

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

Aarhus i april 2015.

Skriftlig beretning for perioden april 2014 til april 2015.



Indhold.

1. Beboerdemokrati. Med afsæt i afdelingsmøde 2014.
2. Apropos beboerdemokratiet.
3. Undersøgelse af afdelingens juridiske og økonomiske kompetence.

(Beslutning fra sidste møde).

4. Kloakseparering.
5. Regnskabsafslutning.
6. Regnskab 2014.
7. Alternativt budget 2016.
8. Rårum.
9. Ændring til vedligeholdelsesreglementet. Mulighed for større tilbygninger.

(Beslutning fra sidste møde).

10. Vinduesudskiftninger.
11. Havevedligeholdelse og renholdelse.
12. Købmandsbutik.
13. Tagrenoveringen.
14. Personalier.
15. Fibernet.
16. Rekvirering af reparationsarbejde.
17. Nabohjælp.
18. Boligafgiftsregulering.
19. Etablering af elektroosmose drænsystem på to huse.

(Beslutning fra sidste møde).

20. Afslutning.

Præsentation:

Nærværende beretning går i detaljer og er velegnet for de andelshaver, der vil være fuldt ud informeret om hvad der er sket i den forløbne periode. Den mundtlige beretning vil sammen med den skriftlige udgøre den samlede beretning, der sættes til afstemning på afdelingsmødet. Den mundtlige beretning vil ikke blive behandlet. Alle beskrevne emner, varigheden for den mundtlige beretning vil tage ca. 30 minutter.

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

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

Vi håber, at vi ses til afdelingsmødet den 24. april 2015.

Venlig hilsen.

Afdelingsbestyrelsen.

1. Beboerdemokratiet. Opfølgning fra sidste møde.

Vi havde på det sidste afdelingsmøde besøg af formand Erik Piilgaard, direktør Anders Rønnebro og driftschef Flemming Jensen, og det er naturligvis positivt med deres interesse og deltagelse, når det er beboerdemokratiet, der sluttet op om.

Men det var ikke beboerdemokratiet, der var boligorganisationens ærinde. Som mødet udviklede sig og som det er fastholdt i vores erindring, var det i store træk, det modsatte, mødet manifesterede.

Der blev ikke skyet nogen midler for at miskreditere afdelingsbestyrelsen og ikke mindst afdelingsmødet. Afdelingen blev beskyldt for at misligholde afdelingen, og afdelingsmødet blev præsenteret for en billedserie, som skulle bevise dette.

De billeder der blev vist, var et falsum, billederne var f.eks. taget før tagrenovering og der var blandt andet billeder, der viste det sidste erhvervslejemål i afdelingen, som boligorganisationen har ansvaret for osv.

Afdelingsbestyrelsens beretning blev i brede vendinger kommenteret med at den var ”dilettantisk og et rent luftkastel” – sådanne standpunkter kan og vil vi i demokratiers navn naturligvis tåle.

At der f.eks. ingen kommentar var til opføringen om beboerdemokratiske forsøg, forslag til kompromis, forslag til møde mellem boligorganisation og afdeling osv. er beklageligt og er åbenbart et af grundvilkårene for livet i boligorganisationen.

Når afdelingen foreslog samarbejde, blev dette affejet.

Afdelingsbestyrelsen skulle tale så grimt og bruge så slemme ukvemsord, at boligorganisationen ikke ville mødes med afdelingsbestyrelsen. De eneste der ikke bruger ukvemsord, er afdelingsbestyrelsen.

Når afdelingsbestyrelsen på afdelingsmødet fortalte, at vi skulle stige 7 % i 2015, blev det kommenteret med, at det skulle afdelingen da også til næste år, og til næste år igen, for afdelingen var fuldstændig misrygtet af afdelingsbestyrelsen, og ”det var da godt at afdelingsbestyrelsen nu var sat fra bestillingen”.

Så blev afdelingsbestyrelsen yderligere beskyldt for at favorisere enkelte beboere frem for andre. Alt kan åbenbart bruges til at beklikke afdelingen i et forsvar af egne synpunkter.

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

Afdelingen har et jævnt fremmøde på omkring 2/3 af afdelingens beboere til afdelingsmøderne, men det afholdt ikke repræsentanterne fra boligorganisationen fra at give kritik. Det blev fremført - at man kendte mange der ikke vil møde frem på grund af den siddende afdelingsbestyrelse måde at arbejde på - det viser et syn på demokratiet som er noget aparte. Demokratiet tilhører de aktive og ikke sofavælgerne.

Nu er det ikke kun afd. 12. der er utilfredse. Der er flere afdelinger i AAB der har luftet deres kritik over afskaffelsen af beboernes rettigheder og afskaffelse af afdelingsbestyrelsernes indflydelse. Vi håber, selv om vi er en minoritet, at der sker en positiv udvikling med en styrkelse af et ægte beboerdemokrati.

En af de ting vi kan gøre her og nu fra afdelingens side, er at give mere demokrati mere medbestemmelse, større involvering, større åbenhed.

2. Apropos beboerdemokratiet i en ny version.

Boligorganisationen har nu annonceret at de vil lancere et bedre beboerdemokrati. Det er naturligvis prisværdigt og der er bestemt behov for et sådan tiltag, men kan det lade sig gøre?

Der er da ingen ”på bjerget” der pt. vil acceptere, at der er forskelligheder.

Vil boligorganisationen bruge den tid der skal til, for at høre på dem, man ikke er enige med? Vil man prøve kompromisset veje? Er den sociale kapital til stede?

Den eneste kommentar til vores aktuelle protest vi har hørt fra formanden er: ”det er da ærgerligt at I er sure”

Vi forlanger ikke at andre mennesker skal tro på det, som vi har oplevet hen over de sidste par år, og specielt på vort møde i 2014.

Men en konsekvent reduktion af beboernes rettigheder, stemmer ikke overens med et beboerdemokrati.

3. Undersøgelse af afdelingens og afdelingsmødets juridiske og økonomiske kompetencer.

Efter den positive afstemning på afdelingsmødet, om undersøgelse af afdelingens og afdelingsmødets juridiske og økonomiske kompetencer, anmodede vi om assistance til undersøgelsen ved et advokatfirma.

De juridiske forhold og kompetencefordeling mellem boligorganisation versus afdelingsmødet, beslutningsret og beboerdemokratiet, skulle således belyses.

Vi fremsendte beretning og referatet fra afdelingsmødet fra den 25. april 2014. I den skriftlige beretning og i referatet er det henholdsvis punkt 1. og punkt 14. der beskæftiger sig med ønsket om en undersøgelse, og i referatet blev der også redegjort for, hvordan der var stemt og hvordan vi var kommet frem til ønsket om en undersøgelse.

Vi var i første omgang i tvivl om, hvordan vi konkret skulle formulere spørgsmålene, da det efter afdelingsmødet stod klart, at der var, et ikke ubetydeligt element af uvedkommende og usaglig propaganda i denne sag. Ved at anvende referatet som grundlag for boligorganisationens argumentation.

Indlæggene fra boligorganisationen på mødet havde i det store hele til formål at detronisere beboerne, afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen og kunne således ikke bruges til objektivet at formulere spørgsmålene.

Vi bad derfor advokatfirmaet om, at se bort fra de irrelevante udfald mod afdelingen.

Men undersøgelsen havde dog fået endnu større aktualitet, specielt efter afdelingsmødet og efter boligorganisationens viceværtsordning nu har kørt i den forløbne periode.

Undersøgelsen har en altafgørende betydning, hvis vi ønsker, at det er den boligforening, som vi kender fra tidligere, der også skal være den, vi ønsker at møde i fremtiden.

Vi er naturligvis også vidende om, at afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet ingen tegningsret har, men at det også skulle betyde at afdelingsmødet ingen kompetence har, er vi fuldt overbevist om er forkert.

Dette kan kun være blevet et ”faktum” med tiden, hvor opfattelse er blevet gentaget af boligorganisationernes ledelse så mange gange, at det er blevet ”sandhed”. Det er naturligvis også det der er mest belejligt for boligorganisation, når det er dem, der har taget retten fra beboerne.

Boligorganisationens aktuelle holdning kan således ikke være et argument, når strukturen i de almene boliger er skabt som andelsforening og afd. 12 er rundet af denne ide. Det kan naturligvis ikke være meningen, at afdelingsmødets kompetence er styret af en politisk diskurs hos en boligorganisation.

At afdelingen har skødet til boligerne, og at boligorganisationen ikke har ejendomsretten til afdelingen, skulle der derimod ikke være tvivl om, sådan som Højesterets afgjorte sagen om Salg af almene familieboliger i 2006. Sag 509/2006.

At beboerne pt. har besluttet, at det er afdelingsbestyrelsen der skal stå for vedligeholdelse iht. afdelingsmødets beslutning, er også et faktum.

Det er også det vi som lægfolk kan læse ud fra lovgivningen, og i vejledningen til loven er der beskrevet følgende:

5.3. Afdelingsmødets og afdelingsbestyrelsens beføjelser

Afhængigt af, hvor detaljeret afdelingsmødet vælger at gå ind i godkendelsen af sådanne rammer, vil afdelingsbestyrelsen få større eller mindre 'albuerum' i udmøntningen af afdelingsmødets beslutninger.

Afdelingsmødet har beboerdemokratisk besluttet, hvordan de vil organisere sig, så det er ret indlysende, at det er afdelingsmødet, der bestemmer, med afsæt i punkt 5.3. og at beboerne bør have kompetencen.

Boligorganisationen har dog frie hænder her i Aarhus kommunen til at gøre, som den lyster, med den begrundelse, at boligorganisationen har det overordnede ansvar, og så må de også bestemme f.eks. at afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen skal udelukkes.

Dette blev bekræftet endnu en gang af Aarhus kommune, efter afdelingsbestyrelsen for en god orden skyld, henvendte sig for at få bekræftet tidligere afvisninger fra Aarhus Kommune, - de vil ikke gå ind i tvist mellem afdeling og en boligorganisation og de vil ikke tage stilling til selskabsretlige spørgsmål.

Sagt med andre ord. ”Undersøgelsen skal afdække om en afdeling har mulighed for at fastholde deres kompetence eller om deres kompetenceforhold er overladt til en boligorganisationens evt. politiske afgørelse”.

Advokatfirmaet tog udfordringen op.

Advokatfirmaet har gennemgået lovgrundlaget og bekendtgørelserne og bemærkninger der er følger af det lovgivende arbejde og tidligere domme, osv.

Advokatfirmaet konkluderer, at der ikke i materialet er belæg for at udelukke afdelingsmødet og afdelingsmødernes beslutninger, som det er sket i dette tilfælde.

Fordelinger af kompetenceområderne er ligeledes angivet i materialet, ved en beskrivelse af hovedbestyrelsen og repræsentantskabets kompetenceområde og ansvar i disse organer.

Denne kompetencefordeling berettiger ikke til at tilsidesætte afdelingsmødets beslutninger på vedligeholdelsesområdet.

Advokatfirmaet afslutter med at anbefale, at spørgsmålet blev prøvet ved en domsafgørelse.

Den 31.08. skrev afdelingen til boligorganisationen. Afdelingen ville gerne høre boligorganisationens holdning til en evt. drøftelse om et kompromis, der kunne medføre at afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsens kompetence blev fastholdt.

Svaret var, at vi kunne fremsende resposummet, så ville man se, om man ville mødes med afdelingen.

I dette svar lå der ikke et ønske om at drøfte et kompromis.

Da boligorganisationen tidligere, i helt klare vendinger havde tilkendegivet, at afdelingens holdning var irrelevant, var der stadig ikke basis for en drøftelse om et kompromis.

Om advokatfirmaets opfattelse var rigtig eller forkert var ikke det vi ville drøfte, det noget der var langt mindre sprængfarligt - vi spurgte til en drøftelse af muligheden for et kompromis, men måtte således konstatere, vi blev afvist på ny.

Svaret fra advokatfirmaet er pt. ikke oversendt til boligorganisationen, da afdelingsmødet bør træffe en sådan afgørelse.

Vi skal derfor tage stilling til, om vi vil forfølge vores ret og åbne en retssag for at fastholde vores beføjelser.

4. Kloakseparering.

Baggrund:

Der blev udsendt orientering om kloakseparering i januar 2015 og boligorganisationen har også udsendt to orienteringsskrivelser i den forløbne periode. Ligeledes har kommunen afholdt diverse studiekredse og borgermøder.

Vi havde også emnet på afdelingsmødet i 2014. Årsagen er, at kommunen har forlangt, at der i hele Riisvangen og dele af Vorrevangen skal separeres spildevand. Dvs. at kloak og regnvand skal afledes hver for sig. og der skal etableres et LAR projekt (lokal anvendelse af regnvand)

Efter at afdelingsbestyrelsen har arbejdet med sagen, er der nu konkretiseret 4 muligheder, som afdelingen kan vælge imellem. Mulighederne er nævnt i det nedenstående og til hver af muligheder er der bemærkninger, angivet et prisniveau, en finansiering og konsekvens for boligafgiften.

De 4 muligheder kan blive yderligere reduceret til 2 hvis de hydrauliske forhold er dårlige eller grundvandsstanden står højt.

Vi har som sagt valgt, at det er afdelingsmødet, der har afgørelsen og der er en lang række valg, der skal gøres i denne sag.

Vi kunne også vælge at lade andre tage beslutningerne for os, men det ligger os fjernt

Omfang:

Afdelingsmødet skal tage stilling til, om alle boliger skal omfattes af separationsarbejde, da en del af afdelingen ligger uden for det område, der skal separeres. Årsagen til dette er, det ikke er alle boliger der har slut afløb til det underjordiske bygværke/pumpestation i Risskov, og det er kun disse boliger, der skal deltage. Boligerne beliggende på Otto Sverdrups vej, Roald Amundsens vej, Jens Munks vej og Grenå vej, er i prin-

cippet ikke berørt af dette arbejde. Det er således 44 huse ud af 57 huse, der er omfattet af kravet til separeringen.

Den samlede udgift vil naturligvis blive større og boligafgiften vil for alle stige, hvis alle medtages. Vi forventer at fremsætte følgende forslag i forbindelse med afdelingsmødet.

Afdelingsmødet beslutter at alle boliger i afdelingen skal separeres.

Ved ja etableres der separation af regnvand og kloakvand på egen grund for alle og dem der ikke kan tilsluttes det nye offentlige system, afventer endelig tilslutning som er berammet til udførelse i 2040.

Belægninger:

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

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

Med dette tiltag vil vi undgå forskelsbehandling, og samtidig undgå problemer ved at værdi fastsætte nyt og gammelt belægningsarbejde osv. Således behandles alle lige og vi undgår forskelsbehandling. Ordningen vil også tilgodese dem, der kan selv.

Den indvendige vedligeholdelseskonto får overført et beløb, der kan anvendes til belægninger, så regninger fra anlægsgartnere, regninger på belægningsindkøb, der anvendes i forbindelse med omlægningsarbejde og dækkes af dette beløb.

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

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

Opgravninger i bede og plæner udføres af entreprenøren, der tilflydes og slutter med komprimering, muldlægning og afrivning af større sten

Vi forventer at fremsætte følgende forslag i forbindelse med afdelingsmødet.

Afdelingsmødet beslutter at anvende 5.000 kr. /bolig til belægninger og belægningsarbejder i haverne.

Eksisterende og evt. kommende dræn:

For at sikre de boliger der er drænet og, at de stadig kan anvende deres dræn, skal de nye tagbrønde have samme afvandingsniveau som gamle tagbrønde, og dermed under gulvniveauet i kælderen.

Dette vil dog øge anlægsudgiften, men vi anbefaler, at man fastholder denne mulighed for eksisterende og evt. kommende drænarbejder i afdelingen. Nedenstående priser indeholder denne forudsætning.

Hvis der mod al forventning opstår krav om at drænvandet skal pumpes vil denne driftsudgift være vanskelig at placere ved fælleskabet og må nødvendigvis betales af den respektive bruger af boligen, hvor der er dræn.

Licitation:

Efter vedtagelsen af metoden for kloaksepareringen på afdelingsmødet, vil afdelingsbestyrelsen lade det endelige anlægsprojekt blive projekteret og blive sendt i licitation. Arbejde vil blive eftervist og udført iht. gældende lovgivning, norm mv.

Vi forventer, at nedenstående kalkulering kan fastholdes, beløbene der pt. er kalkuleret er sket ved hjælp fra V&S prisdata, pris niveau 2015. Der er naturligvis en vis usikkerhed, nedenstående tal er dog den størst tænkelige pris og har en stor sikkerhed indbygget. Økonomien vil først være endelig ved en licitation.

Afstemningstemaer/forsalg: Se vedhæftede tegninger.

Alternativ nr.1

4.1. Etablering af en faskine pr. hus:

Eksisterende regnvandsledninger sløjfes og eksisterende tagbrønde erstattes af nye, og der etableres et rørsystem der forbinder tagbrønden med faskinen der placeres i baghaven.

Der skal således ske en opgravning der forbinder tagnedløbene til faskinen baghaven.

Opgravning vil give gener og udgifter. Løsningen kræver en faskine på F.eks. 3 m³. Faskinens placering skal ske iht. gældende norm og placeres mindst 5 m fra bygninger med kælder og udenfor byggefeltet for evt. kommende tilbygninger.

Kloakbidraget kommer retur til afdelingen og vil beløbe sig til 19.256 kr./bolig. Beløbet indgår i overslaget

Udgift: Ved 44 Huse 2.103.992 kr. Stigning: ca. 113,72 kr./bolig/mdr.

Udgift: Ved 57 Huse 2.725.626 kr. Stigning: ca. 147,31 kr./bolig/mdr.

Alternativ 2.

4.2 Afløb til offentlige:

Eksisterende regnvandsledninger sløjfes og eksisterende 4 tagbrønde erstattes af 2 nye og der etableres et rørsystem der afleder regnvandet til vej og vejniveau.

Dette indebærer, at tagvand og nedløb der vender mod vej føres i rør eller åben rende til fortov, afløb fra havefacaden rørlægges og føres til offentligt fordampningsanlæg eller vej.

*Forskellen mellem forslag 4.1 og 4.2 er, at overløbet sker til kommunen og ikke nedsives på egen grund som i forslag 4.2. Tidligere indbetalt bidrag til kommunen kommer ikke til udbetaling ved forslag 4.2.

Løsningen er uden tagbrønde på indgangsfacaden. Dette vil pt. mindske omkostningerne alternativ 4.2, men vil øge udgiften og vanskeliggøre evt. kommende drænløsning. Eksisterende afløb for drænvand skal således evt. omlægges eller pumpes.

Udgift: Ved 44 Huse 2.273.953 kr. Stigning: ca. 111,73 kr./bolig/mdr.

Udgift: Ved 57 Huse 2.945.802 kr. Stigning: ca. 144,74 kr./bolig/mdr.

Alternativ 3.

Eksisterende regnvandsledninger sløjfes og eksisterende tagbrønde erstattes af nye og der etableres et rørsystem, der afleder regnvandet til cisterne og tilslutning til en eller to faskiner.

Cisternen:

Typen kunne være en 4000 liter cisterne fra Genvand.dk ApS Lemmingvej 227. 8361 Hasselager. www.genvand.dk etableret med tilgange fra tagedløbsbrøndene og vil fungere som gennemløbsbrønd hvis vandværk ikke monteres. Cisterne kunne også bygges op som en tæt betonbrønd iht. afløbsreglementet.

Vandværket:

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

Ved at anvende regnvand i husholdningen kan du opnå en besparelse på op til 40 % af forbruget af rent drikkevand. Ved at anvende regnvand i vaskemaskinen kan du spare på brugen af skyllemiddel og på den måde skåne klima og miljø og ved at anvende regnvand til toiletskyl kan du tillige spare på brugen af afkalkningsmidler, og på den måde også skåne miljøet.

I den foreløbige kalkulering er det forudsat, at der etableres en cisterne pr. bolig men det kan evt. vise sig, at der med fordel etableres en cisterne pr. hus. Tal i ().

Udgift: Ved 44 Huse 3.642.606 kr. Stigning: ca. 151,08 kr./bolig/mdr. (128,01kr.)

Udgift: Ved 57 Huse 4.718.830 kr. Stigning: ca. 195,72 kr./bolig/mdr. (165,83 kr.)

Besparelsen pr. år vil 30 til 35 m³ a` 53kr. /m³ = ca. 1600 kr./år. Vandværkets pris inkl. installation ca. 8000 Kr. Der er en egen investering andelshaveren selv skal udføre. (installere og vedligeholde). NB der skal anvendes autoriseret installatør.

Eksisterende regnvandsledninger sløjfes og eksisterende tagbrønde erstattes af nye: Der etableres en cisterne for hver bolig. Fra tagbrøndene føres tagvandet til cisterne med overløb til det offentlige, den enkelte andels-haver kan iht. eget valg etablere eget vandværk som til 4.3 F.eks. til toiletskyl mv.

*Forskellen mellem forslag 4.4 og 4.3 er at overløbet sker til kommunen og ikke nedsives på egen grund som i forslag 4.4. Tidligere indbetalt bidrag til kommunen kommer ikke til udbetaling ved forslag 4.4.

Udgift: Ved 44 Huse 4.855.851 kr. Stigning: ca. 238,59 kr./bolig/mdr.

Udgift: Ved 57 Huse 6.290.534 kr. Stigning: ca. 309,08 kr./bolig/mdr.

NB: Undersøgelse om jordens evne til at modtage regnvandet gennem en faskine, er ikke endeligt afklaret, dette kan evt. øge omkostningerne til projektet.

5. Regnskabsafslutning:

I oktober måned var det muligt at danne sig et billede af vedligeholdelsesudgifterne for året. Dette havde naturligvis stor aktualitet, specielt da det var første regnskabsår hvor afdelingen og afdelingsbestyrelsen var udelukket for indsigt i de daglige vedligeholdelsesudgifter og deltagelse i organiseringen.

Afdelingsbestyrelsen gennemgik således i de sidste måneder af året de regninger, der var konteret under afdelingens vedligeholdelsesudgifter. Der var ca. 22 % af udgiften som var fejlbehæftet og ubegrundet. I alt ca. 166.000 Kr. Arbejderne var foranstaltet af administrationen.

Disse udgifter kunne være undgået, hvis afdelingen og afdelingsbestyrelsen havde været involveret i organiseringen.

Udgifterne hidrører fra arbejde på privat opførte bygninger og bygningsdele og arbejde som ifølge vedligeholdelsesreglementet og tidligere beslutninger fra afdelingsmøderne ikke skal vedligeholdes og erstattes af fællesskabet.

Dvs. at de ca. 166.000 kr. uvedkommende udgifter, udløser alene et udgiftsniveau på 121 kr./mdr. /bolig.
($166.000 / 114 / 12 = 121 \text{ Kr./mdr. Ved } 114 \text{ boliger}$).

Hertil kommer også den nye lønudgift til den nye ordning, der er påtvunget afdelingen, og som har erstattet afdelingsbestyrelsen. Sammen med udgiften til lokalinspektør og den nye varmemesterordning, beløber dette sig til 165.000 kr. Dette udløser ligeledes et udgiftsniveau af samme størrelse som fejludbetalingerne ca. 120 kr./mdr./bolig

Afdelingen prøvede i december og januar måned at få om-konteret men der var ingen positiv respons på vores henvendelser.

6. Regnskab 2014.

Afdelingen modtog regnskabet for 2014 midt i februar og afdelingsbestyrelsen gjorde på ny opmærksom på forkert udbetalte beløb og samtidig gjorde vi igen opmærksom på vores holdning til tvangsansættelse af administrativt personel (inspektører og varmemester) uden om administrationsbidraget og uden afdelingsmødets beslutning, og uden belæg i afdelingens behov. I alt til en udgift pr. bolig på 241 Kr./ mdr./bolig.

Vi har i skrivende stund ingen respons fået fra administrationen. Vi gjorde som sagt første gang opmærksom på fejludgifterne i december måned og vi forventer således pt. ikke at vores indvendinger opnår en for afdelingen positiv løsning.

Vi kan ej heller forvente at vores indvendinger, vil give et positivt resultat når det kommer frem til Kommune og tilsynet med støttet byggeri, da kommunen ikke vil involveres i interne selskabsretlige problemer, og

de bakker konsekvent boligorganisationerne op, når striden er mellem en afdeling og en boligorganisation. Kommunen tilslutter sig således principielt altid boligorganisations udlægning.

Regnskabet for 2014 balancerer ikke, da budgettet for 2014 ikke indeholder den ekstraudgift til ansættelser af varmemester mv. Som det fremgår af regnskabstallene, så har ansættelse af varmemester ikke bragt vedligeholdelsesudgiften ned.

Der blev på sidste afdelingsmøde nævnt, at vi burde afgøre om regnskabet skulle godkendes af afdelingsmødet, da de indvendinger som afdelingsbestyrelsen over de sidste år har fremført overfor hovedbestyrelsen ikke har haft effekt, og set i lyset af de uoverensstemmelser som der pt. kan konstateres, kunne dette være relevant

Det burde være afdelingsmødet, der tog stilling til regnskabet og i så fald vil indvendingerne kunne opnå større lødighed og gennemslags kraft?

Dette kræver at afdelingen laver to møder et med valg og budget og et med regnskab og beretning. Denne udfordring er vel til at overkomme.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

§ 19. Afdelingsmødet **kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse.** Er dette tilfældet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet). Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder, valg af afdelingsbestyrelse og repræsentantskabsmedlem(mer) skal finde sted (valgmødet). Fremlæggelse af årsberetning sker på regnskabsmødet.

Stk. 2. Årsregnskab og eventuel beretning udsendes til beboerne mindst 1 uge før afholdelse af regnskabsmødet

Afdelingsbestyrelsen vil derfor foreslå følgende:

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

Forslaget kommer til debat og afgørelse på det kommende afdelingsmøde.

7. Alternativt budget 2016.

Ved budgetlægning af 2015 som var til afgørelse sidste år, steg vi med 7 %. Afdelingsbestyrelsen havde i den forbindelse været meget aktiv sammen med administrationen for at finde et retvisende og korrekt budget.

Budgetdrøftelsen for 2015 startede da også med et udgangspunkt på ca. 15 % stigning. Årsagen til de 15 % var flere uoverensstemmelser, en fejludbetaling til tagrenoveringen der gav et øget krav til budgettets størrelse og at vinduesudskiftning var skønnet højere end tidligere, krav til større uforudsete poster osv.

Vi var tilfredse med de 7 % som budgettet endte med og som blev godkendt 2014.

Direktøren lovede derimod på mødet en stigning på 7 % i 2016 og en stigning på yderlig 7 % i 2017.

Årsagen skulle underbygge påstanden om at afdelingsbestyrelsen havde misrøgtet afdelingen og påstanden skulle således skabe et alibi for at sætte afdelingsbestyrelsen fra bestillingen.

Selvom vi ikke pt. har kendskab til hvordan vi får mulighed for at samarbejde med administrationen i år og få sat et budget sammen for 2016 kan vi med oplysninger, der nu er kendt, etableret et budget og således komme evt. politisk motiverede stigninger i forkøbet.

Hvis det således ikke skulle lykkes i år at udarbejde et budget i samarbejde med boligadministrationen, så vil afdelingsbestyrelsen evt. etablere et alternativt budget. Der skal være rimelige begrundelse for budgettet og politiske motiverede begrundelser kan ikke anvendes.

Vi vil i første omgang således og naturligvis samarbejde med administrationen, så der forhåbentligt kan fremsættes et budget i samarbejde med administrationen

8. Rårum:

Årets rårums etablering (badeværelser) er i skrivende stund ikke afsluttet.

Disse arbejder er i den forløbne periode ikke sket iht. til afdelingsmødets beslutning og angivet i referatet.

Arbejderne blev sat i gang enkelvis uden koordinering med øvrigt arbejde. Der er i den forbindelse to andelshavere, der er blevet forbigået, og afdelingen er blevet påført en større udgift end sædvanlig, til de grundlæggende arbejder, der udgør rårummet.

Den udførende entreprenør har ikke tidligere afgivet konkurrencedygtige priser som hovedentreprisen, så det kom som en overraskelse, at netop denne entreprenør fik opgaven af inspektøren til at udføre arbejdet.

At arbejdet blev igangsat uden at arbejdet blev konkurrenceudsat, er ikke acceptabelt.

Årsagen til denne tilsidesættelse af beslutningerne fra afdelingsmødet og normal procedure, er iht. driftschefen en beklagelig misforståelse.

Medarbejder har dog ikke kunnet operere anderledes med den forholdsordre der er blevet givet F.eks. ingen inddragelse og kontakt til afdelingsbestyrelse, dette er en systemfejl.

Inspektør har da også meddelt at han ikke vil acceptere at afdelingsbestyrelsen er involveret i råderetsarbejder og dermed også badeværelsesetableringerne. Inspektøren vil ikke tage imod henvendelse fra afdelingsbestyrelsen på vegne af beboerne?

Afdelingsbestyrelsen har spurgt til tegninger og beskrivelse til arbejdet, men der er ikke fremkommet materiale og vi må slutte, at arbejderne sker uden projektgrundlag, dvs. tegning og beskrivelse og at arbejdet er lavet i regning i hovedentreprise. Dette har betydet for det badeværelserne vi har kendskab til, er endte med en 100 % overskridelse, i forhold til tidligere badeværelser.

Vi vil derfor reservere de sidste rårumsbidrag til de 3, der mangler og som tidligere er noteret på listen. Arbejdet udføres naturligvis kun hvis beboerne ønsker det, og der udføres ikke flere eller andre end nævnte.

1. Otto Sverdrups vej. 6.
2. Nordvestpassagen.7.
3. Hans Egedes vej. 63.

Ordningen stopper iht. sidste års beslutning med udgangen af 2015. Vi må også konstatere at der flere gange i de mange år ordningen har eksisteret, har været mange bureaukratiske unødige hindringer lagt i vejen for arbejdet.

Ordningen har trods alle vanskelighederne været til stor og mange beboeres glæde, men efter dette års arbejder er det også økonomisk uforvarsomt at forsætte og det er et held at afdelingsmødet har stoppet ordningen ved årets udgang.

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

Vi havde et oplæg til afstemning vedr. ændring til vedligeholdelsesreglementet på mødet 2014.

Forslaget var et fælles forslag der i samarbejde var stillet af Godfred Hansenvej 36 og afdelingsbestyrelsen

I det forløbne år har vi arbejdet med flere forslag, for at udmønte beslutningen fra mødet 2014, men vi har ikke opnået enighed om et nyt forslag, da vi har svært ved at løse ønsket om større byggefelt og placering, og fastholde den unikke arkitektur som vores boliger har.

Det areal der pt. er muligt at etablere iht. vedligeholdelsesreglementet og som er godkendt ved Aarhus Kommune Magistratens 2 afdeling (Iht. aftale af 14.7.75) angiver et byggefelt for hver bolig, Dvs. et muligt byggefelt på henholdsvis 3,11 x 4,38 og 3,34 x 5,00 m (13,62 m² og 16,70 m²).

Dette har baggrund i en bestemmelse i skødet, at en ændret bebyggelsesplan skal godkendes af Århus Byråd og er et ønske fra tidligere afdelingsmøder og afdelingsbestyrelser, at der skal være lige muligheder for en tilbygning ved hver bolig.

Vi havde håbet, at vi kunne lave et nyt byggefelt ved hver bolig på 35 m², da der med det nye bygningsreglement åbner mulighed for en højere bebyggelsesgrad end tidligere. Regnestykket viste da også, at det kunne lade sig gøre.

1. Grundareal:	Areal oplyst i regnskabet.	60.690	m ²
2. Bruttoetageareal:	Areal oplyst i regnskabet.	11.000	m ²
3. 5 % til carporte mv.:	Reserveret areal til carporte fx til dobbeltcarporte.	3.035	m ²
4. Sum af areal.	2.+ 3.	<u>14.035</u>	<u>m²</u>
5. Bebyggelses procent.	14.035 / 60.690. x 100		23,13 %
6. Rest ved en udnyttelsesgrad på 30 %.	30-23,13		6,87 %
7. Rest i m ²	60.690 x 6,87 / 100	4.173,00	m ²
8. Ved 118 lejligheder	4173/118	<u>35,00</u>	<u>m²</u>

Et byggefelt på en etage på 35 m². var dog ikke muligt at etablere, uden at vi skulle gå på kompromis med tidligere krav F.eks. at det eksisterende køkken skulle have redningsåbning og dagslysadgang.

Dette kunne naturligvis opfyldes ved at byggefeltet blev placeret som et annex. Dette var dog ikke ønsket.

En placering som et annex var ikke ukompliceret og ville også give betydelige skyggeproblemer for naboer, hvis byggeriet skulle placeres ud fra det eksisterende boligskel.

Ved denne løsning vil der også være betydelige skyggegener for de boliger, der ligger mod nord hvis boligerne mod syd skulle bebygge skellet med et annex.

Afdelingsbestyrelsen ville ikke kræve at køkken skulle omplaceres ved at fastlægge et byggefelt, der blev placeret på havefacaden og lukkede køkkenet inde.

Udover ovenstående var der mange argumenter både pro og contra, for at udvide byggefelterne. F.eks. det økonomiske aspekt. Var det stadig muligt at være en attraktiv boligafdeling, hvis boligerne blev større og ikke mindst (væsentlig) dyre? mv. Som man f.eks. havde oplevet ved en stor tilbygning i afd.11.

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

Tidligere vedtagelse fra afdelingsmødet den 23.-april 2010, er således fortsat gældende.

2.2. 0. Udvendige om forandringer tilbygninger mv.

Beskriver de muligheder, som andelshaveren har for at udføre tilbygninger mv. og hvilke forudsætninger, finansiering, godtgørelsesmuligheder, der er gældende.

2.2.1 Udvidelse af boligen.

1. Der er mulighed for opførelse af tilbygning med tilhørende kælder på det areal som Århus købstads magistrats har godkendt den 14.7.75. Opførelsen efter reglerne som de er angivet i gældende bygningsreglement.

I boligmappen er der sammen med tegningsmaterialet også de tekniske krav, der bliver stillet fra afdelingens side.

2. Generelle bestemmelser.

2.1. Boligafgift. (husleje)

Der skal betales øget boligafgift ved forøgelse af boligarealet, der beregnes som et gennemsnit der pt. anvendes til afdelingens øvrige vedligeholdelsesudgifter.

2.2. Procedure.

Arbejdet kræver enten anmeldelse eller ansøgning til foreningen ved henholdsvis egenfinansiering og afdelingsfinansiering (låntagning ved afdelingen). Der skal påregnes respons tid på 8 uger.

2.3. Arbejdet kræver ansøgning til kommune. Nødvendigt tegningsmateriale og afgifter betales af andelshaveren.

2.4. Brugen af indvendig vedligeholdelseskonto.

Der kan ikke anvendes midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto.

2.5. Begrænsninger i driftssituation. (beregningsprincippet i punkt 2.1 følges). Der er således kvalitetskrav til overflader og installationer for at afdelingen kan vedligeholde tilbygningen. Facader af gule tegl eller pudset tegl, vedligeholdelsesfrie facadebeklædninger, tagkonstruktion med hældning. Opførelsen skal ske så reglerne, der er beskrevet i bygningsreglementet, opfyldes.

2.5. Følgearbejder.

Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder, disse arbejder skal være indeholdt i ombygningen.

3. Individuel råderet egenfinansiering.

3.1. Godtgørelses.

For de midler der investeres ud over midler, der tilgår gennem afdelingen, er der pr. definition iht. aktuelle lovgivning mulighed for godtgørelse dvs. ved egenfinansieret arbejde.

3.2. Egne arbejder.

Arbejder med indretning kan udføres af andelshaveren efter forudgående anmeldelse ansøgning til bygningsmyndighederne. Ansøgning borttages af boligforeningen, bekostes af andelshaveren.

3.3. Begrænsninger ved etablering.

Se punkt 2.5.

3.4. Formkrav til anmeldelsen.

Anmeldelse skal indeholde, tegningsmateriel, beliggenhedsplan, plan, facade og snit, kloakplan el, plan, i mål 1:50. således at registreringen kan foretages korrekt, tidsplan og navne på de entreprenører, der skal udfører arbejderne, der kræver autorisation.

3.5. Hvis arbejdet udebliver.

Hvis færdiggørelsen udebliver iht. den aftalte frist, vil afdelingen forbeholde sig ret til at færdiggøre arbejdet, dette arbejde vil blive iværksat 3 mdr. efter tidsplanens slutdato. Boligafgiften reguleres tilsvarende.

3.6. Godtgørelse.

Godtgørelsesafskrivningen ved egenfinansiering af arbejdet fastsættes til 5 %. Hvis godtgørelsen fravælges skal der ikke indsendes byggeregnskab. Byggeregnskabet skal indeholde mærkede og kvitterede specificerede regninger. Eget arbejde kan ikke godtgøres.

4. Kollektiv råderet, lånefinansiering gennem afdelingen.

4.1. Godtgørelses.

For de midler, der tilgår gennem afdelingen, er der ikke godtgørelse.

4.2. Egne arbejder ved lån

Ved afdelingsfinansiering af arbejdet (lån) kan følgearbejder og medbyg arbejderne udføres af andelshaveren efter forudgående anmodning /definering.

Afdelingen/foreningen indhenter tilbud for de arbejder, der ikke udføres af andelshaveren og arrangerer arbejdets afvikling.

4.3. Begrænsninger ved etablering.

Der kan ikke anvendes afdelingsmidler og lånefinansiering til specielle udformninger og vedligeholdelseskrevende materialer mv.

4.4. Formkrav til ansøgning.

Ansøgningen skal indeholde, tegningsmateriel, beliggenhedsplan, plan, facade og snit, kloakplan el. plan, i mål 1:50. således at registreringen kan foretages korrekt, tidsplan og navne på de entreprenører, der skal udfører arbejder, der kræver autorisation.

4.5. Hvis arbejdet udebliver.

Hvis arbejde udebliver iht. den aftalte frist, vil afdelingen forbeholde sig ret til at færdiggøre arbejdet. Dette arbejde vil blive iværksat 3 mdr. efter tidsplanens slutdato. Boligafgiften reguleres tilsvarende. Eget arbejde kan ikke finansieres.

4.6. Låntagning. Der kan etableres et lån igennem afdelingen, afdragstiden fastsættes max 20 år. Afdragstiden fastsættes individuelt og iht. aftale.

2.2.2 Havestuer. Ikke boligareal.

.1. Der er mulighed for opførelse af havestuer på det areal, som Århus Købstads Magistrats har godkendt den 14.7.75.

.2. I boligmappen er der sammen med tegningsmaterialet også de tekniske krav, der bliver stillet fra afdelingens side.

.3. Arbejdet giver ikke mulighed for godtgørelse.

.4. Der kan ikke anvendes midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto til etablering af havestuer. Der skal ikke betales øget boligafgift.

.5. Vedligeholdelsen og udskiftningen foretages af andelshaveren.

.6. Arbejdet kræver anmeldelse til foreningen og godkendelse og ansøgning til kommune.

Nødvendigt tegningsmateriale og afgifter betales af andelshaveren.

.7. Der kan ikke etableres et lån igennem afdelingen.

.8. Arbejder med opførelsen kan udføres af andelshaveren efter forudgående anmeldelse.

.9. Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder, disse arbejder skal være indeholdt i byggesagen.

10. Der gives ikke godtgørelse. Havestuen kan ved flytning evt. sælges til ny indflytter eller medtages.

Vi håber ikke at arbejdet med at undersøge og afdække muligheden for tilbygninger har været spild af tid, selv om vi ikke denne gang kunne opnå enighed om større byggefeltet.

Vi blev ved gennemgangen mere bevidst om, hvilken sårbarhed vores boliger har, og hvad der skal til for at bevare arkitekturen mv. men vi måtte således slutte denne gang, med at den størrelse på byggefeltet som blev fastsat i 1975 stadig har sin aktualitet.

10. Vinduesudskiftninger:

Vinduesudskiftningen er sendt i licitation og inden afdelingsmødet forventer vi at kunne præsentere en endelig pris og en entreprenør, så afdelingsmødet skal tage endelig stilling til at sætte arbejdet i gang.

Der har været mange bureaukratiske hindringer, men nu er vi endelig kommet i gang.

Efter afdelingsmødet kontaktede vi teknisk afdeling for en igangsætning af projekteringen. Med flere henvendelser, mails og opringninger og opnåede vi respons i september måned.

Vi havde håbet, at vi kunne få det arkitektfirma der har stået for tagrenoveringen til også, at stå for vinduesudskiftningen, eller at vi alternativt kunne få konkurrenceudsat rådgivningsopgaven.

Vi har været tilfredse med arkitektfirmaet BSAA i forbindelse med tagrenoveringen og det ville være helt naturligt, når de nu kendte afdelingen, at de også løste vinduesopgaven.

Sidst i september blev dette afvist, af projektdirektøren han ville ikke acceptere BSAA arkitekterne som rådgiver på opgaven. Han havde valgt arkitektfirmaet Rasmussen & Johansen A/S til at stå for opgaven og der kunne ikke blive tale om at konkurrenceudsætte den tekniske arkitektbistand.

Vi kunnen forstå på projektdirektøren at det var et krav fra anden side, og at afdelingsbestyrelsen ikke måtte vælge rådgiver.

Vi fik først et møde den 18.11.2014. Et møde med teknisk afdeling ved projektdirektøren og inspektør, den nye lokalinspektør og arkitektfirmaet Johansen & Ramussen, med vinduerne på dagsordenen.

Afdelingen fremførte sin utilfredshed med sagens langsomme behandling, de forgæves henvendelser, manglende respons, information osv. Men nu ser vi fremad.

Projektdirektøren og arkitekten kunne berette at opgave var magen til en opgave med vinduesudskiftning i Viborggården og Håndværkerparken og at honoraret i disse tilfælde ca. var en halv million og det ville vi også kunne forvente i dette tilfælde.

BSAA arkitekterne havde tidligere oplyst at de ville kunne lave opgaven for 5.000 Kr./hus inkl. moms dvs. 280.000 Kr. Dvs. at det nye prisniveau på 500.000 kr. lå 220.000 Kr. over BSAA's prisniveau.

Vi spurgte hvad vi fik for den halve million og der blev nævnt, en registrering og en konstatering om vinduer trængte til udskiftning og/eller reparation - og naturligvis en projektering mv.

Afdelingen fandt, at en sammenligning, af afdeling 12 og en tilstandsvurdering på Håndværkerparken samt en vinduesudskiftning i Viborggården som grundlag for arkitekthonoraret var at "sammenligne pære og æbler".

Vi har ikke brug for en tilstandsvurdering, vi ved at vores vinduer er ringe og at de er 50 år gamle med visse undtagelser, så de står for en altomfattende udskiftning, som afdelingsmødet også tidligere havde besluttet.

Afdelingen havde i september måned fremsendt den registrering over vinduerne og de udvendige døre til teknisk afdeling i AAB, som også blev omtalt sidste år,

Afdelingsbestyrelsen havde over det sidste år arbejdet på denne registrant og ajourført registreringen så den var up to date.

Afdelingen havde tidligere aftalt med projektdirektøren at registranten skulle bruges, så det ville blive lettere at give et bud på arkitektens arbejde, og hjælpe arkitekten og håndværkerne med det kommende registreringsarbejde, projekteringen og udførelsen mv.

Det viste sig under mødet den 18.11.14 at arkitektfirmaet ikke kendte registreringen og at den ikke var fremsendt til arkitekten. Den blev herefter udleveret til arkitekten på mødet. Arkitekten så i registranten en stor hjælp til videre arbejde.

Afdelingen krævede at der lå en kalkulerings med timeforbrug på de ydelser afdelingen skulle aftage og at timerne skulle have relevans med opgaven.

Afdelingsbestyrelsen udleverede efter mødet til arkitektfirmaet en oversigt over, hvilke ydelser afdelingen mente der var nødvendige for at gennemføre arkitektarbejdet.

Arkitektfirmaet kvitterede med en prissat oversigt over de arbejder der iht. arkitektfirmaet var nødvendige den 13. januar og honoraret er herefter 300.000 Kr. inkl. moms

Vi forventer at arbejdet kan afvikles over vinteren 2015/2016 og i foråret og frem til sommeren 2016.

		stk.																																												
		Huse,	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
1	Montage 1. Kvarter.	11																																												
	Del aflevering. 1. kvarter.																																													
2	Montage 2. Kvarter.	7																																												
	Del aflevering. 2. kvarter.																																													
3	Montage 3. Kvarter.	12																																												
	Del aflevering. 3. kvarter.																																													
4	Montage 4. Kvarter.	14																																												
	Del aflevering 4 Kvarter.																																													
5	Montage 5. Kvarter.	14																																												
	Aflevering 5. Kvarter.																																													
	Sum.	58																																												

Arbejdet er opdelt i en række kvarterer (etaper) som skal gøres færdig før næste kvarter igangsættes, og det forventes at nedenstående rækkefølge bliver den gældende, men som ved tagrenoveringen så vælger entreprenørerne suverænt rækkefølgen.

1. Kvarter: Otto Sverdrupsvej. Grenåvej. Risvangs alle 5/9b Jens Munks vej (lige numre).
2. Kvarter: Jens Munks vej (ulige numre) Nordvestpassagen. Roald Amundsens vej.
3. Kvarter: Fr. Nansens vej Gustav Holms vej 21/29 Hans Egedes vej (lige numre) Risvangsalle 22/24.
4. Kvarter: Hans Egedes vej (ulige numre) Gustav Holms vej 31/37. Godfred Hansens vej (lig numre) Risvangsalle 28/34
5. Kvarter: Godfred Hansens vej (ulige numre) Gustav Holms vej 39/45 Bethesda vej. Risvangsalle 38/40

Tidsplanen er foreløbig og der vil med al sandsynlighed ske rettelser.

Kvalitet af vinduerne vil være som de nye kvistvinduer, der er monteret under tagrenoveringen, og der er i forbindelse med udskiftningen aftalt, at tapetarbejde og reparation af vægmaling F.eks. i lysninger er andelshavernes opgave i tilfælde af skader.

Gardiner, persienner mv. er ligeledes andelshavernes opgave at af - og genmonter.

Under forudsætning af økonomien og afdelingsmødets beslutning vil entrédøre også blive skiftet i denne omgang.

Andelshavere skal vælge hvilken entrédør der ønskes og der er rød, grøn, blå og hvide kulør på hovedøren at vælge imellem. Det samme gør sig gældende med omfanget af materede ruder. Der er således flere individuelle valg, der skal gøres.

Vi håber at kunne overkomme alle forhindringer og ser frem til afdelingsmødet, hvor vi regner med at kunne redegøre for om hvordan licitationen er forløbet og aftale en organisering af arbejdet.

De vinduer og døre der pt. er skiftet og som ikke skal skiftes i den kommende omgang, forventer vi at kunne male i løbet af 2017.

11. Havevedligeholdelse og renholdelse.

I forbindelse med vedligeholdelsen af haverne og renholdelsen af fortov mv. har der været kritik af afdelingsbestyrelsen fra beboere med hensyn til at tage tilsynspligten alvorligt.

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

Efter vi havde påpeget hvilke haver der skulle have hjælp til at opfylde deres forpligtelser, (der var tidligere i gennemsnit 2 til 3 stykker), skete der intet. Misligholdelsen fortsatte, der blev ikke foranstaltet gartnerhjælp og varslet stigning i boligafgiften til dækning af gartneriarbejder osv.

Retningslinjer er udfærdiget af administrationen og er optrykt i afdelingens vedligeholdelsesreglement og husorden mv. så der burde ikke være noget at være i tvivl om.

Så der var måske al mulig grund til at holde kontrolfunktionen på et lavet blus?

Hvis afdelingsbestyrelsen skal udføre kontrolarbejdet, så skal der være lydhørhed i afdelingen og ikke mindst skal der være respons og samarbejde med alle parter, også boligorganisationen. Dette her ikke for at straffe nogen.

Proceduren vil være som tidligere:

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

Adgangsvej, fortov og gade. Renholdelse mv.	Opbevaring af fremmede effekter. Fjernes.
Hegn mod nabo (og vej). Klippes.	Begroning på facade/gavl skal holdes 30 cm fra tagkonstruktionen.
Bede og kultiveret jord mod naboskel behandles. Mekanisk ukrudt bekæmpes mv.	
Hegn og træer mod vej og skel. Klippes mv.	
Plænen. Klippes mv.	

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

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

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

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

Da der er mange opfattelser om hvordan en have skal passes og se ud, er denne ordning også en beskyttelse for dem, der har et afslappet forhold til at holde have og reglementets bestemmelser er et minimum, så man holder et tåleligt niveau.

Efterfølgende er optrykt fra vedligeholdelsesreglementet Pkt. .2.3.0. Vedligeholdelse af udearealer. Vedtaget i 2010.

2.3.0. Vedligeholdelse af udearealer.

Beskriver andelshaverens/beboerens pligter.

2.3.1 Adgangsvej, fortov og gade.

Andelshaverne/beboeren har pligten til renholdelse af eget fortov og adgang til boligen. Forpligtelsen gælder også snerydning og glatførebekæmpelse, grusning og /eller saltning.

Boligforeningen har overdraget til hver boligtager at drage omsorg for de forpligtelser, der påhviler foreningen som grundejer. Lovbekendtgørelse 714 af 11. september 1997 mv.

Såfremt forpligtigelse til saltning, grusning og snerydning tilsidesættes, kan arbejdet iværksættes på andelshaverens/beboerens regning.

Afdelingen har pt. vedtaget at udføre snekastningen på fortov. Dette arbejde supplerer den enkelte andelshavers arbejder, men erstatter den ikke.

Udover renholdelse om vinteren skal fortov, rendesten mv. fejles jævnligt og holdes ren for begroning og affald. En turnus på 3 gange anses som minimum.

2.3.2 Havevedligeholdelsen.

Nedennævnte regler suppleres med vejledninger i boligmappen 2.1 Havevedligeholdelse som her er angivet og er et minimum, der skal følges.

Såfremt forpligtigelsen misligholdes vil beboeren/andelshaverens modtage et påbud, der angiver med fire ugers varsel at bringe forholdet i orden. Såfremt påbuddet tilsidesættes, vil beboeren modtage meddelelse om, at aftale om vedligeholdelse er ophævet.

Afdelingen overtaget herefter vedligeholdelsen, og arbejdet vil blive foretaget for beboerens/andelshaverens regning boligafgiften/huslejen reguleres forholdsmæssigt. En sådan tilbagetagelse af vedligeholdelsespligten varsles med 3 mdr.

Andelshavere, der ikke ser sig i stand til at påtage sig forpligtigelsen, har samme ret og kan anmode foreningen om at overtage vedligeholdelsen. Iht. de generelle bestemmelser i boligorganisationen reglement.

Hegn mod nabo

Mod nabo skal hegnet holdes klippet og må ikke overstige 1,8 m til 2 m. Tykkelsen må max. andrage 40 cm.

Vedligeholdelsespligten påhviler begge parter og arealet op til hegnet må ikke udnyttes, så hegnet beskadiges. Der er både æstetiske og praktiske hensyn at varetage. Levende hegn skal klippes ind, uden at det mister sin lægigevende evne eller en højde, man er blevet enige om. Det skal mindst ske 2 gange om året.

Bede og kultiveret jord mod naboskel og vej

Hvis ukrudt i bedene (op til 2 m fra skel) får lov at brede sig eller passe sig selv, bliver det hurtigt et problem for naboen og dig selv. Derfor er det meget vigtigt, at arealet vedligeholdes. Det mest effektive middel (økologisk og biologisk) er en mekanisk renholdelse, hvor jorden løsnes i en dybde af 5 cm med jordhuggeredskab og ukrudtet luges bort. Der udføres mindst 5 behandlinger fra 15. april til 20. oktober.

Hegn og træer mod vej

Veje, fortove og cykelstier skal kunne benyttes uhindret af alle trafikanter. På fortove har især svagsynede, brugere af kørestole og fodgængere med barnevogne brug for tilstrækkelig plads. Derfor disse regler:



ordensreglement af 1997.

Al beplantning ved vejskellet skal klippes eller beskæres, så færdslen kan foregå frit og uden risiko.

På hjørnegrunde skal al beplantning være klippet eller beskåret, så oversigtsforholdene altid er ubetinget forsvarlige.

Vejbelysning, vejskilte, brandhaner og postkasser skal altid være friholdt.

I højden skal der klippes eller beskæres, så der er mindst 2,70 m i fri højde over fortov og cykelsti.

Over kørebanen skal den frie højde være mindst 4,20 m.

Ovenstående klipning skal udføres 2 gange i løbet af året - inden Sct. Hans og inden 15. september.

Plænen Græsset klippes i vækstperioden med en passende klippehøjde, og intervallerne imellem klipningerne må højst være 2 uger. Opbevaring af fremmede effekter. Det er ikke tilladt at lade opmagasiner effekter, der ikke normalt henhører til haven. Se i øvrigt

12. Købmandsbutik.

Riisvangs alle` 1 og 3 henstår uden aktivitet, her 20 måneder efter afstemningen på det ekstraordinære afdelingsmøde, hvor det blev besluttet at ombygge den tidligere bolig / butik til to boliger.

Det forslag som afdelingen har lanceret og som blev præsenteret i den skriftlige beretning sidste år, har teknisk afdeling pt. kasseret.

Vi blev orienteret i juni måned om, at der var sat et eksternt rådgivningsfirma på sagen og de havde projekteret et andet forslag end det afdelingen foreslog.

Det nye forslag har afdelingen ikke indgående kendskab til og forslaget er ikke fremsendt. Så vi kan desværre ikke præsentere det.

Vi har senere erfaret at der har været to budrunder og der må således være tegnet flere forslag mindst to. Vi kunne ligeledes forstå at økonomien volder problemer.

Dette står i skærende kontrast til den utvetydige melding fra direktøren på det ekstraordinære møde om, at tilskuddet ville blive øget, hvis der ville opstå problemer.

Det første forslag blev dog fremvist for afdelingsformanden på boligforenings kontor i juni måned og det kunne konstateres at forslaget indeholdt nye facader, nye indretninger uden brug af de eksisterende bygningsdele dvs. nye placeringer af trapper og nye badeværelser og toiletter osv. En total fornyelse. Et sådant forslag vil naturligvis udløse en høj pris, men overslaget blev dog ikke fremvist.

Huslejen for erhvervslejemålet er i dag ca. 13.000 Kr./mdr. Der pt. betales af boligorganisationen.

Vi tilbød at hjælpe og anbefalede, at afdelingens forslag, med tilhørende økonomi ville det være muligt at realisere, selv om det er to år gammelt. Da ombygningsniveauet ikke er større end ombygningen af bagerbutikken og slagterbutikken.

Slagterbutikken kostede i 2004. 5.906 Kr.m2 indekseret frem til i dag (5906 x 134/105)= 7537 Kr./m2 og den aktuelle budget prisen er 10.000 Kr./m2.

Afdelingen har undret sig over, at der ikke sker noget og det er svært at se på, at bygningen bliver misrøgtet og forfalder.

Der er da også beboere der har gjort opmærksom på, at vi burde overveje at omgøre afstemningen og lade ombygningsarbejdet udføre i afdelingsregi ved et arkitektfirma og ikke i administrationens regi.

13. Tagrenoveringen:

Tagrenoveringen har forløbet planmæssigt, i det forløbne år også selvom opstarten var præget af diverse korrektioner af rækkefølgen. Men som angivet sidste år så er vi så nær ved slutningen og rækkefølgen burde ikke have haft betydning for nogen.

Der har været en ekstraudgift på 133.735 kr. der primært er gået til tømrerarbejdet, udskiftning af rådne spær, understøtning af skorstens piber, ekstra stilads tid mv. Nogle regninger kunne være undgået, da disse havde årsag i dårlig rydning af loftrum mv. som er en opgave som den enkelte andelshaver selv skal klare og som ikke skal klares af håndværkerne.

Ved årsskiftet skulle der aflægges anvisningsregnskab af tilsynet/ konduktøren, for de a'conto regninger der i årets løb var anvist til udbetalingen, vi frygtede at der igen var givet entreprenørerne for meget.

Vi havde i frisk erindring hvordan budgettet blev skævvredet sidste år, da man havde udbetalt regnings beløb, der ikke skulle være betalt iht. betalingsplan og anvisningsregnskab.

Forskellene var sidste år 530.000 Kr. og i år var beløbet 263.000 Kr. i afdelings favør.

Indtil vi efter mange gennemregninger fik udbetalingsplan, anvisningsregnskab og afdelingsregnskab til at stemme overens. Der skal lyde en tak til inspektør og arkitekttilsynet/konduktøren for deres indsats der, sammen med afdelingsbestyrelsen fik reddet trådende ud.

Det var aftalt at arbejdet i år starter i uge 12 med de sidste 5 huse, der er rundsendt orientering til de respektive boliger inden igangsætning.

Det er betrykkende at de beløb der er tilbage til udbetaling i indeværende år, nu er verificeret sammen med det beløb der skal udbetales til januar 2016. iht. rateplanen.

Der har i det forløbne år været udskiftning af rustne skruger i beslåningen af kvistvinduerne og udskiftningen var en garantisag. Vi har for øjeblikket ikke kendskab til andre fejl eller mangler i forbindelse med tagrenoveringen og håber, at der ikke er eller kommer flere.

14. Personalier.

Nyt medlem i afdelingsbestyrelsen.

Pr. den 1.9.14 er Freddy Ovesen udtrådt af afdelingsbestyrelsen, og Peter Jensen Fr. Nansens vej 81 er indtrådt.

Velkommen til Peter Jensen.

Vi vil benytte lejligheden til takke Freddy Ovesens for et langt engagement et langt uegennyttigt arbejde, ja siden 1991 i afdelingens tjeneste dvs. 23 år. hvor Freddy Ovesen har været næstformand og påtaget sig regningskontrol, sikre økonomi, sikrer garantiperioderne for de bygningsdele der blev skiftet, og at de blev fastholdt. Sikre at regnskaberne, de blev kontrolleret osv.

Vi ønsker Freddy og Jette Ovesen "god vind" på deres videre færd, med tak for samarbejdet og deres arrangement for afdeling 12 og andelstanken.

Uden for Riisvangen.

Boligorganisationen skifter i år formand og i afdelingen 12 er den afgående formand kendt af afdelingen, og formandens holdning har præget samarbejdet mellem hovedorganisation og afdeling 12. i mange år og frisk erindringen er det sidste afdelingsmøde.

I den tid den afgående formand har siddet i bestyrelsen, er foreningen gået fra en forening med udstrakt beboerrettigheder, F.eks. arveret til andelsbeviserne, arveret til boligerne, personlig ejet andelsfond, personlige lån og selvforvaltning, - en periode hvor forretningsføreren blev direktør og forening blev en organisation. I dag en "mainstream boligorganisation" og en udlejningsorganisation, uden selvstændig udlejning, der eksisterer i kraft af sine mange boliger.

At det ikke har været i den retning afdeling 12 ville, er der ingen tvivl om, og historien må dømme os. Også god vind til den afgående formand.

15. Fibernet.

Som det fremgik af orienteringsskrivelser i efteråret har NRGi etableret fiberkabler i Riisvangen.

Iht. NRGi kan de tilbyde tilslutning til telefoni, fjernsyn og datatrafik til mindre priser i forhold til øvrige leverandører.

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

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

Afdelingsbestyrelsen tilbød NRGi at omdele NRGi's tilbud/reklame. Det videre arbejde med orientering tilslutning osv. var og er et forhold mellem NRGi – andelshaverne og abonnenter.

Vi kan stadig ikke forstå hvorfor NRGi ikke kunne omdele reklamen, men iht. NRGi's udlægning af lovgivningen var deres påstand, at det kunne de bare ikke?

16. Rekvirering af reparationsarbejde.

Vi har modtaget et klistermærke med en stregkode en QR kode. Vi er noget i tvivl om hvad tiltaget skulle afstedkomme. Vi har spurgt til årsagen og koden skal fortælle og fastlægge hvad der skal vedligeholdes, hvilke forpligtelser og hvilken stand de tekniske installationer samt bygningsdelene har?

At systemet også skulle gøre, at afdelingen kun kom til at vedligeholde det som reglementet bestemmer, er ikke rigtigt, selvom ideen med QR koden blev lanceret med dette forehavende. Men vi må konstatere at alle mulige uvedkommende arbejdsopgaver er i årets løb blevet lavet trods QR koden.

17. Nabohjælp.

Der har været en stigende antal tyverier i Riisvangen eller også er vi blot blevet mere opmærksomme. Men ligegyldigt antallet og hvad der er stjålet, så det krænkende. Afdelingsbestyrelsen vil gerne afsøge muligheden for et rapporteringssystem og vil gerne stå for organiseringen.

Afdelingsbestyrelsen vil viderebringe beskeder om indbrud i afdelingen, så man kan skærpe sin opmærksomhed og håber at tyven også ved, at der bliver holdt øje med kvarteret. Både en aktiv og forebyggende ordning. Det lader åbenbart til, at indbrud og tyverierne kommer i bølger

Vi har overvejet en sms meddelelse på telefon. Pt. ved vi utrolig lidt om teknikken bag en sådan mulighed, men vil gerne undersøge priser osv. hvis det har afdelingens interesse.

18. Boligafgiftsregulering.

Vi blev varslet stigningen i boligafgiften iht. budgettet som det sig hør og bør, og vi steg 7 % for indeværende år.

I varselsbrevet er der nogle beløb der ikke skal stige f.eks. afdrag på de individuelle lån. Det kan være afdrag til nyt køkken, nyt badeværelse og tilbygninger.

Det er de emner som afdelingsmødet har afgjort, at der kan ydes individuelt lån til.

Der skal betales øget vedligeholdes bidrag hvis man har en tilbygning og disse beløb skal indgå i reguleringen.

Der sket flere grundlæggende rettelser i de varsler der blev omdelt 2013 og dem der blev omdelt 2014,

a. Carporte.

Bidrag over boligafgiften til vedligeholdelse af carportene bliver ikke længere opkrævet. At opkrævingen forsatte, var en forglemmelse, da afdelingsmødet for flere år siden havde besluttet iht. råderetslovgivningen at stoppe dette.

Beløbene for vedligeholdelsen spændte fra 5 kr./mdr. til 531 kr./mdr. og beløbene var således både ude af trit med hvad en udgift til en vedligeholdelse af en carport kan koste og helt et eksorbitante beløb, der kunne etablere nye carporte på 15 år.

b. Garager.

En bolig har i år mistet en garage, trods ønske fra afdelingsbestyrelsen og andelshaver, blev den på foranledning af teknisk afdeling fjernet og afdelingen er og blev konteret med en nedbrydningsudgift og andelshaver har mistet en ikke ubetydelig værdi.

Vi havde indgået en aftale med teknisk afdeling, at beboerne selv kan vedligeholde deres garage hvis de ønskede det og samtidig få mulighed for nedtagelse på afdelingens regning eller lade vedligeholdelsen ligge i afdelingsregi.

Garagerne der her er tale om, blev vedligeholdet af afdelingen indtil november 2013 og overgik til andelshaveren ved årsskiftet 13/14. Aftalen fremgik af korrespondancen med den tidligere andelshaver og denne kunne selv bestemme hvornår garagen evt. kunne nedbrydes, hvis den blev for ringe.

Der sker en flytning på adressen og vi forventer at den nye andelshaver naturligvis også skulle have haft denne mulighed. Men trods henvendelser blev det nægtet. Garagen blev nedbrudt. - En unødigt handling.

Der er i dag to andelshavere der betaler til vedligeholdelsen på deres respektive garager og det er andelshavens suveræne ret at bestemme om de vil overtage vedligeholdelsen og slippe for betalingen.

Skorstensfejningen.

Der er pt. to adresser der ikke er afklaret og der er utrolig stor varians i de beløb der betales. Vi håber at dette kan løses snarest

Skorstensfejningen opkræves over skatten og er således en del af boligafgiften. Men den bør ikke indgå i grundboligafgiftsbeløbet.

Beløbet bør fremgå af opgørelsen på samme måde som de ekstra skraldespande, spandene fremgår af varselsbrevet, modsat skorstensfejningen, der ikke gør det, men som burde.

Således vil andelshaverne have et direkte og brugervenligt overblik over hvordan boligafgiften bliver beregnet når og hvis beløbene bliver oplyst som selvstændige summer.

Ved at lade den være indeholdt i boligafgiftsbeløbet så reguleres beløbet med stigningstaksten, der f.eks. i år er 7 % og der er ingen sammenhæng mellem udgiften til skorstensfejning og stigningen i boligafgiften.

Vi afventer regnskabsafdelingens stillingtagen til ønsket.

- c. Udestuer boligareal (ikke u-opvarmet vinterstuer).

Eksisterende udestuer.

Disse bygningsdeles bidrag til vedligeholde er pt. ikke afklaret. Der opkræves nogle meget store beløb og en del små beløb, der spænder fra 23 kr./mdr. til 566 kr. /mdr.

De tidligere aftaler skal vi naturligvis respektere, og der er nogle af de små beløb, der først kan reguleres når der sker flytninger; selv om udestuerne nu på grund af tidens tand, begynder at koste afdelingen uforholdsmæssigt flere penge, end der er belæg for i vedligeholdelsesbidraget.

Der er således 3 der ligger på et lavt niveau og som må afvente regulering ved flytning. Der er pt. 2 til 3 udestuer med meget store bidrag der iht. aftale skal have reguleret ned til det niveau der anvendes ved nye tilbygninger.

Nye udestuer vedligeholdelsesbidrag.

Vedligeholdelsesudgift for hele afdelingen udgør ca. 40 til 30 % af boligafgiften og dette beløb bør også bruges ved beregning af nye tilbygningers vedligeholdelsesbidrag.

Der kan naturligvis beregnes andre fordelingsnøgler og metoder, men denne er logisk, selvom den ikke er præcis, men der skulle findes en eller anden form for fordelingsnøgle. Derfor har afdelingsbestyrelsen valgt denne metode.

30 % af den totale boligafgift er pt. på ca. 7 mio. kr. divideret med afdelingens areal på 10 681 m², udløser et en udgift 196,6 kr./m²/år eller ca. 16,4 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 koste 278 Kr./mdr. i vedligeholdelsesbidrag.

De fremtidige og kommende reguleringer som skal finde sted, er således pt. ikke helt faldet på plads

1. Total beløbet (278 Kr.). oplyses som et selvstændigt beløb i boligafgiften og ganges med stigningsprocenten år vil det sige + 7 %.
2. Tilbygningsarealet kunne også reduceres så det udgør 30 % F.eks. de 17 m² nedsættes således til 5 m² og tillægges boligarealet. Dette indgår i arealet og reguleres med boligafgiften.

Det blev aftalt i foråret 2014 at boligorganisationen vil fremkomme med et forslag. I skrivende stund afventer vi svaret, vi håber på forslag 1. da det er overskueligt og bliver det foretrukne.

NB.

Der er da også de udestuer og vinterhaver mv. der helt og holdendt vedligeholdes af andelshaverne og som ikke indgår i opkrævning og afdelingens vedligeholdelsespligt. Disse er naturligvis ikke omfattet af ovenstående.

d. General regulering:

Der er gennem tiderne sket diverse op og nedrundinger og efterhånden er der forskel på 100 kr./m² mellem hvad de enkelte boligtyper betaler og vi vil anbefale, at al boligareal betaler det samme. Dog uden tilbygninger. For at en sådan regulering kan finde sted, skal der søges tilladelse ved Aarhus kommune.

Vi afventer i skrivende stund svar fra boligorganisationen og endelig beregning af konsekvenserne. Hvis det kan arrangeres inden mødet forventer vi, at vi skal stemme om dette på afdelingsmødet

19. Etablering af elektroosmose drænsystem på et hus.

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

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

Vi aftalte at vi skulle bruge af restbeløbet på almindelig vedligeholdelseskontoen, men det blev som det nu fremgår af regnskabet ikke muligt, og regnskabet viste da også en overskridelse.

Derfor har vi prøvet at båndlægge udgiften og sætte den ind på den planlagt vedligeholdelseskonto, så det er budgetteret med arbejdet. Så det ikke kan ske igen, at det forventede overskud bliver formøblet og arbejdet ikke udført.

Vi sætter beløbet på pv. konto

n og stemme om det, gennem budgettet og vi håber hermed, at vi får sat arbejdet i værk.

20. Afslutning:

"Vi indgår fællesskaber hele tiden også når vi lukker døren til vores hjem. Som små isolerede øer kan vi bo side om side med folk, vi ikke kender men ved hvem er." (fra Skuespillet ANDEL af Caroline Cecilie Malling). Fra Aarhus teaters opsætning 2014.

Vi er i afdelingsbestyrelsen naturligvis vidende om de forandringer der er sket over de sidste år og som manifesterede sig på afdelingens møde i 2014, ved den ringeagt overfor beboerdemokratiet der blev udvist.

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

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

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

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

Vi kan ikke fortænke nogen i at resonere "if you can't beat them, so join them" hvis du ikke kan slå dem, så slut dig til dem.

Afdelingsbestyrelsen. Marts 2015.