

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

Aarhus i april 2016.

Skriftlig beretning for perioden april 2015 til april 2016.



Indhold.

1. Budgetmøde.
2. Tagrenoveringen.
3. Vinduer og døre.
4. Malerarbejde.
5. Tilsidesættelse af rettigheder.
6. Ombygning Riisvangs alle` 1/3.
7. Personalia.
8. Kloakseparering af regnvand og spildevand
9. Boligafgift.
10. Regnskab 2014 og regnskabsmøde.
11. Badeværelser renovering.
12. Havevedligeholdelse.
13. Osmosedræn.

Præsentation:

En periode er forløbet med mange store arbejder. Det har været et travlt år.

Den kommende retssag har taget megen tid. ”Man stiller sig ikke bare op i køen, hvor der står retfærdighed”. Det har pt. krævet meget arbejde og vi forventer, at det bliver til endnu mere før der foreligger en afgørelse.

Tagrenovering er afsluttet - dog med en konkurs og megen arbejde i den forbindelse. Nu lukkes sagen. Det har været en succes og 16 års arbejde er slut.

Udskiftning af facade partier og kommende udvendig maling er igangsat og vil forløbe året ud. Kloak separeringen er nært forstående og vil give nye udfordringer og muligheder.

Den mundtlige beretning vil sammen med denne skriftlige beretning udgøre den samlede beretning, for 2015 -2016, der sættes til debat og afstemning på afdelingsmødet.

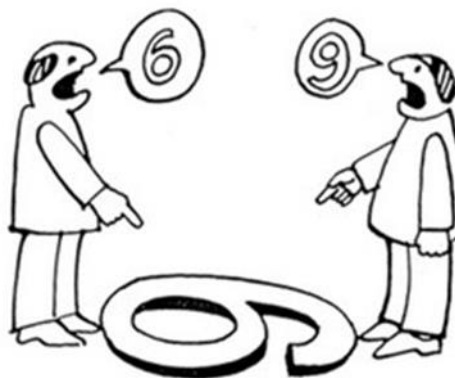
Vi håber, at vi ses til afdelingsmødet den 29. april 2016.

Venlig hilsen.

Afdelingsbestyrelsen.

1. Budgetmøde.

(Ekstraordinær afdelingsmøde den 12. august 2015).



På mødet besluttede afdelingen, at revidere budgettet for indeværende år og mødet havde da også kun et punkt på dagsordenen.

”Budgetrevision for budgettet 2016”.

Der blev umiddelbart efter det ekstraordinære møde, udsendt referat til andelshaverne.

I denne beretningen vil der ikke blive givet et referat af mødet, men orienteret om tilblivelsen og forudsætningen for mødet.

Det forberedende arbejdet med det skriftlige materiale til det ekstraordinære møde, tog meget tid i foråret 2015 og sagen indeholder flere paradokser som giver et billede af de betingelser afdeling arbejder under.

Behovet for mødet skyldes i første omgang boligorganisationens krav til revision af afdelings budget for 2016, og i anden omgang at boligorganisationen meddelte, at de ikke ville acceptere afdelingsmødets ønske om at starte restsagen om en retlig afgørelse om afdelingens mødets kompetence nu. Begrundelsen var, at budgetterne ikke indeholdte de nødvendige midler.

For at undgå en stigning på 8.5 % i 2016 og for at kunne igangsætte den retslige afgørelse om kompetence, var det således nødvendigt at lave et ekstraordinært møde og få budgetterne revideret.

Afdelingsbestyrelsen ville naturligvis loyalt gennemføre afdelingsmødets vedtagelser så hurtigt som muligt, sådan som afdelingsmødet havde besluttet det.

Der er i eksakte tal, tale om en forventet advokat udgift på 300.000 kr., og set i forhold til en årlig udgift på små 8 mio. kr. er det et lille beløb. (100.000 kr. i 2015 og 200.000 kr. i 2016 eller svarende til en stigning på ca. 1 % i 2015 og ca. 2,5 % i 2016.

Afdelings 12`s advokat er i 2015 bleven konteret med 78.750 kr. for arbejdet med forberedelse af sagen med stævning, replik mv.

Dette beløb er på det samme niveau som det beløb afdelingen er bleven pålagt at betale, da boligorganisationen påtvang afdelingen en varmemester. Så karvet om revidering står i skærende kontrast til sagen om varmemesteren i haveafdelinger, da dette ikke afstedkom en revision af budgetterne.

Afdelingsbestyrelsen havde da også inden det ordinære afdelingsmøde den 24. april spurgt til om det var nødvendigt at revidere budgetterne 2015 og 2016 for at gennemfører forslaget - og svaret var dengang, benægtende.

Begrundelsen for at undlade en revision var før mødet iht. Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. og hvis der skulle komme et underskud måtte det afvikles som angivet i "Underskud på den almene boligorganisations afvikles i det nærmest følgende regnskabsår."

"Hvis der skulle komme et overtræk, så var det ikke noget problem". Men det blev således efter afdelingsmødet til et problem, der resulterede i kravet om en revision af budgetterne.

Der ville udover ekstraudgiften ved den kommende advokatregning var der også minder ydelser ved kloakseparering og den kommende vindues udskiftning, disse poster burde indgå nu da man alligevel ville hæve budgettet.

Og tidspunktet hvor udgifterne er forfalden ville også blive udskudt og resulter i et mindre budget.

Alle disse forhold ville som sagt på afdelingsbestyrelsens foranledning, naturligvis skulle indgå i revideringen når nu kravet til nyt budget var stillet.

De økonomiske konsekvenser ved bearbejdningen af budgetterne for 2015 blev, at der skulle ske en nedsættelse af boligafgiften. Men det kunnen man ikke nå at varsle så sent på året, og så fik afdelingen lov til at starte retssagen om kompetence forholdene.

De økonomiske konsekvenser for 2016 blev således ikke en stigning på 8,4 %, men i stedet en stigning på 6,4 %.

Stigningen er i forhold til det vedtagne budget fra det ordinære afdelingsmøde på 2,5 % plus 3,9 % = 6,4 %. En stigning på ca.170,000 Kr.

Fridtjof
Nansens vej.



2. Tagrenoveringen.

Da tagrenoveringen nu er afsluttet, er det tid at gøre status.

Vi har i mange år talt meget om renoveringen af tagfladerne. Men når det nu er slut, kan vi godt stille de generelle spørgsmål.

”Er det nu pænt?”

”Der skal et kæmpestort pædagogisk arbejde til fra de forskellige boligforeninge, grundejerforeninger andelsboligforeninger mv. for at hindre, at de enkle huse forringes og gøres grimme og forkerte i forhold til helheden”

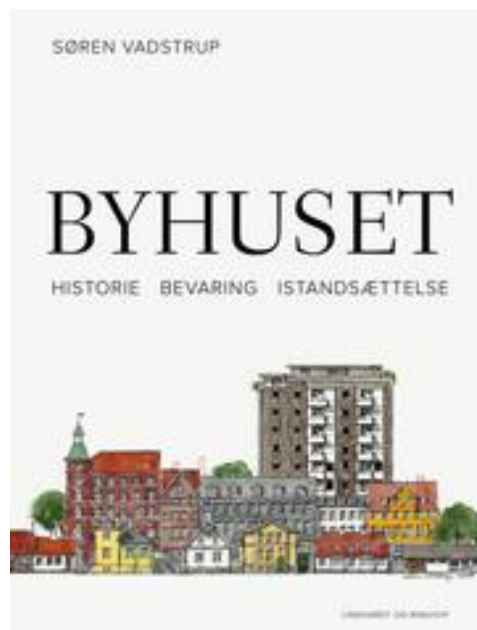
”Så nytter det ikke noget at andre ødelægger med store dobbeltgarager, grimme tilbygninger, grimme farver, forkerte vinduer og døre, rodede haver osv.”

”De fleste mennesker kan godt se, hvor smuk en helhed de gamle havebyer er skabt til og forsat kan blive ved med at være.”

”Ja for havebytanken repræsenterer det enkle og ægte liv, og det er også det som mange mennesker søger at leve den dag i dag. Det bør også gælde i forhold til vores vinduer facader, tage og skorstene”

Ovenstående er citater fra bogen Byhuset, historie, bevaring og istandsættelse af Søren Vadstrup. Bogen udkom 2015 og afdelingen indkøbte 30 eksemplarer og gav hver håndværker, tekniker og andre der har været involveret i tagrenoveringen, bogen som gave fra afdeling som tak for indsatsen.

Afdelingen kunnen også have markeret afslutningen med en frokost eller lignede. Det blev dog fravalgt og afdelingen har da også modtaget mange tak for bogen fra flere modtagerne.



Hans Egedes vej.



”Kunne det nu betale sig?”

Vi har valget et tegltag på et fast undertag (brædder og pap) Det er en robust lønning, der ikke skal vedligeholdes de næste mange år. Selvom vi, efter prøvetag var etableret, blev hånet med bemærkningen fra Bolig organisationens ledelse:” Nu var afdeling 12 ved at lave et nyt Amalienborg”.

Der er flere bebyggelser, der for år siden valgte selvbærende pap eller papir som undertag uden brædder. For disse bebyggelser er der flere som i dag har voldsomme problemer med ventilationen, efterfølgende fugtskader og skadedyr i tagkonstruktionen til følge.

Ved at anvende det faste undertag var det muligt at indbygge et større isoleringslag end der var, hvis afdelingen havde valgt de bløde undertage - grundet variations i ventilations spaltens størrelse, der ville reduceret ventilationen og afstedkomme en reducere af isoleringstykkelsen.

Vi undgår også den tilbagevendende udgift til understrykning af tagstene med mørtel som vi havde før vi skiftede taget. En udgift på ca. 700.000 kr. hver 5 år.

Samtidig er træværket, vindskeder, underlister mv. udskiftet til imprægneret træværk der har større vedligeholdelses intervaller.

Kvistflunkerne er nu beklædt med zink, som ikke kræver vedligeholdelse, som de tidligere malede kvistflunker. De nye kviste har levetider på ca. 60 år. Dvs. at det kommende malerarbejde også her er reduceret. En tilbage vendende udgift der nu er reduceret med ca. 500.000 kr. Malerarbejdet kan i fremtiden udføres med et interval på 15 år. og ikke 8 år. Samtidig er render og nedløb bleven skiftet. Disse har en levetid på 75 år.

Resultatet er robuste bygninger, med store driftsbesparelser.

(Ved renovering af taget på Jens Munskvej 32 og 34 lå disse foto i byggeaffaldet. På bagsiden af fotografiet th. står der at det er Knud ? i forhaven. De to damer på besøg på byggepladsen (1944) – Vi vil gerne kende navnet på personerne og oplysninger modtages gerne)



Det røde finansierings forslag, ”lånefinansiering” der blev forkastet på afdeling mødet i 2005. Slut sum ca. 54 mio. kr.

Det røde forslag af 16-3-05			
låne finansiering 30 år 5 %			
Totaludgift.		54.719.286,14	30 terminer.
		977.130,11	Pr. hus.
Budget = Det gule forslag af 16-3-05.			
År	Antal	Udgift	Budget.
2002	4	1.914.000,00	1.914.000,00
2006	5	2.476.593,00	2.375.000,00
2007	5	2.476.593,00	2.375.000,00
2008	5	2.929.775,00	2.375.000,00
2009	5	2.929.775,00	2.375.000,00
2010	5	2.929.775,00	2.375.000,00
2011	5	2.929.775,00	2.375.000,00
2012	6	3.197.543,00	2.375.000,00
2013	6	3.181.918,00	2.375.000,00
2014	6	3.230.098,00	2.375.000,00
2015	4	3.194.410,00	2.375.000,00
2016	0	1.757.825,00	2.375.000,00
	56	33.148.080,00	28.039.000,00
Egne LB		-7.140.000,00	-7.140.000,00
		26.008.080,00	20.899.000,00
Pr. hus.		464.430,00	373.196,43

Det gule finansierings forslag, ”kontantbetaling”, der blev vedtaget på afdelingsmødet 2005. med en forventet slut sum ca. 28 mio. kr.

Besparelsen og den økonomisk frihed ville ikke være bleven til virkelighed, hvis afdelingsmødet i 2005 ikke havde vedtaget en successiv udskiftning og, at flertallet på mødet accepterede, at der var andre andelshaver der fik før en selv. Hvis man som konsekvens heraf derimod havde valgt lånefinansieringen, havde vi stadig 15 år tilbage med en fremtidig udgift post på 1.8 mio. kr./år til afdrag på lån.

Hvis alle have opført sig som ”rigtige lejere” og krævet at blive behandlet ens, med nyt tag på en gang til alle, så ville økonomien have været en ganske anden i dag og i fremtiden. Vi havde naturligvis været forskånet for en stigning på ca. 100.000 kr. /hus, hvis vi havde valgt lånefinansiering. Men stadig må vi konstatere, at det var en rigtig og klog beslutning, der blev taget ved at vælge den successive og kontante betaling ved renovering.

Energibesparelse var ikke det der foranledigede udskiftningen af tagene. Besparelsen er ca. 2000 KWh/bolig/år. for en type C, der er den mindste type i afdelingen. Med 0,41 kr. pr. KWh er det kun 820 kr./år i besparelse. Men komforten af 1 sal er bleven betydelig bedre - ingen træk problemer

”Hvordan gik det så i år?”.

Tagrenoveringen for etape 10 blev igangsat medio marts og startede med Jens Munks Vej 31/33 og arbejdet sluttede december med Grenåvej 25/27.

Samtidig blev der skiftet skruer i flere vinduesbeslag på tidligere etaper. De skruer der var udført inden udløbet af 5 årsgarantiperioden blev skiftet i 2014 og uden udgift for afdelingen, grundet garantien. Udgiften for årets udskiftning blev. 12.835,00 Kr. Således at alle beslag nu har rustfrie skruer.

Inklusive ovenstående har der i år været ekstra udgifter på 241.415 kr. (Oprydning af loftsrums, ekstra affald, leje af jernplade, udskiftning af råddent spær og ekstra isolering), samt 33.324 kr. til sanering af gamle el installationer på loftsrømmene.

Konkursen af tømrerfirmaet gav naturligvis forsinkelse og den blev på ca. 2 mdr. Hvis afdelingen i 2011 ikke havde insisteret på at arbejdet blev organiseret med rateplan, med en stor rate til udbetalingen i 2016, ville vi med stor sandsynlighed ikke kunne have afviklet arbejdet med kun 2 måneder forsinkelse. Opgaven var attraktiv og var en opgave som boet med lethed kunne sælge videre.

Der har ved forsinkelsen været ekstraudgifter til stilladser mv på ca. 31.000 kr., der skyldes den længere byggetid. En udgift der udredes af boet og som er afdelingen uvedkommende.

Byggeregnskabet voldte dog problemer. Der er 3 regnskaber der skal afstemmes. Et anvisningsregnskab udført af arkitektfirmaet. En kassekladde udført ved inspektøren samt et regnskab udført af bogholderiet.

Konkursen og oplysning om den nye kontrakt mellem boligorganisationen og det nye tømrerfirma har f.eks. ikke været fulgt op med orientering til arkitekttilsynet og udbetalinger fra 2014 er konteret ind 2015 regnskabet. Der har således været et stort udredningsarbejde grundet dette forhold ved årsskiftet.

.Roald Amundsens vej



3. Vinduer og dør udskiftning.



Typer på entredøre der kan vælges.

Varsel om kommende udskiftning blev udsendt først i maj måned og arbejdet tog sin start.

Det var dog vanskeligt at finde ud af niveauet for afdelingens indflydelse på processen. Sporene fra ombygningen af Riisvangs alle` 1-3, hvor afdelingen var sat udenfor indflydelse var skræmmende.

Vi mener dog, at vi er bleven inddraget i et positivt samarbejde med administrationen ved Inspektør Carsten Kjær, Hustømmerne A/S , Projektleder ved Per Fjeldbonde og Arkitektfirmaet Johansen & Rasmussen ved Arkitekt Torben Rasmussen.

I skrivende stund er kvarter 1 og kvarter 2 ved at være udført. Vi håber at andelshaverne vil tage del i alle de valg, der kan gøres og at det bliver aktive valg.

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.

De aktive valg der skal gøres er: Hvilken type entrédør der ønskes samt kulør på døren . Her kan vælges mellem rød, grøn, blå og hvid.

Der kan vælges, om der skal etableres brevindkast, og vrider på låsen indvendig.

Det samme gør sig gældende med omfanget af materede ruder. Der er således flere individuelle valg, der skal kan træffes.

Tidsplanen har været under revision, da der har været forsinkelser i forbindelse med opstarten. Blandt andet grundet prøvevindues godkendelse og vores karv til, at mangler skal afhjælpes inden der fortsættes.

For øjeblikket arbejdes der med en tidsplan for sidste kvarter 3. 4. og 5. som vist på side 10.

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 (lige numre) Risvangsalle 28/34

5. Kvarter: Godfred Hansens vej (ulige numre) Gustav Holms vej 39/45 Bethesda vej. Risvangsalle 38/40

Kvarter 3.		
Hans Egedes Vej 106/108	04-04-2016	08-04-2016
Hans Egedes vej 110/112	11-04-2016	15-04-2016
Hans Egedes Vej 114/116	18-04-2016	22-04-2016
Hans Egedes Vej 118/120	25-04-2016	29-04-2016
Gustav Holmsvej 29/27	02-05-2016	06-05-2016
Gustav Holmsvej 25/23	09-05-2016	13-05-2016
Gustav Holms Vej 21	16-05-2016	17-05-2016
Fridtjof Nansensvej 95	18-05-2016	19-05-2016
Fridtjof Nansensvej 93/91	20-05-2016	25-05-2016
Fridtjof Nansensvej 89/87	26-05-2016	01-06-2016
Fridtjof Nansensvej 85/83	01-06-2016	06-06-2016
Fridtjof Nansensvej 81/79	06-06-2016	10-06-2016
Risvang Alle 22/24	13-06-2016	17-06-2016
Kvarter 4.		
Godfred Hansens Vej 30/32	20-06-2016	24-06-2016
Godfred Hansens Vej 34/36	27-06-2016	01-07-2016
Godfred Hansens Vej 38/40	04-07-2016	08-07-2016
Sommerferie	11-07-2016	29-07-2016
Godfred Hansens Vej 42/44	01-08-2016	05-08-2016
Godfred Hansens Vej 46/48	08-08-2016	12-08-2016
Gustav Holms Vej 37/35	15-08-2016	19-08-2016
Gustav Holms Vej 33/31	22-08-2016	26-08-2016
Hans Egedes Vej 71/69	29-08-2016	02-09-2016
Hans Egedes Vej 67/65	05-09-2016	09-09-2016
Hans Egedes Vej 63/61	12-09-2016	16-09-2016
Hans Egedes Vej 59/57	19-09-2016	23-09-2016
Hans Egedes Vej 55/53	29-09-2016	30-09-2016
Risvang Alle 28/30	03-10-2016	06-10-2016
Risvang Alle 28/30	10-10-2016	14-10-2016
Kvarter 5.		
Bethesdavej 60/62	17-10-2016	21-10-2016
Bethesdavej 64/66	24-10-2016	28-10-2016
Bethesdavej 68/70	31-10-2016	04-10-2016
Bethesdavej 72/74	07-11-2016	11-11-2016
Bethesdavej 76/78	14-10-2016	18-11-2016
Gustav Holms Vej 45/43	21-11-2016	25-11-2016
Gustav Holms Vej 41/39	28-11-2016	02-12-2016
Godfred Hansens Vej 53/51	05-12-2016	09-12-2016
Godfred Hansens Vej 49/47	12-12-2016	16-12-2016
Godfred Hansens Vej 45/43	19-12-2016	23-12-2016
Juleferie	23-12-2016	03-01-2017
Godfred Hansens Vej 41/39	03-01-2017	06-01-2017
Godfred Hansens Vej 37/35	09-01-2017	13-01-2017
Godfred Hansens Vej 33/31	16-01-2017	20-01-2017
Risvang Alle 38/40	23-01-2017	27-01-2017

For give et indtryk af den omhyggelighed der bliver lagt i arbejdet, skal her nævnes hvorledes prøvevinduet blev bearbejdet.

Den 15. juni blev et prøvevindue besigtiget. Der var fremstillet et prøvevindue til mødet og det blev type V.3 til Hans Egedes vej 108. I besigtigelsen deltog arkitekt og entreprenør, forening og afdelingen. Det foregik ved Hustømrerne A/S på Katrinebjergvej.

Type V.3 vinduet består af en oplukkelig sidehængt ramme med en trækrude i rammen, samt et fast parti.

Vinduet var med teaktræsglaslister og øvrigt hvidmalet med isat tolags energiglas. Trækruden var medleveret løst og som ubehandlet stål, men med monteret udskyder stang. Vinduet var med stormkrog anverfer (hasper) og hængsler.

Der fremkom følgende bemærkninger:

1. Kunne de lodrette post evt. laves med skrå indvendig sider. (Dette var dog ikke en teknisk mulighed). Eller kunne lodposten være skåret ned med f.eks. 25 mm målt fra indvendig side, for at fremme lysindfaldet.
2. Glaslister blev ønsket med en afstand mellem de lodrette glaslister, hvor de støder ned mod den vandrette gasliste. Så fugtskader ikke opstår i glaslisten.
3. Afledning af vandet på listerne blev drøftet og fundet i orden. Fastgørelsen af glasliter skulle ikke være med synlige skruer på grund indbrudsfare mv.
4. Der var monteret anverfere på prøvevinduet. Der blev krævet kantstanglås med bremse. Udskyder stang og stormkrogen kunne da undlades.
5. På trækruden var afslutningen udført som en ”firkant ”. Det blev rettet til en ”halvbue”
6. Der er beskrevet spalteventiler i alle vinduerne. Dette bliver udført.
7. Der skulle etableres bredere karm på 140 mm. Prøvevinduet var kun 110 mm. bredden.

Hans Egedes Vej
106/108



Arbejdet med færdiggørelsen vil forløbe over dette år og vi håber, at det bliver bevidste aktive valg med hensyn til hoveddør og kulør, så de oprindelige kulører kan komme tilbage til Riisvangen. De individuelle ønsker til råglas låsesystem, brevindkast osv. er også et naturligt valg der bør træffes.

4. Malerarbejde.

Som det tidligere meddelt og iht. afdelingsmødets beslutning vil der finde malerarbejde af sted på udvendige facade partier, der er af nyere dato og som ikke bliver skiftet ved den kommende udskiftning.

Rækkefølgen for arbejderne vil følge den kommende udskiftning af facade partierne.

Vi havde håbet at kunne gennemføre noget af arbejdet hen på efteråret 2015. Men på grund af forsinkelse af facade udskiftningen og ikke mindst det dårlige vejr, blev arbejdet ikke sat i gang. Vi håber at kunne igangsætte arbejdet i maj måned i år og gennemføre malerarbejdet som planlagt.

Malerarbejdet består af 2 gange maling af udvendige flader og kanter på vinduer og døre. Samt oliering af lister og smøring af bevægelige dele.

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.

Roald Amundsens vej.



5. Tilsidesættelse af rettigheder

Vi havde på det ordinære afdelingsmøde 2015 et punkt 8.” Afdelingsmødet beslutter at åbne en restsag for at fastholde afdelingsmødets beføjelser.”



Forslaget blev vedtaget. 73 for 23 imod 4 blanke.

Fra Rigsarkivet; demokrati.

Intimideringen fra mødet i 2014 fra boligorganisationers stod i skærende kontrast til mødet i 2015. Direktøren var dog på talerstolen og fortalte at forslaget ville medføre en huslejestigning og at udgiften ikke kunne konteres planlagt vedligeholdelse kontoen.

Vi berettede, at det måtte tiden vise, da der også ville være andre udgifter som ville gå op og ned, så overtræk og kommende huslejestigning var ikke en selvfølge.

Som angivet under punkt 1. var de budgettekniske konsekvenser i forbindelse med forslaget afklaret med administrationen før afdelingsmødet og der ville i henhold til den besked vi fik, ikke være behov for regulering af budgetterne hverken for 2015 eller 2016. Kontering af udgiften ville blive behandlet som andre løbende udgifter og kunne finansieres med eventuelle overskud fra andre poster. Afdelingen modtog trods dette, medio maj, besked fra boligorganisationen, at den kommende retsafgørelsen vedrørende afdelingsmødet kompetence ikke kunne igangsættes, før afdelingens budget for 2016 var reguleret og at undersøgelsen først kunne afvikles i 2016 og ikke kunne igangsættes i 2015.

Undersøgelsen skulle igangsættes så hurtigt som muligt. Dette blev nu forsinket og måske forhindret med kravet om at undersøgelsen først kunne komme i gang i indeværende år.

(Se i øvrigt beretningen punkt 1. om det ekstraordinære budgetmøde i august).

Gustav Holms vej
27/29



Der blev middelbart efter afdelingsmødet tager kontakt til afdelingens advokat. Referat fra afdelingsmødet blev fremsendt ved samme lejlighed, for orientering og præcisering af afdelingsmødet forudsætninger, så krav og ønske blev defineret.

På foranledning af advokaten, blev der udarbejdet oplæg til stævning i afdelingsbestyrelsens regi, der efterfølgende blev fremsendt til advokaten til videre bearbejdning.

Afdelingsbestyrelsen måtte dog bede advokaten stoppe halvvejs, da kravet fra boligorganisationen om nyt budget og forbuddet mod at starte sagen op i 2015 blev kendt.

Efter det ekstraordinære møde i august blev stævningen endelig udfærdiget og afsendt fra advokaten til retten og sagsøgte. Der var mange emner der kunne bruges i en stævningen, da der er flere tilfælde hvor boligorganisationen har sat sig magtfuldt igennem uden lovhjemmel. Som eksempler er nedestående.

1. Tilsidesættelse af lovgivning/vedtægternes bestemmelse om ansættelser.
2. Tilsidesættelse af vedtaget forretningsorden for afdelingsbestyrelsen.
3. Tilsidesætter afdelingsmødet beslutning om organisering af vedligeholdelsen.
4. Tilsidesætter afdelingsmødet beslutning vedr. ombygning og modernisering.
5. Tilsidesætter afdelingsmødet beslutning vedr. Råderet.
6. Tilsidesættelse af reglerne om opkrævning af administrations bidrag.
7. Tilsidesætter afdelingens ret til at modtage oplysninger om priser og prisniveauer.
8. Tilsidesætter afdelingsmødet ret til at bestemme operatører og håndværker.
9. Tilsidesætter afdelingsmødet beslutning om ensartet behandling af beboere.
10. Der er flere emner der pt, afventer replik.

De emner der blev valgt var i første omgang punkt 1. og 3. Og senere også 2 og 6.

Punkt 8 er kommet til efter beslutning i november 2015. Nu er det ikke muligt at det er afdelingsmødet der bestemmer sine leverandører og operatører. Nu bestemmes dette af administrationen.

Til hvert punkt er der en række bilag; Korrespondance, lovgivning mv. Disse er ikke angivet i nærværende, da vi pt. vil undgå at blive ”læst over ryggen”.

Boligorganisations argumenter der er fremkommet gennem deres advokat, som er Holst Advokater er i det store hele, en argumentation om at de har den overordnede ledelse. Så de har ret til at handle som de nu gør.

Fr, Nansens vej.



Begrebet ”overordnet” bliver tolket ultimativt og universelt. Overordnet praktiseres sådan, at boligorganisation dikterer alt, lovligt og ulovligt og definerer hvilken beføjelse, der er tillagt afdelingens beboere - også den demokratiske kompetence.

I lovgivningen og vejledninger er dette i det store hele, defineret anderledes og således, at boligorganisationen skal gribe ind hvis der sker noget der strider mod loven.

Boligorganisationen tilsidesætter således konsekvent beboernes demokratiske beslutninger og ignorerer afdelingsmødets beboerdemokratiske beslutninger og kompetence.

Særkendet ved en almennyttig andelsboligforening er beboernes ret til indflydelse. Denne indflydelse er pt, ikke eksisterende i afdeling 12.

Der har været et retsmøde 18.1.15 mellem advokaterne og en dommer for at planlægge retssagen. Og der er efterfølgende blev afsendt ny replik (svar) fra afdelings advokat til boligorganisations advokat og vi afventer i skrivende stund duplikken (svar fra boligorganisationen). Vi håber, at det bliver den sidste omgang så sagen kan defineres og indstilles til retshandling.

Vi anmodet om at få sagen løftet op i landsretten først og fremmest på grund af det principielle. Vi har kun 300.000 kr. og ikke ubegrænsede midler som vores modpart og tiden arbejder ikke for os, vi har også brug for en hurtig og definitiv afgørelse.

Af de sidste retssager som boligorganisationen har deltaget i, er flere anket af boligorganisationen og ført videre i systemet. I givet fald kan vi frygte at sagen vil blive anket af boligorganisationen, og det rækker vores midler ikke til.

Afdelingen kan ikke være tjent med at blive holdt hen og udelukket for en almindelig sømmelig behandling som det sker ved den nuværende praksis.

Alle bør have en interesse i at denne sag får en afklaring.

Der blev på og efter det nu afholdte repræsentantskabsmøde stillet spørgsmål, til denne retssag som afdeling har indledt mod boligorganisationen og ikke mindst hvem der skal betale.

At der er en afdelingen der vil stå på sin ret og vil betale for det, afstedkommer uofficielt respekt.

Efter de nye tiltag, vi hørte om på repræsentantskabsmødet, har boligorganisationen nu også frataget afdelingerne deres ret til selv at vælge håndværkere. Således har sagen fået endnu større aktualitet.

På det afholdte repræsentantskabsmøde hørte vi om det store ansvar, der hviler på administrationens skuldre og dette skulle være årsagen til, at administrationen nu også har besluttet at afskrive beboernes indflydelse på valg af håndværkere. Og set i lyset af de nye tab af rettigheder, har en afgørelse af sagen fået endnu større aktualitet.

Vi håber at kunne få afviklet sagen så hurtig som muligt. Og så snart der foreligger en dom vil vi arrangere en orientering - og om fornødent et ekstraordinært afdelings møde.

6. Ombygning Risvangs alle` 1/3.



Facade af Risvangsalle 1/3. Sommeren 2015.

3 år efter at Riisvang allés Pizzeria rømmede Risvangs alle` 1/3, er ombygningen ved at være færdig og skal vel snart tildeles nye andelshavere.

Afdelingen er dog ikke i stand til at forklarer årsagen til forsinkelsen og der har været en ikke ubetydelig usikkerhed og uoverensstemmelser mellem afdelingsbestyrelsen og boligorganisationen vedr. organisering og udførelse.

Afdelingen har ikke haft indflydelse eller indsigt i ombygningen.

Afdelingen havde i 2013 og 2014 vedtaget projektmaterialet der indeholdte et hovedprojekt, en kalkulation, en beskrivelse - lige til at igangsætte. (Beretningen 13/14)

Afdelingen har under ombygningen prøvet at få indsigt og indflydelse ved henvendelse til hovedbestyrelsen, projektdirektøren, inspektøren, ingeniørfirmaet mv, men med nedslående resultat. Der var ingen grund til at involvere afdelingen, da bemyndigelsen lå ved boligorganisationen.

Ved flere lejligheder har vi forespurgt på om afdelingen kunnen modtage projektmaterialet; F.eks. hovedprojektet - kalkulationen -udbudsmateriale - tilbud – tidsplan mv. Men henvendelserne gav ingen positive resultater. Svaret var at vi tidligere havde set et skitseforslag og det måtte være tilstrækkeligt.

Vi spurgte herefter om vi kunne mødes og se hvordan afdelings ønsker kunne implementeres og i den forbindelse, hvad niveauet var for afdelingens indflydelse.

Svaret var at ”de ville lytte”. Projektdirektøren supplerede dog med, at det tidligere oplyste indflydelses niveau lå fast. Afdelingen kunne måske få lov til at bestemme farven på en væg.

Denne tolkning af kompetencen for afdelingen og afdelingsmødet, er i modstrid med Vejledningen om drift af almene boliger. Kap. 5. ”Da det er afdelingsmødet der fastsætter niveauet og i den forbindelse albu- rummet for afdelingsbestyrelsen”.

Boligorganisationen burde have spurgt afdelingsmødet en gang til når de nu bygger noget andet end det der var vedtaget på afdelingsmødet.

Lovgivninger foreskriver også at ”alle økonomiske bilag skal være tilgængelige for afdelingsbestyrelsen”. Det har ikke været tilfældet i denne sag.

Under ombygninger er fjernet bygningsdele som kunne have tilført værdi til boligerne og som var ønsket bevaret i afdelingens projekt. Der ikke tvivl om f.eks. karnapvinduer, garagen, bad / toiletter som er fjernet. Disse elementer besad ikke kun en økonomisk værdi, men ikke mindst en brugsværdi.

Et velfungerende badeværelse beliggende på første sal i tilknytning til soveværelser blev nedbrudt og i ombygningen indrettes der (kun) bad og toilet i stueetagen, der samtidig skal være varmerum. Pt. vandvarmeren flyttes fra kælderen til stueetagen. Dette er utidssvarende planløsninger.

Ombygningen er på flere punkter mangelfuld og lever ikke op almindelig tekniks fælleseje. F.eks. beklædning af krydsfiners facader med forlorte teglskaller i stedet for en ærlig fuldmuret facade-konstruktion. Lejlighedskel af beton fyldte teglblokken, hvor sammenbygninger er svære og problematiske i forhold til tilstødende bygningsdele.

Disse forhold kunne der være taget hånd om og de uheldige konsekvenser der vil komme i fremtiden vil blive omkostningstunge for driften og fælleskabet.

Det er bekymrende når fagligheden bliver tilsidesat på grund af andre uvedkommende motiver.

Hovedbestyrelsen og administrationen meddelte også at de var overbeviste om, at boligerne ville blive attraktive, og på niveau med de øvrige boliger.

Ambitionsniveauet i forhold til de eksisterende boliger burde være højere. Der er ikke et match mellem ombygningen af Risvangsalle 1/3, og kvaliteten af de boliger der blev opført i 1944. Barren kunne godt være sat højere.

Boligerne i 1944 har i sagens natur flere skavanker, men er i det mindste opført med ærlige materialer der ikke giver sig ud for andet end det de er og man behøver ikke at tilføre uheldige rumindretninger.

At hovedbestyrelsen og administrationen mener at boligerne er attraktive, er smigrende, men irrelevant, da det er beboerne i afdelings 12 der senere skal betale vedligeholdelsen af forlorte og svage materiale og råde bod på uheldig indretning.

Vi havde håbet på et større samarbejde, men må erkende at det ikke var boligorganisationens intention og vi skal undlade at motiv tolke. Men at interne politiske overvejelser afstedkommer byggetekniske fejl må for alle være uacceptabelt.

Total økonomisk ville det altid være proaktiv at tage en fordomsfri drøftelse og spørge hvad der kan udrettes i stedet for at fastholde umulige principper.

Det blev også oplyst i december 2015, at projektet, grundet økonomien har været standset flere gange. Det kom som en overraskelse. Iht. direktørens tale på det ekstra ordinære møde i august 2013 var økonomien intet problem, tilskuddet kunne i givet tilfælde naturligvis øges.

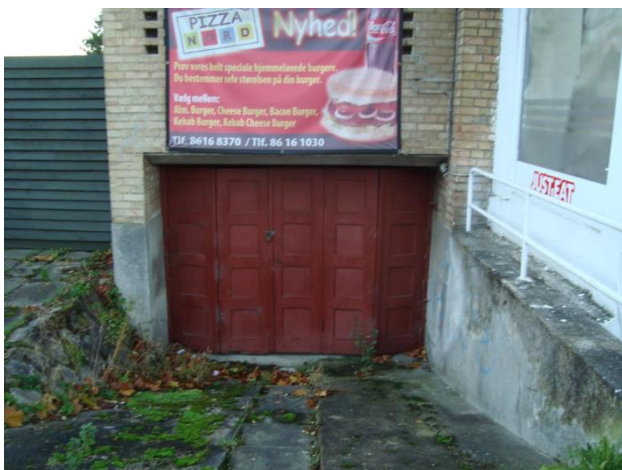
Boligerne skal nok blive attraktive i forhold til hvad man flytter fra og når vi har glemt hvad afdelingen gik glip af.

Det bliver kvarteret, naboskabet og afdelingen der vil gøre sit til, at det bliver attraktive boliger. Vi håber på en god hverdag for vores kommende andelshavere, med et velkommen fra afdelingen. Så tager vi de tekniske genstande og vil klare dem under driften.

Men de spildte muligheder, bør give tanker om en anden struktur. Her er lidt billede materiale. Dog ikke i A3 format, som boligorganisationen bruger.



Velfungerende badeværelse der blev nedbudt og erstattet med et badeværelse i stuetagen, hvor et velfungerende toilet blev fjernet. Tv før og th efter. Der er ikke tegn på skader. Risvangsalle 1/3 2015.



En velfungerende garage blev fjernet, da boligorganisationen ikke vil acceptere murede garager i afdelingen.. Risvangs alle 1/3 foråret 2015. Garagen var tillige en tagterrasse der gav værdi, men som nu er fjernet.



Haven er vedligeholdt af boligorganisationen siden 2014. Trods flere henvendelser fra afdelingen blev haven ikke vedligeholdt. Træerne i baggrunden er del af hæk beplantningen.



Karnapvinduet der kunne have tilført kvalitet og værdi er nu bleven fjernet.

7. Personalia.

Afdelingen har i denne periode modtaget følgende to mails:

Sendt: 6. januar 2016 10:48

Arne Tollaksen er dags dato fratrådt som projektdirektør for AAB.

Sendt: 29. juni 2015 12:07

Flemming Jensen har opsagt sin stilling som driftschef, da han er blevet ansat som direktør i AAB Silkeborg. Flemming har sidste arbejdsdag fredag den 24. juli. Vi ønsker Flemming held og lykke og glæder os til samarbejdet i fremtiden.

Vi er utrolig overrasket over at modtage meddelelsen om opsigelse af projektdirektøren Arne Tollaksen her i januar måned der har været ansat i 22 år og midt på året, hvor vi modtog opsigelsen af driftschef Flemming Jensen. med 5 års ansættelse i Arbejderenes Andels Boligforening.

Både Flemming Jensen og ikke mindst Arne Tollaksen har med stor nidkærhed fulgt den organisatoriske linje der blev udstukket af ledelsen. Selv om dette til tider har afstedkommet mange kontroverser, som ikke har været uden negative konsekvenser for afdelingen, ønskes Arne og Flemming al mulig held i deres fremtidige virke.

Vi vil erindre Arne Tollaksen arrangement med glæde, da han vikarierede under forretningsfører Bent Hougaards sygdom, hvor han gav et personligt og empatisk medspil. Flemming Jensen for hans positive fortælling om respekten for de aktive beboere i afdeling 12.

Det er den ordknappe besked af 6. januar der overrasker mest. Og det er svært andet end at motivtolke i en negativ retning, med urimelige strukturere og holdninger som årsag. En sådan besked kan ramme begge parter urimeligt, men med ulige konsekvens.

Roald Amundsens vej



8. Kloak separering.
Regnvand og spildevand.



Fra kommunes præsentation af projektet.

Det 50 hektar store område Riisvangen og Vorrevangen i det nordlige Aarhus står over for en gennemgribende reovering af kloaksystemet, der er gammelt og slidt. Samtidigt skal området tilpasses klimaforandringerne for at undgå oversvømmelser og forurening af badevandet ved Den Permanente.

Regnvandet i haverne og på de offentlige arealer i området skal fremover håndteres på overfladen i stedet for i rør under jorden hvor det er muligt. Fordelen ved regnvandsløsninger over jorden er, at de er billigere, og at de samtidigt kan tilføre området en rekreativ værdi.

Overfladeløsningerne kan være i form af render, nedsivningskanaler, regnbede og vejbede. Det kan også være i form af "vandtransportveje", der under skybrud hurtigt kan lede vandet derhen, hvor det ikke gør skade, for eksempel på en sportsplads eller et grønt område.

Som tidligere meddelt mangler vi kun ganske få oplysninger for at igangsætte arbejdet med projektering og efterfølgende udførelse af LAR projektet.

For etape 3 er tilslutning pt. oplyst til at skulle ske 2017 og seneste efterfølgende år + 6 mdr. (dvs. senest i juni 2018). Etapen består af Bethesda vej, Godfred Hansens vej, Hans Egedes vej, Fr. Nansens vej og tilstødende Risvangs alle` og Gustav Holms vej.

For etape 5. er tilslutning pt. oplyst til at skulle ske 2018 og senest efterfølgende år + 6 mdr. (dvs. senest i juni 2019).

Etapen består af Nordvestpassagen og Risvangs alle` nederste del.

Som tidligere berettet er det ikke muligt at aflede regnvand gennem nedsivning på egen grund, da grundvandet står for højt i forhold til mulige drænings niveau. Iht. Ingeniør firmaet Envidan,

Kommune har besluttet at afledning af regnvand skal ske samlet pr. matrikel og ikke pr. hus. Som ved de private husejere. Afdelingen består af 5 matrikelnummer med 7 til 14 boliger på hver matrikel. Dette indebærer at, afdelingens skal etablere et internt rørsystem på egen grund.

Aflevering af vandet skal ske oven på jorden og er af kommunen generelt fastsat til at være vejniveau. Afdelingen har dog fået tilladele til at etablere et rørsystem i den offentlige vej ved tilslutningspunkterne. Da vi bor på en bakke kan det lade gøre at føre ledningerne så langt ned ad bakken, at tilslutningspunktet ligger under kældergulvets niveau. Det er således stadig muligt at der kan drænes uden brug af pumper.

Dette vil fremtidssikre vores boliger, for vi kan frygte at der vil blive mere vand i jorden og vores kældre vil blive mere våde og der kan blive behov for etablering af flere dræne.

Med dette system undgår vi også en ikke ubetydelig løbende udgift til drift og vedligeholdes af drænpumper og /eller vedligeholdes af åbne afløbsrender.

De åbne render og etablering af drænpumper er hverken økologiske, resursebesparende eller økonomisk fordelagtig.

Vi har således arbejdet for en løsning, hvor der etableres et internt rørsystem, der fører vandet til et opsamlings punkt for hver matrikel.

Der er stadig udfordringer i at etablere nyt afledningssystemet, med færrest mulige gener og ødelæggelser af belægninger mv.

Pt arbejders der med en løsning hvor man deler ulemperne for et dobbelthus således at den bolig der får placeret samlebrønden i baghaven ikke skal have gravet op i belægninger for føring af rør fra forsiden til gårdsiden. Opgravning af belægninger bliver på denne måde minimeret.

Der bliver således 44 huse ud af 54 huse der bliver berørt. De sidste 10 huse skal ført i år 2040 separere deres regnvand fra spildevandet.

Det er således alle boliger på Risvangs alle Fr Nansens vej, Hans Egedes vej, Godfred Hansens vej, Bethesda vej, Gustav Holms vej og det ene eller to huse på Nordvest passagen. Der skal lave separation af regn og spildevand.

Med hensyn til den fremtidige mulighed for opsamling og genanvendelse af regnvand etableres der en cisterne (samle og magasinbrønde) i jorden for hvert hus. Cisternen gøres ikke aktiv. Cisternen gøres først aktiv, hvis og når beboren ønsker at genavende regnvandet. Cisternen fungerer som gennemstrømningsbrønd indtil den evt. skal aktiveres som cisterne.

Der skal som tidligere foreslået individuelt investeres et beløb for etablere et ”vandværk” der kan genanvende regnvandet og gøre det muligt at anvende til skyl i toiletterne.mv.

Økonomien er pt. beregnet som et overslag på ca. 6,800 mio. kr. vi har også modtaget et overslag fra ingeniørfirmaet og fra flere andre. Et gennemsnit af disse overslag giver et niveau på 4,500. mio. kr. selv om de ikke er direkte sammenlignelige.

Overslag den 12.3.2016 baseret på tilbudsliste ved separation arbejdet i Vorrevangen.

Annullering af rør og brønde:	616.000,00
Regnvandsledninger.	2.853.312,00
Brønde.	1.210.000,00
Belægninger (Rådighedsbeløb).	528.000,00
Rådgivning	264.000,00
I alt	5.471.312,00
I alt inkl. Moms, 44 stk. huse.	<u>6.839.140,00 Kr.</u>

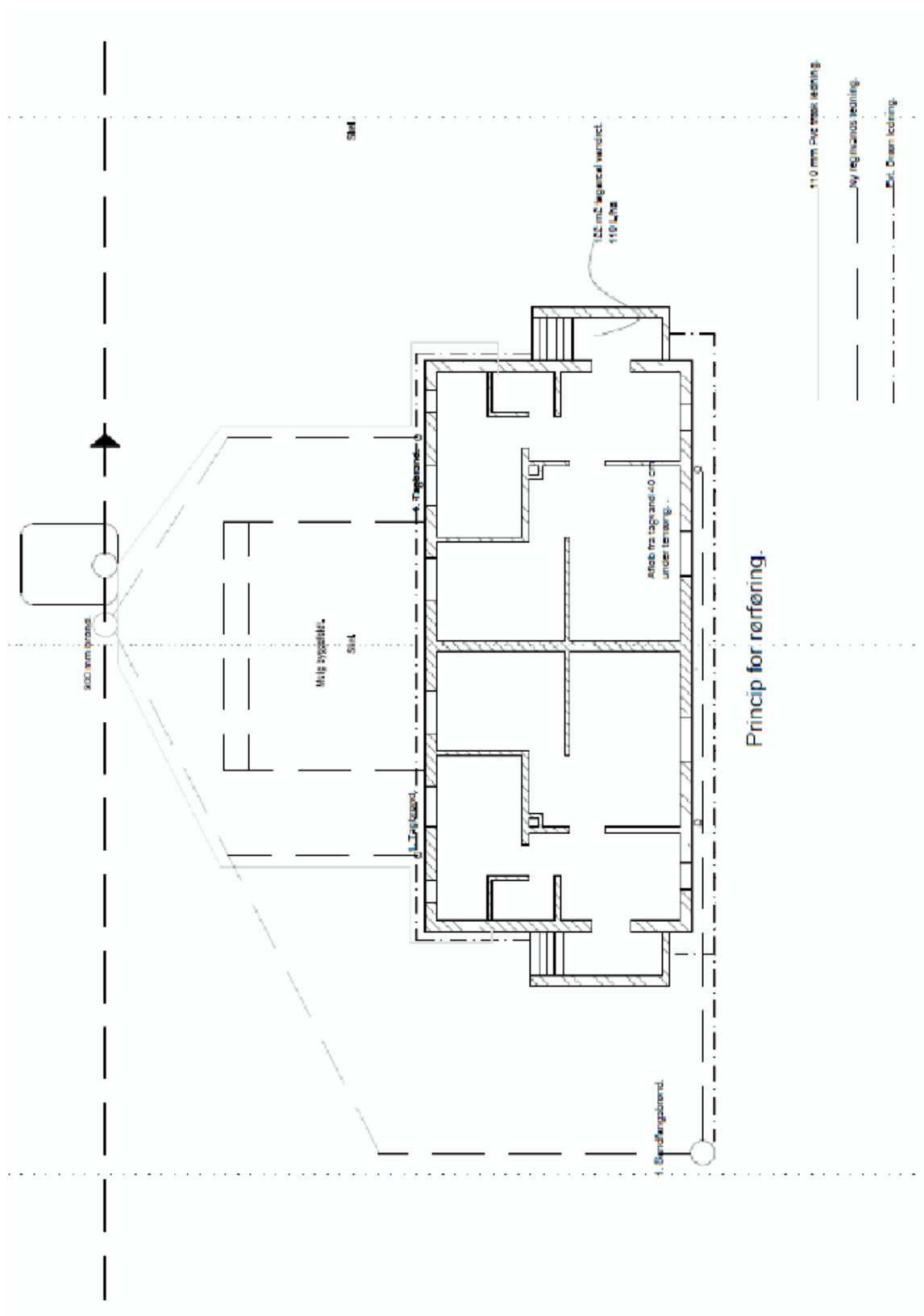
Økonomi:	
Afdelingens overslag april 2015	4.414.410,00 b
Envidan overslag.	4.267.241,38 b
Rene Mathiassen overslag	3.795.000,00 b
Genavnd overslag.	3.465.000,00 a
Afdelingens overslag april 2016	6.839.140,00 c

Gennemsnit af overslag.
 $m = (a + 3 \times b + c) / 5$

4.556.158,28 Kr.

Vi håber gennem et udbud at kunne præcentere et fast tilbud på det kommende afdelingsmøde.





Princip for rørføring nye ledninger for tagvand.

9. Boligafgiftsberegning.

Afdelingen har søgt en afklaring igennem 2015, og afdelingen fik et møde den 17.11.15 med Helle Nielsen, Arne Tollaksen og Tina L Jensen for at få afklaret det stillede forslag fra afdelingsmødet 24.4.2015. Dvs. problemer med de uens betalinger af grundboligafgiften. Og samtidig at få fastlagt boligafgifts niveauet ved tilbygninger, skorstensfejning, ekstra renovation, individuelle lån, som afdelingsmøderne tidligere har behandlet.

På mødet blev det oplyst, at det ikke var Aarhus kommune der skulle godkende boligafgiftens regulering. Det var fremover boligorganisationen der kunne dette og havde denne prokura og at regelsættet ikke kræver, at alle bliver reguleret som først meddelt, men reguleringen kunne ske på enkelte boliger.

Vedr. Regulering af boligafgiften.

Der betales i dag en pris på 56,34 Kr./m²/mdr. For de små boliger dvs. type D og C på 85 m². For de store boliger 54,05 Kr./m²/mdr. dvs. type B på 102,6 m². Denne forskel fastholdes.

Da boligerne der er indrettet i de tidligere erhvervs lejemål alle er over 85 m² afregnes disse med den lave sats på 54,05 kr./m². (alle tal er uden individuelle lån, ekstra renovation mv.) Der er stor variation af boligafgiften, specielt på de tidligere erhvervslejemål der spænder fra 41.37 Kr. til 56,34 Kr.

Provenuet på årsbasis med de meget forskellige boligafgifts kvadratmeter priser er 7.176.554 Kr. Med en regulering vil provenuet blive 7.203.087 Kr.

Regulering og stigning skal trækkes over nogle år iht. til forslaget fra det sidste afdelingsmøde.

I skrivende stund afventer vi boligorganisationens udspil og efterfølgende kontakt til de berørte andelshavere. Det vil være på sin plads at lade enkelte boliger opmåle. Fejlen kan evt. også ligge i at der tidligere blev regnet med lavere priser ved erhvervsareal modsat boligarealet mv.

Vedr. Carporte og garager.

På mødet meddelte boligorganisationen at de ville optage den gamle praksis ved genudlejning af en bolig med carporte, således at boligtagerne nu vil blive pålagt at betale leje for en carport hvis en sådan findes. Vi gjorde opmærksom på, at det ligger uden for det lejede og kompetencen iht. lovgivningen ligger ved afdelingsmødet.

Afdelingen har tidligere vedtaget at afdeling ikke vil eje hverken garager eller carporte og skiftende inspektører har da også skrevet til andelshaverne at der ikke skal betales til vedligeholdelsen af carporte og garager. Ejerskabet ligger ved andelshaverne. Ved ny opførelse af carporte og garager skal andelshaver forsat kvittere for, at de står inde for den fulde vedligeholdelse. Denne beslutning ved vi pt. ikke om også bliver lavet om, men pt. er det stadig andelshaverne der har ejendomsretten.

Afdelingen fastholder at lovgivningen ikke er opfyldt ved at vende tilbage til den gamle praksis.

Boligorganisationen vil orientere når de endelige beslutninger er på plads. Vi tilbød vores hjælp da afdelingen nu i snart i 20 år har praktiseret og fortolket på reglerne om råderet.

Vedr. Tilbygninger.(opvarmet boligareal).

Der var stadig enighed om at der skulle ske en regulering. Der er pt. 8 tilbygninger i afdelingen hvor afdeling har vedligeholdelsen. Afgifterne spænder fra 28 til 714 kr. pr tilbygning med næsten samme grundareal. 5 af de 8 Stk. ligger mellem 28 kr. til 38 kr. /tilbygning.

Problemet med urimelige betalinger af bidrag til vedligeholdelse for tilbygninger kunne løses ved at:

1. Lade andelshavere afgøre om de vil stå med vedligeholdelsen eller om de vil have afdelingen til at stå for vedligeholdelsen. Lovhjemlen findes i råderet bestemmelser da arealet ligger uden for det lejedes areal.
2. Eller som foreslået lade 40 % af tilbygnings areal indgå med fuld boligafgift.
3. Udregne et tillæg på 40 % af grundhuslejen som skal gå til vedligeholdelsen og så huske at regulere det med stigningstaksten når og hvis boligafgiften skal stige.

I dag indgår tilbygninger i BBR arealet sådan som det nu skal iht. lovgivningen. Men det hindrer ikke at arealet på boligoverenskomsten eller lejekontrakten opdeles i boligareal (oprindeligt) og tilbygningen så der er ikke krav til at arealerne ikke kan være i forskellige kategorier.

Det store spørgsmål er naturligvis:” Hvordan sikrer vi at beløbet til vedligeholdelsen ikke bliver udhulet og ikke bare bliver en anakronisme og ikke følger prisudviklingen som det er pt. er ved flere tilbygningerne”?

Vedr. Skorstensfejningen.

Vi har fået underretning om at udgiften stemmer overens med det som betales pr. skattebillet. Tidligere har afdelingen bedt om at der skulle etableres et udbud på skorstensfejning og teknisk afdelingen skulle arrangere udbuddet. Afdeling kunne naturligvis også foretage et sådan.

Der mangler dog også en afklaring om beboeren kan betale direkte til skorstensfejeren. Hvis det er en mulighed igen, ser vi gerne at vi dropper opkrævning over boligafgiften og skattebilletten.

Vedr. Ekstra renovation.

Renovationen er også bleven tjekket og den ekstra renovation passer alle betaler det de skal. Kommune opkræver det korrekte beløb, så her er vi kommet til vejs ende.

Vi håber på snarlig afklaring af de øvrige punkter.

Fr. Nansens vej.



10. Regnskab 2014 og regnskabsmøde.

Vi havde forventet, som det var vedtaget på afdelingsmødet, at vi havde holdt regnskabsmøde i 2015 men dette var ikke muligt. Boligadministrationen meddelte den 6. oktober at afdelingen ikke kunne afholde afdelings regnskabsmøde - begrundelsen skete i henholdt til bekendtgørelsen. § 19.

(§ 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). osv.)

Det var ikke nødvendigvis et regnskabsmøde vi havde i tankerne, med de formkrav som dette måtte medføre. Vi ønskede at afholde et ekstraordinært afdelingsmøde med et punkt på dagsordenen: ”Regnskabet 2014”. Ud fra den begrundelse, at der ikke kan være begrænsninger i hvilke emner der kan blive genstand for en beboer demokratisk afstemning på et ekstraordinært møde.

Men iht. boligadministrationen kunne regnskabet ikke blive genstand for en afstemning. For ikke at komme i samme situation i år er det meddelt boligadministrationen at afdelingen afholder regnskabsmøde i umiddelbar tilslutning med det kommende ordinære møde.

Årsagen til ønsket om afholdelse af regnskabsmøde, er som det blev redegjort for på det sidste afdelingsmøde, en lang række indsigelser mod udgifter i regnskabet og ønsket om at orientere om disse.

Det er kritisabelt, at regnskabet for 2014 indeholder udgifter som afdelingen ikke skal afholde. Det er både udgifter til almindelig vedligeholdelse og udbetaling af løn mv. til administrativt personel uden om administrationsbidraget. Dette var til en udgift i snit på ca. 256 kr./ mdr./bolig. I alt en udgift på ca. 350.000 kr.

På et møde i den 17. november fik vi dog oplyst at boligorganisation havde afsendt et svar på vor henvendelse vedrørende de forkerte udbetalte beløb, vi blev dog ikke i afdelingsbestyrelsen gjort bekendt med svaret før november.

I svaret havde boligorganisationen stillet en frist op på 14 dage for vores eventuelle indsigelse til regnskabet 2014 og hvis vi ikke svarede, så var regnskabet godkendt.

Vi var eller er for det første ikke enig i den tolkning og forklaring som boligorganisationen gav i svaret. Og for det andet er en svarfrist på 14 dage meget lille og i dette tilfælde irrelevant når brevet ikke kom til vores kendskab.

Det er måske også irrelevant under alle omstændigheder da boligorganisationen uden tvivl ville sætte deres mening igennem.

Men ved vores henvendelse til kommune blev vi også afvist, med den begrundelse at vi havde godkendt regnskabet med begrundelsen ” ved ikke at have gjort indsigelser inden fristens udløb”.

Det er besynderligt at en offentlig instans, der skal behandle en klager, tager den ene parts parti i en klagesag, ved at fastholde en klage frist der er givet af den ene part i tvist.

Nedstående er fejlopgaver udført på foranledning af ledelsen. Fra konto 114, 115, 116 og 117.

Fejlopgaver udført på foranledning af ledelsen:					
Plankeværk	1.	11891	11891		Iht vedligeholdelse reglementet afdeligen.
Fuge	2.		3654		Er en del af tagrenoveringen.
Privat byg	3.	4334	4334		Plasttage.
Nedløb	4.		961		Er en del af tagrenoveringen
Skorsten	5.		16354		Er en del af tagrenoveringen
Afdækning.	6.		6309		Langsommelig
Rude	7.		2598		Skadevolderen skal selv betale.
Komfur	8.	460	460		Vi ejer ikke komfurer
Skimmel	9.		19997		Ingen dok.
Sikringer	10.	1070	1070		Rep efter vaskemaskine opstilling
Ventilator	11.	5171	5171		ifølge vedligeholdelses reg.
For. Ledning	12.	530	530		Beboer betaler.
Rep af venti	13.	609	609		ifølge vedligeholdelses reg.
Afdækning.	14.		2380		Langsommelig
Ventilator	15.	1897	1897		Ifølge vedligeholdelses reg.
Belysning	16.	2981	2981		ifølge vedligeholdelses reg.
Rårum 13	17.		10200		Er udbetalt ?
Radiator	18.		3198		Betales af indv vedligehold.
Omf	19.		10825		VV anlæg omlagt var ikke defekt.
Ventilator	20.	2604	2604		ifølge vedligeholdelses reg.
Cykel	21.		14641		Kørsel betales ad adm.
Defugter	22.		4760		Tilhøre byggeriet.
Gummi	23.		111		Ukendt
Nøgler	24.	1493	1493		Nøgler omligges ikke hvis de er bort kommet.
Faldrør	26.		2325		Indvendig maler arbejde er beboernes.
Faldrør	27.		2697		Ny faldstamme burde være rep.
Vindue	29.	8726	8726		Blev synet og fundet ok blev alligevel skiftet
Husleje	30.	8364	8364		Det var da underligt?
varme	31.		5809		Radiator skiftes af kosmetiske årsager
Toliet bræt	32.	721	721		ifølge vedligeholdelses reg.
El vagt	33.	3650	3650		Vi er ikke tilsluttet.
Vask/bord	34.		4680		Var udset til den halve pris.
I alt		54501	166000		

Der til kommer en udgift til nedbrydning af en garage på 26.250,00 Kr. Dette mod afdelingens beslutning og beboer ønske nedbrydes intakte og bugbare bygningsdele. Og totaludgiften bliver 192.500 Kr.

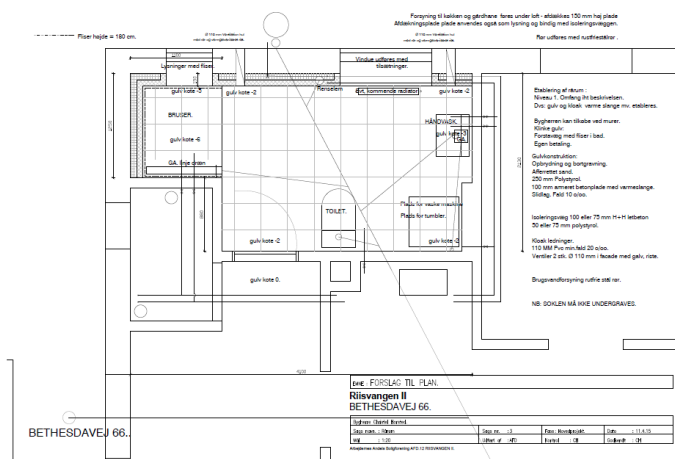
Lønudgifterne er steget med

konto:		2013	2014		
Løn mv:					
114100		109.415,00	160.415,00		Løn varmester og lokalinspektør
114111		0	370		do
114400		0	4645		Kontorhold ved varmester

Lønudgiften er steget med 56.015,00 Kr. eller 51 %.

11. Badeværelse renovering.

Som det blev vedtaget på afdelingsmødet 2015 blev det besluttet at standse ordningen, at afdelingen betaler udgiften med de grundlæggende arbejder.



Plantegning af bad.

Årsagen til beslutning om at standse var blandt andet at, der ikke blev udvist den tilstrækkelige omhyggelighed f.eks. blev der sat arbejder i gang som ikke var godkendt og rækkefølger blev ikke overholdt og flere andre forhold som det fremgik på det sidste møde.

Vi må som sidst på året konstatere, at der i år er skete lignende uheld og da afdelingen nu ikke har indblik og indflydelse, så har det været svært at skabe sig et overblik.

Der var således følgende forhold der gav anledning til kritik:

Afdelingens projektbeskrivelse blev ikke fulgt. Prisniveauer stemte ikke med de tilbud der tidligere var oplyst. Arbejdet blev i enkelte tilfælde ikke udført i fagentrepriser som det tidligere var aftalt. Tidsplanen blev ikke fulgt.

Afdelingen foreslog tidligere på året at afdelingen skulle anvende fremmede teknikere/konduktør til at forestå arbejdet. Dette blev afvist med bemærkningen om, at det var for dyrt, til en så simpel opgave. Det kunne løses hos driftscenteret.

Afdelingen kunne i et tilfælde konstatere at, det eventuelle honorar plus mere til der kunne være brugt til en tekniker, nu blev brugt til vederlag til en hovedentreprenøren, modsat en fagentreprise der billiger.

Afdelingen fik således kendskab til tilbud på et badeværelse der steg fra 102.000 kr. til 185.000 kr. Dette blev dog senere stoppet.

Arbejder var berammet til afslutning af september måned, men er først nu ved at være færdige. Afslutningen var aftalt at skulle ske med udgangen af september.

Afdelingen har tidligere anket over at der ikke ved moderniseringer af badeværelserne var en tilstrækkelig dokumentation når de blev udført i AAB regi. F.eks. Moderniseringen af badeværelses Nordvest passagen 5. hvor der mangler et tilstrækkeligt tegnings materiale.

Afdelingen har f.eks. behov for at vide hvor rør er placeret, så det er muligt at vedligeholde indretningen, dette er årsag til karvet om tegningsmateriale. Det kan nu konstateres at rør placering og rør materiel som vist på tegningen ikke er anvendt.



Det er således en rigtig beslutning, der blev taget, at afdelingen ikke skal finansiere når det er så svært at kombinere afdelingens og beboerens udgift og følge de aftaler der er indgået.

De sidste emner i beretningen er to forslag som afdelingsbestyrelsen vil fremsætte på det kommende afdelingsmøde.

12. Havevedligeholdelsen.

Der er et problem med vedligeholdelsen af haverne når arbejdsmængden ikke passer med hverken helbred eller ens evner og lyst.

Vi vil alle et velfungerende præsenteret kvarter, og vi har som tidligere beskæftiget os her i afdelingen med emnet, men det er ulige vanskeligt at få de gode intensioner til passe med virkeligheden.

Der er behov for en ny form for hjælp. Mulighed for at opnå et individuelt lån til omlægning af ens have således at haven bliver, mindre plejekrævende, mere overkommelig og billigere at betale vedligeholdes af.

Forslaget lyder i al sin enkelhed. Der ydes mulighed for optagelse af lån til max 15.000 kr. til gartner arbejdet til omlægning af boligens haver.

Arbejdet kunne omfatte sløjfning af bede, plantning af nye træer og hække, fældning af træer, etablering af græsplæner mv. Lånet gives ikke til ”gør det selv arbejde”.

Der skal indhente en fast pris på et veldefineret grundlag og betalingen sker når arbejdet er afsluttet og faktura er modtaget.

13. Osmosedræn.

Som det er bekendt har vi tidligere drøftet og vedtaget af der skulle etableres et par pilotprojekter. Vi har desværre ikke fået lejlighed til at placere udgiften og arbejdet i indeværende årsbudget.

Afdelingens møde skal således tage stilling til fremrykning af arbejdet. Vi forventer at kunne udføre arbejdet efter sommerferien og få arrangeret en aftale om betalingen først i det nye år eller betaling i indeværende år.

Afdelingsbestyrelsen. Marts/april 2016.

