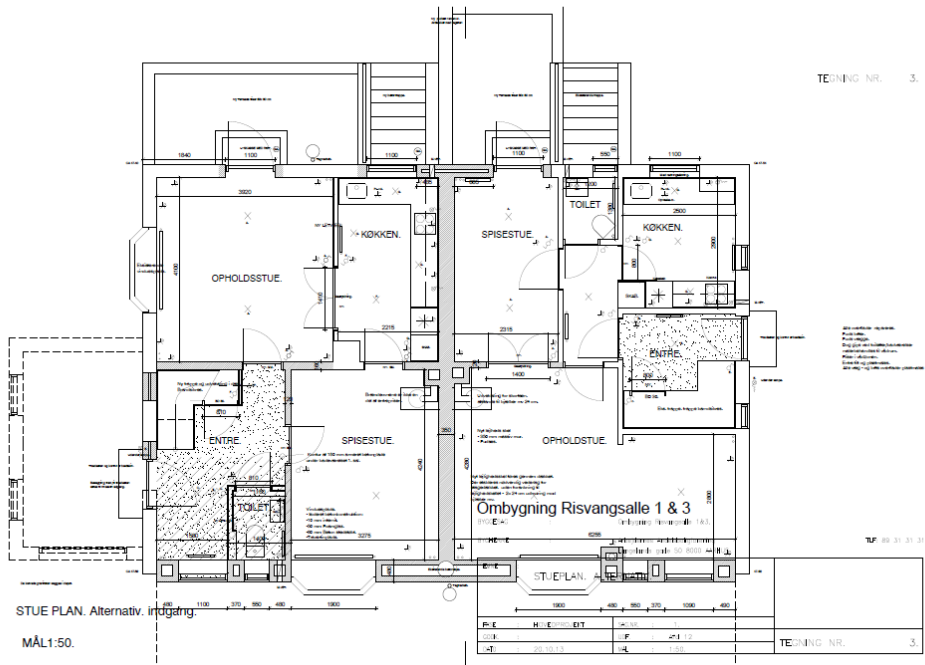
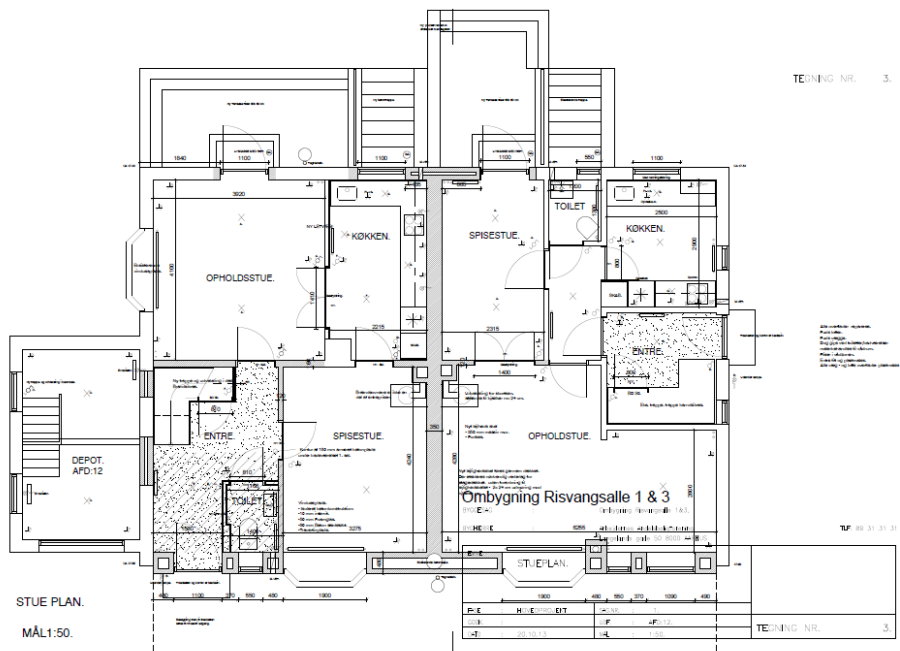
Tekniske afdeling har den 17.11 meddelt, at ingeniørerne er bestilt til lave et el -, vand - og varmeprojekt samt afklarer evt. yderligere forsyningsstik og bidrag samt en gennemgang af bygningsdele, der evt. skal udskiftes eller som skal nyopføres.

Det er samtidig oplyst, at afdelingen vil blive indkaldt til en orientering. Vi kan her i skrivende stund ikke bekræfte om ønskerne er imødekommet og hvornår mødet bliver afholdt.

Først i november afleverede afdelingen som sagt afdelingens forslag til en rumindretning med to alternative løsninger til adgange til de nye boliger.

Forslaget er gengivet på de næste sider og vi håber, at de krav vi i afdelingsbestyrelsen har lagt ned over opgaven også afspejler afdelingsmødet krav. Nærmere redegørelse vil ske på afdelingsmødet.





NB tegninger er ikke målfaste.

Materialet vil blive gennemgået på afdelingsmødet.

9. Pilotprojekt med økologi og ressourcebesparelse.

Som tidligere nævnte, har der været drøftelser om hvordan vi kommer videre med økologi og ressourcebesparelse. Vi har taget udgangspunkt i det forliste økologiprojekt og den nye energimærkning af vores boliger.



I energirapporten er der anbefalinger til at etablere solceller og denne udfordring har vi taget op. I det forliste økologiforsøg var der blandt meget andet tilbygninger og nu kombinerer vi dem med et solcelleanlæg som anbefalet ved energimærkningen.

Vi ønsker at opfører tre prototyper af en række tilbygninger. Disse tilbygninger skal indeholde en energiunit. Prototypen skal være et forbillede for evt. kommende tilbygninger i afdelingen. Vi vil naturligvis søge at fastholde og udvikle vores bebyggelse og ideen om økolog og ressourcebesparelse. Vi ser ingen tekniske hindringer for en mulig gennemførelse og de eksisterende bygningerne har da også vist deres robusthed gennem årene. Men måske administrative problemer og ikke mindst manglende sponsorater kan bremse projektet.

Arkitekturen:

Vi har en unik bebyggelse at passe på, der har sin rod i utopien om havebyen af den Engelske arkitekt Ebenezer Howard, en overordnet byplan af den danske arkitekt Høeg-Hansens og en bebyggelse af Arkitekterne V Puck og Carl E Jensen.

Med dette pilotprojekt vil den oprindelige arkitektur stadig fremstå enerådende, da de økologiske og ressourcebesparende foranstaltninger vil blive koncentreret i en minde tilbygning (fx max 15 m²) på bagsiden af boliger uden at fratage den oprindelige arkitektur dens egen art, tilbygningen benævnes økologi - eller energi unit.

De eksisterende og oprindelige huse har karakteristiske røde tagflader med zinkbeklædte kviste og de ny renoverede skostepiber vil således stadig være det bærende udtryk, og husene vil ikke blive skæmmet af solceller. Disse ville være et fremmedlegemer, der ikke er ind tænkt i arkitekturen eller integreret i helheden.

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

Vores boliger vil tabe sin konkurrenceevne, hvis vi ikke prøver at udvikle nye muligheder og nedbringer ressourceforbruget. Dette pilotprojekt vil kunne føre vores bebyggelse et skidt fremad.

Det betyder, at vi flytter fokuseringen fra en passiv varmeisolering når talen falder på eksisterende boliger og flytter fokus til fx en dynamisk produktion af energi og inddrage andre ressourcebesparelser, så der skabes et mere holistisk syn på ressourcebesparelse, således at vores boliger til stadighed kan forblive attraktive uden at miste sin identitet.

Grundlaget for os er at vi vil tage ejerskab til at udvikle et bæredygtigt kvarter. Vi vil underbygge, støtte og formidle bæredygtigt økologi og ressourcebesparende foranstaltninger Vi vil værne om havebyens arkitektur og de demokratiske og individuelle rettigheder.

Påbygningsenhed skal kunne indeholde følgende tiltag;

1. Solcelleanlæg integreret i tagkonstruktionen.
2. Solfangeranlæg integreret i tagkonstruktionen.
3. Opsamling af regnvand.
4. Varmepumpeanlæg.
5. Mv

Vi har ansøgt RealDania og skrivende stund har vi ikke nyt, men håber naturligvis på positiv tilkendegivelse. Økonomi for en påbygningsenhed er følgende:

Økonomi for 6 stk. ressourcebesparende påbygningsenheder Demo-projekt.							
Arealer.		180 m2	a`	18.000	3.240.000	Kr.	
Fordelt således:							
Tekniker honorar mv.		18 %			583.200		
Udførelse.		82 %			2.656.800		
Byggeplads.		6 %	a´	2.656.800	159.408		
Håndværker udgifter		84 %	-		2.231.712		
Uforudseelige udgifter		10 %	-		265.680		
Tekniker mv.					583.200		
Total.					3.240.000	Kr.	
Solcelle anlæg a´ 40.500 Kr.		6 Stk.			243.000	Kr.	
Alternative.							
Solfanger anlæg 30.000 Kr.							
Varmepumpe og varmemflytning 20.000 Kr.							
Regnvandsopsamling. 20.000 Kr.							

Konvertering af energi:

Solcelle anlæg 11 til 12 m2 pris 40.500 Kr.

Solcellebidrag til nedbringelse elforbrug er 1570 kWh/år (normalforbrug for en familie er 4500 kWh/år.) ved orientering øst vest 19 % (1319 kWh/år). Egen skyggen indgår pt. ikke, besparelsen er ved 2 kr./kW/h gennemsnit 3150Kr/år (tak til Energimidt for råd og bistand)

Boligtipe C3

Energi- og resourcebesparende påbygningsenhed.

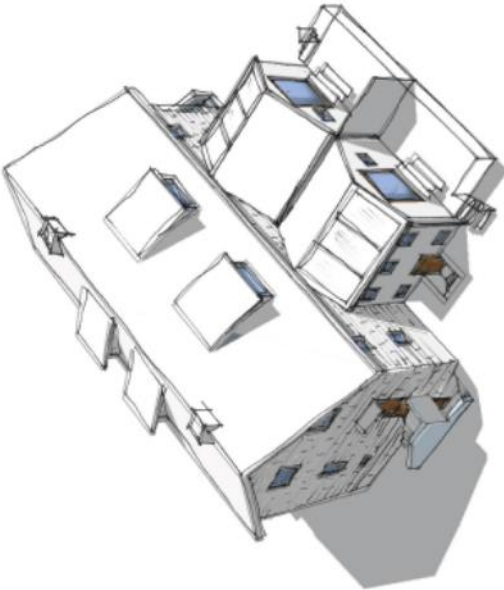
Generelle energiforhold:
Påbygningsenheden skal indeholde energi produktion og konverter solenergi mv.
Påbygningsenheden opbygges som en tilbygning på BR energiniveau 2010 / 2015.
Energi mærkningen for de eksisterende boliger er pt. på niveau C / B.

Konvertering af solenergi:
Solceller bidrager til nedbringelse af elforbrug med 1670 kWh/år (Normalforbrug for en familie er 4500 kWh/år) ved orientering øst vest nedbringes elforbruget med 1319 kWh/år.
Placering og orientering vil kunne øge og reducer produktion af el.

Alternativ:
Alternativer og supplering til solcellerne, kan være varme pumpeanlæg, solfanger anlæg, disse tiltag kan supplere og reducer energiforbruget til rum opvarmning og varmt brugsvand. Luft til luft anlæg virkningsgrad 3 til 4. (Varmeflytning og rumopvarmning).
Varmbrugsvand solfange anlæg (solfanger anlæg med varmtvandsbeholder).

Investering:
Solcelle anlæg 11 til 12 m2 40.500 Kr.
Solfanger anlæg 30.000 Kr.
Varmepumpe og varmeflytning 20.000 Kr.
Regnvandsopsamlng. 20.000 Kr.
Bygning. anlægsudgift. 480.000 Kr.

Forlæg til påbygningsenhed, ved bolig C3. orientering af tagflade er her vist orienteret øst og vest.



KRADS



Boligtipe C1, C2, B1 og B2

Energi- og resourcebesparende påbygningsenhed.

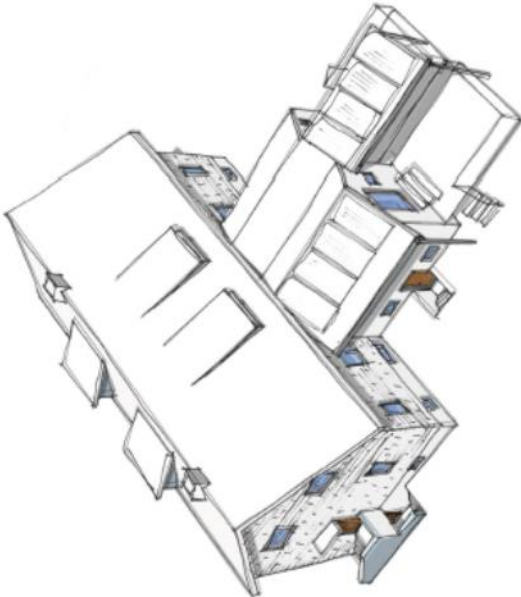
Generelle energiforhold:
Påbygningsenheden skal indeholde energi produktion og konverter solenergi mv.
Påbygningsenheden opbygges som en tilbygning på BR energiniveau 2010 / 2015.
Energi mærkningen for de eksisterende boliger er pt. på niveau C / B.

Konvertering af solenergi:
Solceller bidrager til nedbringelse af elforbrug med 1670 kWh/år (Normalforbrug for en familie er 4500 kWh/år.) ved orientering øst/vest nedbringes elforbruget med 1319 kWh/år.
Placering og orientering vil kunne øge og reducer produktion af el.

Alternativ:
Alternativer og supplering til solcellerne, kan være varme pumpeanlæg, solfanger anlæg, disse tiltag kan supplere og reducere energiforbruget til rum opvarmning og varmt brugsvand. Luft til luft anlæg virkningsgrad 3 til 4. (Varmeflytning og rumopvarmning).
Varmbrugsvand solfange anlæg (solfanger anlæg med varmtvandsbeholder).

Investering:
Solcelle anlæg 11 til 12 m2 40.500 Kr.
Solfanger anlæg 30.000 Kr.
Varmepumpe og varmeflytning 20.000 Kr.
Regnvandsopsamlng. 20.000 Kr.
Bygning. anlægsudgift. 480.000 Kr.

Forelæg til påbygningsenhed, ved bolig C1, C2, B1 og B2. orientering af tagflade er her vist orienteret øyd.



Boligtipe D

Energi- og resourcebesparende påbygningsenhed.

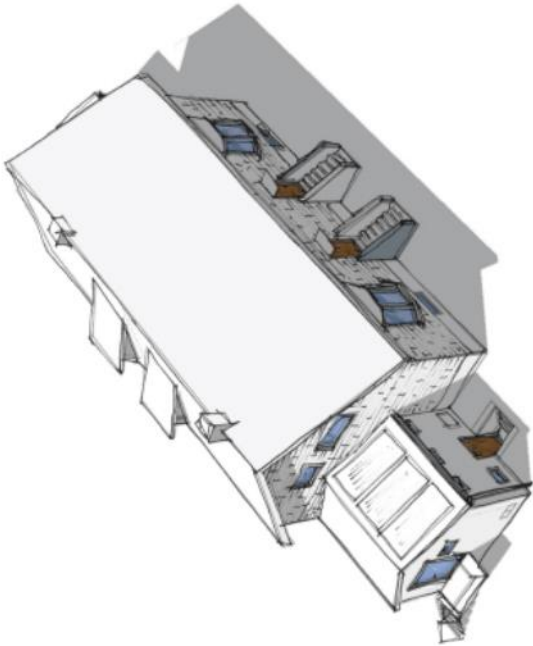
Generelle energiforhold:
Påbygningsenheden skal indeholde energi produktion og konverter solenergi mv.
Påbygningsenheden opbygges som en tilbygning på BR energiniveau 2010 / 2015.
Energi mærkningen for de eksisterende boliger er pt. på niveau C / B.

Konvertering af solenergi:
Solceller bidrager til nedbringelse af elforbrug med 1670 kWh/år (Normalforbrug for en familie er 4500 kWh/år) ved orientering øst/vest nedbringes elforbruget med 1319 kWh/år.
Placering og orientering vil kunne øge og reducer produktion af el.

Alternativ:
Alternativer og supplering til solcellerne, kan være varme pumpeanlæg, solfanger anlæg, disse tiltag kan supplere og reducere energiforbruget til rum opvarmning og varmt brugsvand. Luft til luft anlæg virkningsgrad 3 til 4. (Varmeflytning og rumopvarmning).
Varmbrugsvand solfanger anlæg (solfanger anlæg med varmtvandsbeholder).

Investering:
Solcelle anlæg 11 til 12 m2 40.500 Kr.
Solfanger anlæg 30.000 Kr.
Varmepumpe og varmeflytning 20.000 Kr.
Regnvandsopsamlng. 20.000 Kr.
Bygning. anlægsudgift. 480.000 Kr.

Forlæg til påbygningsenhed, ved bolig D. orientering af tagflade er her vist orienteret syd.



KRADS



10. Regnskab 2012.

Afdelingen har haft en lang brevveksling med Tilsynet med støttet byggeri ved Aarhus Kommune, i forbindelse med godkendelse af regnskabet 2012.

En ikke uinteressant meningsudveksling, da korrespondancen også omfatter Boligorganisationens svar til Tilsynet.

Årsagen til striden er afdelingens manglende accept af regnskabet for 2012. Begrundelsen herfor, er det faktum at § 29 i lovgivningen ikke bliver opfyldt. § 29 er en beskyttelses paragraf, da 29 skal beskytte beboerne over for urigtige huslejestigninger, og udelukke at boligorganisationen kan pålægge beboerne at betale urimelige bidrag.



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

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 regnskabsafklæggelse

Boligorganisationen har Tilsynets accept til at gøre hvad den har lyst til, der er ingen grænser, da konklusionen på striden i sin enkelthed lyder, boligorganisationen har iht. § 12 den overordnede ledelses ansvar. Således er det meste tilladt, bare de tager ansvaret. ("Det kan ikke være så svært at tage ansvar, når man kun skal stå til regnskab overfor sig selv")

§ 12. Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsafklæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor.

Hvis en sådan logik skulle gælde i andre offentlige kontrolfunktioner ville det se sørgeligt ud. Fx ville de private boliger udlejer, da gnide sig i hænderne af begejstring. Tilsynet svar er således ren "Mor Karen logik - En sten kan ikke flyve. Morlille kan ikke flyve. Ergo er morlille en sten" (I har ansvaret, så må I også overtræde loven)!

Boligorganisationen kan således gøre hvad den vil, den kan opkræve alle de tillægsydelser den har lyst til, organisationen kan selv bestemme hvor "snittet" i udgifterne skal ligge og de kan således bestemme hvilken udgift der er tillægsydelser og hvad der er nødvendigt og hvad er ikke nødvendigt osv. Boligorganisationen skal naturligvis opfylde § 12 og § 29 og naturligvis også alle andre love og paragraffer. Med den nye struktur og de sidste tiltag med tillægsydelser, der er stoppet ned i "halsen på beboerne", (da man ikke kunne sælge ekstra ydelserne til afdelingerne) er det utrolig vigtigt at vi fastholder vores ret og at loven skal følges.

Vi har naturligvis en forventning, at denne selvfølgelighed en dag bliver efterlevet af Tilsynet og at retssikkerhed også bliver os til del.

11. Beboerdemokrati.

Den demokratiske struktur fordrer en lyst og accept til at høre også dem, man er uenige med.

Vi har oplevet en ringe lyst fra hovedbestyrelsen til at lægge øre til afdelingens meninger.

Boligorganisationen vil ikke tillade, at der blev optaget debatindlæg i Beboernyt, som er kritik over hovedbestyrelsens handlinger.



Vi er naturligvis ikke i stand til at afgøre den præcise årsag til afvisningen, "Redaktionen kunne også mene at det var skrevet dårligt?" men det som beboerne ikke må vide, tør vi godt offentlig gøre her i beretningen. Den samme historie set fra en anden vinkel blev dog optaget i J P Aarhus.

Her følger forslag til indlæg til Beboerbladet.

Beboerdemokratiet der blev væk.

Hovedbestyrelsen har nu forbudt de enkelte afdelinger, at bestemme hvordan de vil organisere vedligeholdelsesarbejdet.

Organiseringen af vedligeholdelsen, skal nu ske gennem ansat personale og må ikke ske gennem beboervalgte repræsentanter og det bliver samtidig uden mulighed for indflydelse fra beboerne eller beboer kontrol.

Således forsvandt muligheden for selvforvaltning for de afdelinger, der havde mulighed for dette. En selvforvaltning som har været praktiseret i flere afdelinger siden foreningens start.

Der bliver i tiden talt om, at vi skal fastholde alle typer af beboere i de almene boliger. Vi skal bekæmpe ghettoiseringen og undgå marginaliseringen, vi skal inkludere alle osv. Mange velmenende ord fra dem på bjerget, men bragesnak når det kommer til stykket. For svaret på denne udfordring er mere beboerdemokrati og medbestemmelse og ikke mindre.

Hovedbestyrelsen gør således det stik modsatte af, hvad der er svaret på tidens udfordringer. De forbyder beboerne at bestemme, hvor det er muligt og tilsidesætter beboerdemokratiet.

Motivet til beslutningen ligger i det dunkle, og et af de få argumenter der er fremkommet, tilhører da også den barokke kategori;

"Afdelingsbestyrelserne kan ikke forstå det nye registreringssystem, så derfor kan de ikke være med til at rekvirere arbejder".

Det er ikke høje tanker hovedbestyrelsen har om beboerne og deres afdelingsbestyrelser samt afdelingsmødets evne til at træffe beslutninger.

Det er og bliver et demokratisk fallit, når hovedbestyrelsen føler sig mere ansvarlig over for noget andet end over for beboerdemokratiet i afdelingerne. Det må klinge hult, når den samme hovedbestyrelse hylder beboerdemokratiet, og så samtidig afskærer beboerne for selv at vælge, hvor det er muligt.

At forbuddet om at udelukke afdelinger og afdelingsbestyrelserne, vil kræve at udgifterne til personale skal stige, for hovedbestyrelsen er dette åbenbart ligegyldigt - beboerne betaler! Dette er det stik modsatte af, at vise rettidig omhu med betroede midler.

At forbuddets også betyder en serviceforringelse for de berørte afdelinger er der ingen tvivl om, trods dette har hovedbestyrelsen bestemt at beboerne ikke selv må bestemme.

At udgiften til de kommende tvangsansættelse af personale ikke følger lovgivningens ord gør det hele meget tvivlsomt. Og iht. lovgivningen skal et sådant tiltag være et tilbud til afdelingerne og ikke tvang.

I lovgivningen er det beskrevet således:

§ 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 tillægssbidrag for tillægssydelser. Grundydelsen skal omfatte en grundlæggende, forsvarlig administration. Tillægssydelser kan tilbydes til og vælges af afdelingerne. Grundbidraget skal fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed.

Paragraf 29 er et værn mod urigtige og politiske begrundet udgifter fra en boligorganisation.

Det nye indgreb kan ikke være begrundet med uforsvarlig administration i de afdelinger, der tidligere praktiserede selvforvaltningen. Selvforvaltningsmuligheden har eksisteret siden foreningens fødsel og har fundgeret til stor tilfredshed blandt beboerne og uden problemer.

Hovedbestyrelsens nye system strider mod loven, da afdelingerne aldrig har valgt nyordningen, sådan som loven kræver det.

Hvis hovedbestyrelsen havde så meget mandshjerte, at de turde lade forslaget komme til afgørelse på et afdelingsmøde, så var en ærlig beboerdemokratisk debat mulig, men sådan er det ikke. Vi skal opfordre til respekt for beboernes afgørelse og demokratisk debat.

Det kan godt være, at der er flere afdelinger der ikke praktiser selvforvaltningen, og ikke har muligheden for det. Vi skal kunne tåle forskellighed i AAB og vi skal ikke være konforme, vi skal favne forskellighederne.

Hvad bliver det næste, vi mister?

Herefter følger indlægget I JP Aarhus fra den 21.1.14.

Kommunen svigter lejerne

Henning Edvardsen
Hans Egedes Vej 116, Aarhus N

Det kommunale Tilsynet med støttet byggeri godkender nu, at boligselskaber kan lade boligafdelinger tvangsaftage serviceydelser såsom renholdelse, vicevært- og varmemesterarbejde, inspektørarbejde osv., selv om lejerne har valgt andre løsninger ved f.eks. at købe ydelserne hos private og derfor ikke har behov for boligorganisationens ydelser.

Disse tvangsydelser skal betales af lejerne uden om den almindelige administrationskonto. Udgiften sendes således direkte videre til de ramte afdelingers lejere.

Samtidig har boligorganisationen forbudt afdelingen selv at organisere vedligeholdelse mv., som det blev gjort tidligere, og som det var besluttet af beboerne.

Årsagen til, at kommunens tilsyn ser gennem fingre med disse ulovlige forhold, kunne ligge i styringsreformen fra 2010, hvor det kommunale tilsyn og boligorganisationerne skal lave styringsdialoger.

Siden 2010 har det kommunale tilsyn og boligorganisationerne derfor i fællesskab aftalt administrationen. Tilsynet er således ikke et tilsyn, for hvem vil underkende sig selv? Boligorganisationen og det kommunale tilsyn bliver "to alen ud af samme stykke".

Demokratiet underkendes

Underkendelsen af beboerdemokratiet er indlysende. Kommunens tilsyn skulle forsvare demokratiet, som det er beskrevet i loven, men tilsynet gør det stik modsatte. Beboerdemokrati er åbenbart noget, der kun nævnes i "skåltalerne".

Iht. lovgivningen er almennyttige boligafdelinger selvstændige økonomiske enheder, men afgørelsen fra tilsynet betyder også, at økonomien blandes tilfældigt sammen med andre afdelinger og ydelser, uden at den reelle kostpris kan beregnes.

Lovgivningen giver da også afdelingens lejere ret til at sige nej til disse ydelser. Loven er til for at beskytte afdelingerne for uvedkommende, politiske og umotiverede udgifter.

At tilsynet ikke fungerer som garant for opfyldelse af lovgivningen, når der opstår konflikter mellem afdelinger og boligorganisationer, er ikke noget nyt. Der har gennem flere år været talrige eksempler på dette.

Lejerne har økonomisk og juridisk svært ved at rejse en sag gennem deres valgte afdelingsbestyrelse. Det er noget helt andet med en boligorganisation, for den kan uden problemer rejse en retssag mod tilsynet og kommunen. Således giver tilsynet da også per automatik og i det store hele boligorganisationerne ret, hvis en boligafdeling skulle finde på at indklage en boligorganisation for tilsynet. Og det er hele problemet.

12. Bidrag til Landsbyggefonden.

Efter afdelingsmødet fik vi langt om længe kontakt til Boligministeriet, korrespondancen var gået tabt. Ministeren ville ikke tage imod og mødes med os mv.

Forklaringen på at vi ikke kunne bevare andelsfonden blev givet af en senior konsulent. Uden drøftelse af vore spørgsmål.



Svartiden på 7 måneder gav ikke anledning til en bedre argumentation, som i det store hele kunne koges ned til "sådan er det bare".

Vi havde håbet på at vores spørgsmål kunne give anledning til en grundigere udlægning og drøftelse.

- Virket for andelsfond er identisk med Landsbyggefonden.
- Andelsfonden bevarer sin stilling iht. gældende lovgivningen.
- Andelsfonden kan være omtalt i tidligere og gældende boligoverenskomster.
- Der lovgives ikke med tilbagevirkende kraft.
- Fondslovgivningens overholdelse.

Vores påstande var ret simpel, indbetaling til Landbyggefonden er naturligvis ikke gældende for de foreninger der har undtagelsen om andelsfonden indføjet i deres vedtægter, sådan som anden lovgivningen angiver.

Når der vedtages lovgivning der strider mod anden lovgivning (vedtægts bestemmelser fra før 1946 bevarer sin retsvirkning er stadig angivet i gældende lovgivning) og der indsætter en anden modtager af midler i en nye lovgivning, der også er gældende, hvordan afklares disse modstridende krav? Dette burde give anledning til en bedre refleksion i Boligministeriet.

Da ny lovgivning strider mod anden gældende lovgivning, burde dette afstedkomme, at lovgivningen om vedtægts bestemmelser fra før 1946 ophæves, men bestemmelsen kan ikke ophæves, da den stadig er gældende for eksisterende afdelinger, der både selskabsretlige og ejendomsretlige problemstillinger som vil blive berørte ved ophævelse, nedlæggelse mv. som der ikke er taget hold om.

Det er ligeledes overraskende at Ombudsmandens institutions ikke har resurser til at løfte den selskabsretlige del og afdække disse problemstillinger og henviser os til den ene part i vores anke, Boligministeriet. Så man kan konkludere sådan går det når man sætter, "ræven til at vogte gæs".

Senere på året afviklede boligorganisationen andelsfonden, for at undgå dette, sendte afdelingen sin korrespondancen med boligministeriet til boligorganisationen så må evt. lade det hele få en chance, men lige lidt hjalp det. Boligorganisationen har nu afviklet andelsfonden og vores initiativ blev kun latterliggjort.

En af beboerne i afdelingen udtrykte hans opfattelse af vores situation således, "når man har magt og har man også ret". Vi er selvfølgelig overbevist om at dette udsagn tilhører en anden tid.

13. Vedligeholdelses reglement og råderetsarbejde.

Årsagen til at vedligeholdelsesreglementet popper op her igen i beretningen er, at vi sammen med en skamrosende skrivelse af den ny struktur, der blev omdelt af boligorganisationen den 10.12.13."Orientering om varmemesterordningen" modtog et vedligeholdelses reglement.

Apropos følgeskrivelens start, hvor af det fremgår at "det er en stor fornøjelse at beboerne har taget godt imod varmemesterordningen"- Nu er vi altid civiliserede her i afdeling 12, og havde man forventet andet, vi hilser da pænt på alle.



Årsagen til at vi modtog vedligeholdelsesreglementet er mere kompliceret end som så, og der er ikke kun nogle redaktionelle ændringer. Afsnittet der omhandler de arbejder der kan finde sted uden for boligen er blevet ændret uden at det er oplyst og punktet om dræn arbejde var således forsvundet.

(Fra vedligeholdelse reglementet)

2.2.3. Drænarbejde.

.1. Drænarbejde kan udføres på foranledning af andelshaveren. Udgiften til materiale og anhugning på tagbrøndene betales af afdelingen.

Arbejdet kan udføres af andelshaveren og på dennes foranledning. Udgiften kan ikke betales over den indvendige vedligeholdelseskonto.

.2. Der udleveres anvisning og instruktion, der skal følges under arbejdet.

.3. Arbejdet giver ikke godtgørelse.

Afdelingsbestyrelsen blev opmærksom på problemet, da projektdirektøren stoppede et drænarbejde på Roald Amundsens Vej i august måned, der var under udførelse og som var aftalt gennem inspektøren. Når det er en tvist vedr. Kollektiv råderet skal kommunalbestyrelsen behandle uenighed mellem boligorganisation og afdelingsmødet. Reglerne er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 23. juni 2005 - Nr. 627 i § 80 til og med § 93.

Beskeden fra boligorganisationen var dog præcis og ikke til at misforstå;
"Hvis I vil klage, så kan I da bare gøre det".

Vi må selvfølgelig fastholde, at det er afdelingsmødet, der bestemmer. Også og ikke mindst når det er angivet i lovgivningen.

Med håbet om at beretningens informationer kan give lyst til at præge afdelingens hverdag og lyst til at deltage i afdelingsmødet.

Venlig hilsen Afdelingsbestyrelsen.