

Til andelshaverne.

Orientering.

Konstituering.

Afdelingsbestyrelsen er pt. konstitueret som følgende:

Henning Edvardsen. Hans Egedes Vej 116. Telefon 86 16 30 64. Formand.

Kontaktperson for Roald Amundsens Vej – Nord Vest Passagen fra 3 til 7. Jens Munks Vej fra 31 til 41.(Ulige nummer).

Torben Andersen. Jens Munks Vej 31 Telefon. 86 10 06 09. Næstformand.

Kontaktperson for Jens Munks Vej fra 28 til 42. Risvangs Alle` fra 3 til 9 Grenå Vej - Otto Sverdrups Vej.

Henrik Pedersen. Hans Egedes Vej 57. Telefon 26 13 39 33. Sekretær.

Kontaktperson for Godfred Hansens Vej 30 til 48. (Lige nummer). Gustav Holms Vej 33 til 37 Risvangs Alle` fra 28 til 34. Hans Egedes Vej fra 53 til 71. (Ulige nummer).

Lars Kammer Godfred Hansens Vej 33 Telefon 40 84 83 48 Bestyrelsesmedlem.

Kontaktperson for, Bethesda Vej – Risvangs Alle` 38 og 40 - Gustav Holms Vej fra 39 til 45 - Godfred Hansens Vej fra 31 til 53 (Ulige nummer).

Claus Pape Hans Egedes Vej 112 Telefon 41 70 47 36. Bestyrelsesmedlem.

Kontaktperson for Fr. Nansens Vej, Risvangs Alle` 22 og 24, Hans Egedes Vej. fra 106 til 120. (Lige nummer).

I tilfælde af uregelmæssigheder kan ovenstående kontaktes. Ved ikke presserende uregelmæssigheder er træffetid 17.30 til kl. 18.00. på hverdage. Ved presserende uregelmæssigheder uden for træffetid, er der mulighed for at kontakte den øvrige afdelingsbestyrelsen.

Vedlagt:

Referatet fra afdelingsmødet afholdt den 25. maj 2018. Referatet vil også kunne læses på hjemmesiden.

www.riisvangen2.dk

Til orientering vedhæftets ligeledes diverse skrivelser der er et resultat af afdelingsmødet beslutninger.

1.Til kommunen. Tilsynet med støttet byggeri. Regnskab 2016.

2.Til kommunen. Tilsynet med støttet byggeri. Regnskab 2017.

3.Til kommune. Tilsynet med støttet byggeri. Budget 2019.

4.Til kommunen. Center for Byudvikling og Mobilitet. Regulering af færdselsforholdene i Risvangen.

Havevedligeholdelse.

Vi skal opfordre til at vedligeholdelsesreglementets karv til renholdelse og vedligeholdelse af udearealerne følges. Hvis man ikke mener sig i stande til at vedligeholde udearealerne, er der som tidligere mulighed for at lade afdelingen stå for vedligeholdelsen og huslejen/boligafgiften reguleres da tilsvarende. De store terrænarbejder grundet spildevandsseparering sætter naturligvis en grænse for opfyldelse af reglementets karv for de berørte beboer, men for øvrige er anvisningen aktuel.

Afsnit 2.3.0. Vedligeholdelse af udearealer, Optryk på bagsiden.

Med venlig hilsen og med håbet om en god sommer.

Afdelingsbestyrelsen.

Uddrag af vedligeholdelsesreglement. Vedtaget på afdelingsmødet den 23.april 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. Ud over renholdelse om vinteren skal fortov, rendesten mv. fejles jævnlige 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 lægvide 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:

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 ordensreglement af 1997. (F.eks. Både og campingvogne mv).

Bilag 1.

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

Aarhus den 19.6.2018.

Aarhus Kommune
Tilsynet med støttet byggeri.
Kalkværksvej 10.
8000 Aarhus C.
Att. Claus Bo Jensen

E-Mail: cbj@aarhus.dk

Vedr.: Afdelingsregnskabet 2016.

Afdelingsbestyrelsen skal for god orden skyld gøre opmærksom på, at vi ikke har modtaget jeres afvisende afgørelse på regnskabet 2016. Hverken på E-boks, e-mail, eller med post.

Afgørelsen kom dog til afdelingens kendskab som en tilfældighed, ved modtagelse af bilagsmateriale fra boligorganisationen den 3. april i forbindelse den verserende retssag - næsten et år efter at afdelingsmødet havde forkastet regnskabet. En meget utilfredsstillende sagsbehandlingstid.

Vi skal opfordre tilsynet til at svare afdelingen direkte og at anvende afsenderens e-mailen adresse til svarene. Tilsynet kan ikke forvente at boligorganisationen svarer afdelingen.

Vi skal samtidig opfordre tilsynet til ikke at anvende de personlige e-boks, som det skete den 16 maj vedr. styringsdialog 2017. Afdelingen som juridiske enhed og tillidshvervet i afdelingen, berettiger ikke til brug af den personlige e-boks.

Vi burde måske have rykket for et svar fra tilsynet, men svaret som vi kunne konstatere den 3. april havde ikke nye forklarende aspekter.

Vi kan forstå at boligorganisationen har fremsendt bemærkninger til afdelingens anke. Afdelingen har ikke kendskab til disse bemærkninger. Disse bemærkninger burde være fremsendt.

Afdelingsmødets forkastelse af regnskabet 2016, hvor udgifter på almindelig vedligeholdelses konto 115 på 228.407 kr. havde årsag i forkerte konteringer grundet bogførte udgifter, der blandt andet skyldes vedligeholdelses udgifter mv. fra privat opførte bygningsdele, som afdelingen ikke ejer.

At disse forhold bliver accepteret af Tilsynet med begrundelsen, - "*afdelingen ikke har driftsmæssige rettigheder eller ansvar*", er ikke udtømmende og en forkert forklaring.

Hvis standpunktet fastholdes vil et hvilket som helst regnskabsmøde være illusorisk.

Regnskabet 2016 viste uretmæssigt bogførte udgiftsposter og afdelingsmødet afviste regnskabet. At tilsynet ikke vil bakke op om denne beboer demokratiske ret, har intet at gøre med rettigheder eller ansvar, afdelingsmødet kan både forkaste eller godkende.

Begrundelsen om afvisningen har intet at gøre med driftsmæssige rettigheder og ansvar har ikke relevans. Tilsynet accepterede da også for 70.667 Kr. i afdelings favør, der var konteret forkert.

Med de påtvungne ekstraudgifter og ansættelse af ejendomsfunktionærer trods afdelingsmødets beslutning om afvisning af udgiften til erstatning for afdelingsbestyrelsens arbejde, der beløber sig til 187.566 kr. som er den direkte lønudgift til ejendomsfunktionærer i 2016 regnskabet.

I begrundelsen for godkendelse af denne udgift fremhæver Tilsynet, "*at boligorganisationen skal sikre et minimumsniveau på ejendomsfunktionær på området, og at udgiften er berettiget.*"

Dette virker barokt, for i processkriftet er begge parter advokater enige om, at tilsynets afgørelser er ligegyldige, og ikke har indflydelse på domstolens afgørelse. Og tilsynet kommer med næsten den samme betragtning i sin godkendelse af afdelingsregnskabet.

Det havde været berettiget, at tilsynet have anerkendt, at spørgsmålet ikke kan afgøres af tilsynet. En offentligt tilsynsmyndighed kan ikke afgøre verserende tvister og blive part i en retssag.

Venlig hilsen

Henning Edvardsen.

På afdelingsbestyrelsens vegne.

Bilag 2.

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

Aarhus den 19.6.2018.

Aarhus Kommune
Tilsynet med støttet byggeri.
Kalkværksvej 10.
8000 Aarhus C.
Att. Claus Bo Jensen

E-Mail: cbj@aarhus.dk

Vedr.: Afdelingsregnskabet 2017.

Arbejdernes Andels Boligforening afd.12 har på sit afdelingsmøde den 25. maj forkastet det af boligorganisationen udarbejdede regnskab for 2017.

Da afdelingen ikke forventer anden stillingtangen til regnskab fra boligorganisationen side, efter at afdelingsmødet har forkastet regnskabet, fremsendes afdelingsmødet afgørelse. Nærværende henvendelse er en nødvendighed, hvis den kommende restlige afgørelse skulle blive anket. Henvendelsen vil fastholde afdelingens fordringer.

Årsagen til forkastelse af regnskabet er kendt, da regnskabet 2017 som tidligere regnskab indeholder forkerte og uvedkommende konteringer.

Afdelingsmødet har mistet sin tidligere indflydelse på organiseringen af den daglige vedligeholdelse og bolig organisationen har pt. ikke evnet at imødekomme afdelingens berettigede fordringer til indflydelse som de fremgår af gældende lovgivning.

Vedr.: konto 114. Renholdelse.

De økonomiske konsekvenser af denne nye administration kultur med udelukkelse af det lokale beboerdemokrati kan ikke accepteres af afdelingsmødet, da det har ført til en ikke ubetydelig stigning i driftsregnskabet for afdelingen og ikke mindst fratagelse af beboerdemokratiske rettigheder.

Boligorganisationen har med tilsynets accept uberettiget øget afdelingens udgift til organiseringen af vedligeholdes arbejdet, ved ulovligt at kontere lønudgiften til ejendomsfunktionær/ inspektører i afdelings regnskabet. Personer som reelt er ansat i boligorganisationens regi.

Løn og kontorhold udgør for 2017 = 211.905 Kr.

Argumentationen er kendt af tilsynet, da tilsynet var repræsenteret i byretten den 1. maj. Argumenterne er naturligvis også kendte af boligorganisationen.

Her skal blot nævnes: Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 30.vedr, tilvalg af ydelser, og er ikke et anliggende, der henhører under boligorganisationens øverste myndighed som defineret i § 6. mv.

Afdelingsmødet vil ligeledes fastholde forretningsordenen for afdelingen, hvor det er fastlagt, at det pt. er afdelingen der organiserer den daglige vedligeholdelse.

Vedr.: konto 115. Almindelig vedligeholdelse.

De fejlbehæftede udgifter der skyldes kritikløs organisering af det daglige arbejde og kan deles i 3 kategorier.

1.Arbejde der strider mod vedligeholdelses reglementet. Så som reparation af private bygning dele, der ikke tilhører afdelingen.....Kr. 35.128,82

2.Uvedkommende udgifter da arbejdet er indeholdt i garantiordning. Reparationer på Vinduer og døre, hvor der pt. er garantiKr. 6.817,60

3.VVS arbejde meget dyrere end ved tidligere operatør. 5 stk. vandvarmer til 153.576,45 Kr. tidligere vil det give ca. 60.000 kr. Difference på..... kr.93.576

Vi kan dog ikke verificere beløbene endeligt, grundet manglende bilagsmateriale, som boligorganisationen ikke vil udlevere og dette trods lovgivningens klare besked om det modsatte.

I alt 135.521 Kr.

Vedr.: 201 Boligafgifter og lejer.

Der betales uberettiget boligafgifter på bygningsdele og bygninger så som carporte mv. Bygninger som afdelingen ikke ejer og som beboeren har den fulde vedligeholdes af. Afdelingsmødet har med boligorganisationens godkendelse tidligere besluttet, hvordan disse råderetssager skal håndteres, da de ligge uden for det lejede.

Beboerens forkastelse af regnskabet fremgår af siderne 20 til og med 24 i referatet, der vedhæftes.

Venlig hilsen.

Henning Edvardsen.

På afdelingsbestyrelsens vegne.

Bilag 3.

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

Aarhus den 19.6.2018.

Aarhus Kommune
Tilsynet med støttet byggeri.
Kalkværksvej 10.
8000 Aarhus C.
Att. Claus Bo Jensen

E-mail: cbj@aarhus.dk

Vedr.: Budget 2019.

Afdelingsmødet for Arbejdernes Andels Boligforening afd.12 har på sit møde den 25. maj vedtaget ændringsforslag til budget for 2019.

Da afdelingen ikke forventer at boligorganisationen vil acceptere afdelingsmødets beslutning og da tilsynet i givet fald vil blive spurgt fremsendes nærværende.

Ændringsforslaget som blev vedtaget af beboerne gør op med et krav fra boligorganisationen til henlæggelse til afskrivning på maskiner på planlagt vedligeholdelses konto.

Maskinerne indgår i en maskinpark som tilhører boligorganisationens sideaktivitets afdeling. Afdeling 12 ejer ikke maskinerne og ønsker det ikke.

Vi vil evt. i lighed med tidligere lade snekastning gå i udbud, som boligorganisationens sideaktivitets afdeling herefter som tidligere kan byde ind på.

"Pv. Skemaet " er i øvrigt svær at læse for beboere uden forkundskaber til klassifikations systemer, og der ligger to skemaer - et på internettet og et optrykt i forslaget.

Pv. skemaet burde omformuleres, så det kan læses af alle og det er uden fortøjl, at beboerne ikke får tilsendt det fulde forslag når der skal afgives en stemme.

Afgørelsen fremgår af side 10,11 og 12. i referatet fra afdelingsmødet. Referatet vedlægges.

Venlig hilsen.

Henning Edvardsen.

På afdelingsbestyrelsens vegne.

Bilag. 4.

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

Aarhus den 19.6.2018.

Center for Byudvikling og Mobilitet
Teknik og Miljø
Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

E-mail: byudviklingogmobilitet@aarhus.dk

Vedr.: Regulering af færdselsforholdene. Riisvangen Aarhus N.

På afdelingsmødet den 25 maj. blev der fra flere beboeres side udtrykt bekymring for en sikker afviklingen af trafikken i kvarteret. Specielt på Gustav Holms vej, hvor der sker og vil ske en stigende parkering fra Risskov Brynets.

Her er der i forvejen udkørsel fra eksisterende garager samt chikaner i forbindelse med LAR projektet med nyetablering af regn bede. De mange parkeringer sammenholdt med nævnte forhold vil øge usikkerheden og begrænse oversigts forholdene på stedet betragteligt.

For øjeblikket er bebyggelsen Risskov Brynet under opførelsen. Og bebyggelsen har fået tilladelse til en høj udnyttelsesgrad, på niveau med Trøjborg.

Grundet dette forhold er parkering på terræn ikke mulig. Pt. bliver der etableret parkering under terræn, som naturligvis vil lette presset på det omliggende boligkvarter, men da denne parkeringen skal betales af brugeren kan man med rette frygte, at parkeringen vil foregå uden for Risskov brynet, som flere beboeren i Riisvangen allerede nu har kunnet konstatere.

Er der i byggetilladelsen et krav til respektive bygherre om, at der skal præsteres et passende parkeringsareal til fri- eller billig afbenyttelse, så de tilgrænsende bebyggelser ikke skal unødigt belastes?

Er der mulig for anden regulering?

Nærværende henvendelsen skal ses i lyset af at den proces op til byggeriet, hvor afdelingen og afdelingens beboere var proaktive deltagere. Vi opnåede dog ikke nogen nævneværdig indflydelse på det færdige resultat, men vi forventer, at havebyens egenart og miljø bliver beskyttet og set i det lys, at trafik forholdene får Kommunes opmærksomhed så den afvikles sikkert.

Der har tidligere været advaret imod privat opsætning af vej bump og privat skiltning, men vi kan konstatere at der opsættes mange skilte fra kommunens side, der virker mindre velovervejet og efter hensigten. Der er enkelte steder opsat skilte med 40 Km/t anbefalet hastighed. Er det for hele Riisvangen at man ønsker der må køres 40 Km/t?

Har kommunen planer om dæmpning af hastigheden på f.eks. Bethesda vej, Hans Egedes vej, Godfred Hansens vej, Fr. Nansens vej og Jens Munks vej. Mv.?

Med venlig hilsen

Henning Edvardsen

På afdelingsbestyrelsens vegne.