

Beboermøde

I henhold til boligforeningens vedtægter § 21 indkaldes hermed til afdelingsmøde vedr. budget for det kommende år.

Mandag, den 7. september 2015 kl. 19.00

i selskabslokalet i 245.

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent og referent.**
- 2. Afdelingsbestyrelsens beretning for perioden til godkendelse.**
- 3. Foreningsbestyrelsens beretning til forelæggelse.**
- 4. Afdelingens budget for 2016 samt brug af overskudskonto til godkendelse.**
- 5. Indkomne forslag.**
 - a. Forslag om opsætning af solceller**
 - b. Forslag om udvidelse af hundeindhegning**
- 6. Evnt.**

Der vil være kaffe, te og vand under mødet. Brød, øl og vin serveres efter punkt 5 er overstået.

Beboermødet er som vanligt røgfrit med indlagte rygepauser uden for lokalet.

På vegne af afdelingsbestyrelsen

Edvin Juhl

Holmstrup, den 30. august 2015.

Afdelingsbestyrelsens beretning efteråret 2015.

Forord.

Efterårets beretning bliver noget kortere end normalt. Vi har ikke så meget at skrive om, idet der ikke er sket ret meget i perioden.

Vi har i de seneste års beretninger haft mange afsnit med igangværende projekter, som vi ikke havde færdige løsninger på. Det er vores projekter om vedvarende energi, ændring af udsugningen og badeværelser, nedgravet affald osv. Noget af det er vi nået længere med – og så er det et nyt forslag om flere solceller. Men de tunge ting om vinduer og ventilation er vi ikke færdige med.

Vi har været i fuld gang med at lave et par fuldskalaforsøg, som vi nu efterhånden kan afrapportere på. Vi skal dog lige have lavet et nyt forsøg først. Vi har fortsat ambitioner om, at vi i 2015 eller 2016 kan fremlægge nogle løsningsforslag, så vi kan komme videre med tingene.

Reglementer.

Vi har i flere år været i gang med en revision af vores forskellige reglementer. I 2013 fik vi vedtaget et nyt ordensreglement og i 2014 har vi udsendt det nye vedligeholdelsesreglement.

Det ser ud til, at vi skal havelavet nogle ændringer til vores vedligeholdelsesreglement, idet administrationen ønsker at gøre brugen af B-ordningen mere enkel at administrere.

Vi mangler fortsat at få lavet et råderets- og installationskatalog. Det kommer til at indeholde nogle emner, som vi har flyttet fra det gamle ordensreglement. Det kommer også til at indeholde et reglement for udskiftning af køkkener, som er tilpasset Holmstrup.

Da der er flere af de andre afdelinger, som også skal have lavet råderetskatalog, har vi aftalt med den nye ledelse, at administrationen laver en skabelon for råderetskatalog, som vil gøre det nemmere for administrationen at håndtere råderetsreglerne. Der vil derfor gå en rum tid endnu, før vi har et katalog til fremlæggelse.

Ledigt butikslokale.

En uge efter vores beboermøde i april 2014 opsagde Coop lejemålet for vores lokale brugsforretning. Lokalet har stået ledigt i et års tid.

Lokalet er pr. 1. juli 2015 nu udlejet til Asian Food, som vi ønsker velkommen i byggeriet. Asian Food har et noget andet vareudbud end vores tidligere brugs havde. Der er også beboere, som har udtrykt ønske om, at der kunne hentes medicin osv. Vi har ikke indflydelse over, hvad Asian Food vil føre af varesortiment, så det kan vi ikke ændre på.

Uro under carporten.

Området under carporten i 245 har været genstand for en del uro i forbindelse med, at det har været opholdssted for en del unge. Det har vi omtalt i nogle tidligere beretninger.

Det har medført, at der nu er opsat mere lys, lavet videoovervågning og opsat et trådgitter mellem kælderrummene. Det lader til, at foranstaltningerne har haft effekt. Vi har ikke hørt om problemer i området siden vi opsatte gitrene.

Lånesagen.

I 2006 fik vi omlagt nogle af afdelingens oprindelige lån efter krav fra Økonomistyrelsen (som nu hedder Statens Administration). Det gik der - som vi tidligere har skrevet en del om - "udu" i. Det har afstedkommet en meget langvarig og trøls sag, som vi fortsat passivt kan se til på, idet den verserer mellem Landsbyggefonden og Statens Administration.

Problemet er, at styrelsens edb-system ikke kan lave reguleringer af rentesikringsberegninger, hvor der både er sket låneomlægninger og samtidig udbetales både rentesikring, driftssikring og huslejesikring til en afdeling. Tidshorisonten for den del hedder foreløbig "måske i 2015".

Der var oprindeligt 2 elementer i vores lånesag. Dels var det selve fejlindbetalingen af de 8 millioner kroner til Landsbyggefonden i 2007 og 2008, som blev endeligt løst i 2014. Dels er det rentesikringsreguleringerne.

Tilbage er der nu reguleringen af rentesikringsberegninger efter låneomlægningen. Når man får rentesikring, som vi har fået fra 1976 til 2014, er man omfattet af nogle regelsæt om indbetalinger til byggefonden, når ens oprindelige prioritetslån udløber. Indbetalingerne beregnes i forhold til restydelsen efter rentesikring. Da aftrapningen af rentesikringen reguleres efter et skøn forud og opgøres endeligt 2 år bagud, skal der hvert år laves en endelig beregning af rentesikrings aftrapningen som en regulering. Og det er her, at vores problem er opstået.

Opgaven med at lave reguleringerne har styrelsen forsøgt at overgive til Landsbyggefonden for nogle år siden, men Landsbyggefonden vil ikke vil have opgaven, da sager med låneomlægning er ikke lavet siden 2005. Vores låneomlægning i 2006 gør, at det er et større regnearbejde, der skal laves, idet vi i 2006 – 2014 fik både rentesikring, driftssikring og huslejesikring.

Der er yderligere den krølle på sagen, at vi i 2012 har fået omlagt nogle mindre lån, som der også blev ydet rentesikring til. Vores rentesikring ophørte derved helt i 2014 – når vi ser bort fra reguleringen bagud. Når der engang er lavet en endelig beregning af aftrapningerne, kan vi få afklaret, om vi har nogle penge til gode, eller vi får en regning. Det har vi sikret os i mod, idet vi i 2010 afsatte 480.000 kr. hertil. I mellem tiden er der brugt 290.000 kr. af disse til nogle rentereguleringer, som vi pt. ikke lige ved, hvor hører hjemme i hele sagen. Der rester derfor 190.000 kr. af de penge.

I forbindelse med en låneomlægning kan der opstå en afdragsfri periode, hvor den gamle ydelse er ophørt og indtil den nye ydelse skal betales. Det er også sket i vores tilfælde. Vi har betalt 511.000 kr. mindre end det budgetterede. De penge er også hensat til betaling af en eventuel efterregning.

Som nævnt, så kan en sag sagtens kompliceres yderligere. I 2014 er der af endnu ukendte årsager opkrævet 987.728 kr. mindre til betaling af prioritetslån, end vi har budgetteret med. Som udgangspunkt skal vores betalinger af prioritetslån være på det samme beløb, som før låneomlægningen. Det er administrationen pt. ved at undersøge. De 987.728 kr. er foreløbigt parkeret som en skyldig post.

Foreløbigt kan vi trøste os med, at vi har ca. 700.000 kr. udover de 987.728 kr. til at dække eventuelle evt. nye opkrævninger med. Vi står derfor ikke lige og får et ordentligt økonomisk smæk på grund af denne sag.

Vi kommer til at beskæftige os med hele vores lånefinansiering de næste par år, idet der dels snart skal afdrages på driftsstøttelån, når nogle af vores lån udamortiseres. Det vender vi tilbage til, når vi ved mere herom.

Projekter.

På beboermødet i foråret 2012 fremlagde vi et projekt til opsætning af solceller og solfangere i Holmstrup, samt til omlægning af vores udsugning til balanceret ventilation. Beboermødet godkendte den gang vores forslag om at afsætte 750.000 kr. fra overskudskontoen til 3 forsøgsprojekter.

Der blev i 2013 brugt ca. 300.000 kr. af bevillingen til dels solcelleanlægget og dels teknikerhonorar på alle områder. De resterende 450.000 kr. fik vi brugt i 2014. Pengene – og en del ekstra, som er fundet indenfor vort budget – er nu brugt til fuldskala forsøg med nye vinduespartier i 2 lejligheder og balanceret ventilation og badeværelses renoveringer i 3 lejligheder.

I efteråret 2014 fandt vi ud af, at vi måtte lave et ekstra forsøg med vinduesparti, idet vi skulle have afprøvet dels en sænkning af terrassedøren og dels lave ekstra kuldebro isolering.

Vi er nu i gang med et nyt forsøg, idet der er udviklet nye systemer til individuel ventilation, som der kan læses mere om i afsnittet om ventilation.

Solcelleanlæg.

Vi har i 2012 opsat et solcelleanlæg på taget af opgang 217 A. Anlægget blev sat i drift den 27.08.2012. I løbet af de 2 første år er der produceret 13.111 kWh.

Vi fremsætter nu forslag om at udvide afdelingens solcelleanlæg med et nyt anlæg på hele taget i den nordlige ende af byggeriet. Taget i nord vender mod syd, hvorfor det har en bedre udnyttelsesgrad end den, vi har på anlægget i 217 A, der er vestvendt med en udnyttelsesgrad på 82. Vi valgte i sin tid et vestvendt tag, da vi ville se effektiviteten, så vi kendte denne i forhold til at bruge de vestvendte tage til solcelle anlæg.

Lovgivningen omkring solceller er blevet ændret siden 2012, men der er fortsat ikke skrevet en ny vejledning. Den "danske model" med salg til nettet er for et par år siden indbragt for EU's konkurrencenævn, hvor den nok ikke bliver færdig foreløbig. Imens er der ingen som reelt ved, om solceller er en god eller dårlig forretning. Det er heller ikke afklaret, om der skal betales afgift til el-nettet, selvom man ikke leverer strøm hertil.

Staten har lavet nogle puljer, hvor man får 1,20 kr. pr. kWh, som man leverer til elnettet. Der er afsat en ny pulje i 2015, hvor solcelle ejere med anlæg under 6 kWh kan søge om den høje betaling for den el, som man leverer til nettet.

Der er derfor kun god og sikker økonomi i at lave solcelle anlæg, hvor man ikke producerer til nettet, da man kun kan få mellem 60 øre pr. kWh - og i pulje tilfælde op til 120 øre pr. kWh. Vi har derfor været ved at kigge på, hvor stort et tomgangsforbrug vi har i Holmstrup. Det vil sige det forbrug, som vi hele tiden har.

Ud fra tal fra Aura (Galten Elværk) og en beregning på drift af vores pumper til vand og varme, el til vores ventilationsanlæg osv., er vi kommet frem til, at vi har et tomgangsforbrug på 100 kWh i timen. Det svarer til et solcelleanlæg på 15 – 16 gange vort anlæg på taget i 217.

Holmstrup for leveret strøm fra 2 stk. 50 kV (kilovolt) ledninger. Der er en i hver ende af byggeriet. Vores el er fordelt med ca. halvdelen på hver af de 2 ledninger. Vi har derfor ca. 50 kWh i tomgangsforbrug i hver ende af byggeriet. Det har ikke noget med selve afregningen at gøre, hvor anlæggene sættes op.

På taget af 215 kan der opsættes et anlæg med en årsproduktion på 35.800 kWh, som svarer til ca. 40 % af vort tomgangsforbrug. Vi kommer derfor ikke til at skulle levere overskuds el til nettet, selvom vi monterer solceller på hele taget af 215.

Vi har derfor fået udarbejdet et konkret forslag til opsætning af solceller på taget af 215, som det fremgår af punkt 5.

Vi er fortsat i gang med at kigge på, om vi også kan finde en monteringsløsning for solcelle anlæg i den sydlige ende af byggeriet, hvor taghældningen vender den modsatte vej.

Nye vinduespartier.

Vores vinduespartier er 40 år gamle og mange steder er der trækproblemer og kuldeindfald. Dels er der inden kuldebro isolering mellem vinduer og beton. Nogle steder er der faktisk åbne sprækker mellem vinduesramme og beton.

Dels er mange terrassedøre utætte og dels er de fleste termoruder gamle og dårligt isolerende. Der er ikke noget at sige til, at vi har en del beboere som klager over træk og høje varmeregninger. Nye vinduespartier vil derfor give en bedre komfort, men også en pæn besparelse på varmeregningen. Men besparelsen på varmeregningen kan ikke betale for en udskiftning. Det koster omkring 60.000 kr. + moms at skifte et vinduesparti.

Vi har i 2014 lavet 2 fuldskalaforsøg i et par stuelejligheder i 257 og 259. De 2 forsøg er lavet forskelligt i forhold til monteringen. I 259 er der lavet udhugning i betonen til kuldebro isolering. Varmerør til radiatorer er også lagt under gulvet, så dørtrinnet til terrassedøren bliver markant lavere. Det har gjort 259 markant dyrere end 257. Inclusive tekniker honorar har 259 kostet 139.000 kr. og 257 93.000 kr.

Begge lejligheder er blevet termograferet efterfølgende. Der er markant forskel mellem de 2 prøvelejligheder og vores tidligere termograferinger af vores nuværende vinduespartier. Der er imidlertid ikke nogen større forskel mellem 257 og 259, selvom der er lavet ekstra kuldebro isolering i 259. Forskellen mellem varmeisoleringen i de 2 opsætninger står på ingen måde i et rimeligt forhold rent økonomisk, hvis man kigger på varmebesparelsen i forhold til en ekstra udgift på 46.000 kr. pr. lejlighed. Løsningen fra 259 med føring af varmerør under gulv, så de høje dørtrin fjernes, vil kunne blive relevant for handicap lejlighederne, hvis det kan hænge sammen økonomisk. Den niveaufri adgang kan kun laves ud til haver, idet altanerne er højere end lejlighedsgulv. Vi skal have set på, om der kan hentes midler herfra ved Landsbyggefonden.

Det har taget noget længere tid – og været meget mere besværligt og svinet mere – at lave 259 end 257. Begge lejligheders beboere er yderst tilfreds med de nye vinduer. De giver begge udtryk for, at træk og kulde er forsvundet. Vi har således fundet en løsning på vinduerne, som kan monteres og fungerer fint.

Næste fase i dette projekt er, at teknikerne nu er i gang med at lave beregninger, så vi har noget at tage stilling til. Vi vil indkalde til et særskilt beboermøde, hvor projekterne om vinduer og ventilation fremlægges.

Balanceret ventilation.

I forbindelse med udskiftning af vores vinduer kan der opstå risiko for at der dannes undertryk, idet vi kun har udsugning og ikke samtidig indblæsning af luft. Når der tætnes mellem beton og vinduer skal luften komme fra andre steder til udsugningen, og det kan stort set kun komme fra sprækker omkring toiletkabiner og medføre dårlig luft i lejlighederne. I forvejen har vi en ret høj luftfugtighed i mange lejligheder.

Vi mener derfor, at boligventilation/balanceret ventilation er en forudsætning for at vi kan udskifte vindueselementerne. Indeklimaet vil også blive forbedret, idet vi i mange lejligheder har problemer med fugt. Udsugningen af den varme luft vil blive anvendt til forvarmning af kold luft inden indblæsning, hvilket vil medføre et mindre varmeforbrug.

Der er derfor gode grunde til at snakke om balanceret ventilation. Vi har i 2014 lavet et fuldskalaforsøg i opgang 253 B tv med central indblæsning. Det var oprindeligt meningen, at vi ville bruge en opgang i en A-blok, men for at spare lidt på pengene, har vi valgt at bruge en opgang i en B-blok, som kun har 3 lejemål. Forsøget i 253 har givet masser af erfaringer, men også været en dyr omgang.

Det er dog meget dyrt at etablere balanceret ventilation med central indblæsning, idet der dels skal brydes hul gennem vores badekabiner. Dels ligger vores lejligheder ikke lige ovenpå hinanden, hvorfor rørføringerne ikke er ens i lejlighederne. Etablering af balanceret ventilation med central indblæsning vil derfor medføre en total renovering af vores badeværelser, når der brydes hul igennem glasfiberkabinen i vores badeværelser.

Etableringen af ventilation for de 3 lejligheder har kostet 355.562 kr. 3 nye badeværelser har kostet 231.143 kr. og nyt sanitet har kostet 35.000 kr. I de nævnte priser er der inkluderet teknikerhonorar, som der har været en hel del af. Man kan derfor ikke blot dele beløbene med 3 og så få prisen pr. lejlighed.

Vi har i hele projektfasen været meget bekymrede for, om prisen for balanceret ventilation var over beboernes smertegrænse for en huslejestigning. Vores teknikere har fortalt, at det er mulighed for en anden løsning, idet der er kommet mindre enheder på markedet med decentral indblæsning.

Vi er derfor gået i gang med at udvide forsøget med ventilation, idet vi monterer decentral indblæsning i et par lejligheder. Decentral indblæsning er ca. 100.000 kr. billigere pr. lejemål, idet der ikke skal brydes hul i badekabinerne. Ved decentral indblæsning skal vi derfor ikke renovere badeværelser. Det er også lidt billigere end central indblæsning. Ulempen ved decentral indblæsning er dels, at man skal ind i lejligheden 2 gange årligt for at skifte luftfiltre – og dels, at luft tilførslen skal etableres udvendigt op gennem opgangen.

Når vi har fået erfaringerne med forsøget med decentral indblæsning, vil næste fase i det projekt også være, at der skal laves et samlet projekt materiale, så der er noget konkret at tage stilling til. Vi vil indkalde til et særskilt beboermøde, hvor projekterne om vinduer og ventilation fremlægges, når vi har materiale klar.

Varmemålere og el måling.

I afdelingsbestyrelsen har vi gennem længere tid drøftet vores fællesforbrug af vand, varme og el. I den forbindelse er vi blevet opmærksomme på, at der faktisk ikke er særskilt måling af afdelingens fælles forbrug af varme. Det fælles forbrug af varme fordeles således over det individuelle forbrug. Det skal vi have lavet om på.

Det er blot ikke så enkelt, idet vi ikke kan få udregnet fælles varmeforbrug, på samme måde som ved el. Vi mangler målere af varme i 11 fællesrum. På grund af prisen kan det først ske, når vi om nogle år skal til at skifte målerne alligevel. Vores målere er sidste skiftet i 2008, og de forventes at skulle skiftes efter ca. 9 år – altså om et par år eller 3.

Vi har også været i gang med at kigge på afdelingens fælles forbrug af el. I løbet af vinteren er der monteret elmålere i alle teknikrum under carporten og pulterum i B-blokke. Da el til udebelysning – både på stier og under carport – trækkes fra 2 steder, har vi også opsat målere på de 2 steder. Herefter er det stort set muligt at få målt det meste af vores fælles elforbrug.

Det kan fremover deles op i:

- el til hver kælder i B-blokke
- el til teknikrum og depotrum for hver opgang
- el til udebelysning
- der er særskilte målere på vaskeri og selskabslokale.

Den sidste del, som der ikke er særskilte målere på er derfor driftskontor, aktivitetsrum og driftens garager.

Da målerne først er sat op i løbet af vinteren er perioden meget kort. Vi har derfor ikke nogen tal klar til dette beboermøde.

Vi kan imidlertid se, at vores fælles elforbrug er raslet ned de sidste par års tid fra 872.132 kr. i 2013 til 751.834 kr. i 2014. Der var budgetteret med 938.000 kr. i 2014. Forbruget er faldet mere end vi havde forventet. Det var forventet, at udskiftningen af teknik i teknikrum ville medføre et fald på 70.000 kr. årligt. Vi har også kalkuleret med et fald på grund af mere energivenlige maskiner i vaskeriet, opsætning af solcellerne og mere energivenlig belysning i afdelingen. Vores fælles el forbrug er faldet mere end, hvad vi havde forventet, når der tages højde for prisstigninger.

Nye varmerør.

Vi har i løbet af 2015 fået lagt nye varmerør under carporten. Varmerørene er ikke afdelingens rør, så udskiftningen er ikke noget vi har betalt for. Arbejdet og udgiften er helt og holdent Affaldvarme Aarhus's opgave.

Vi fik varslet, at arbejdet ville ske i løbet af 9 uge med start i uge 9. Den tidsplan har, som de fleste nok har bemærket, ikke holdt særligt godt. Det tog omkring 20 uger.

Arbejdet medførte en del gener med adgang både til opgangen og kælderrum. Der har også været begrænsninger i parkeringen.

Efter et par henvendelser til Affaldvarme kom der mere styr på forholdene. Vi kan trøste os med, at der nu ikke skal skiftes varmerør de næste mange år fremover.

Affaldsøer under jorden.

I 2012 begyndte vi at kigge på en anden løsning af vores husholdnings affald. Dels fordi udgifterne var stigende til renovation, og dels kunne vi godt bruge pladsen, hvor affaldsøerne er, til parkeringspladser.

Selvom det er blevet billigere at få afhentet i affald, er der fortsat meget bedre økonomi i, at have nedgravede affaldsbeholdere end containere.

Vores projekt med at få affaldet placeret i beholdere under jorden blev vedtaget på beboermødet i foråret. Arbejdet har først kunnet igangsættes, når Affaldvarme Aarhus var færdige med at skifte varmerør under carporten.

Etableringen af nedgravet affaldsbeholdere vil blive startet op her i september måned.

Parkeringspladser.

I forbindelse med etablering af nedgravet affald vil der blive etableret en del nye parkeringspladser på de steder, hvor der er affaldsøer. Parkeringspladsen ved vaskepladsen i 243 -247 vil blive asfalteret, så der er bedre parkeringsmulighed, når der er arrangementer i selskabslokalet.

Når de nye pladser er etableret, er det slut med at parkere udenfor parkeringsbåsene. Parkering langs kørevejen – og i nord og syd er ikke tilladt, idet områderne er lavet af hensyn til vendeplads for udrykningskøretøjer.

Legepladser.

Vi skal til at have set på legearealer i 2016. Der bliver indkaldt til legepladsudvalget i Sofus.

Selskabslokalet.

Vores selskabslokale har i løbet af sommeren fået en større omgang oprydning og hovedrengøring. Det er nu angivet, hvordan man stiller borde og stolene i depotrummet. Der er også kommet opslag om, hvad man må og ikke må.

Så nu skal vi blot have brugerne til at rette sig herefter, når lokalet forlades.

Grønt udvalg.

Holmstrup har fået skænket et Ginkgo Biloba, et Tempeltræ, som er blevet plantet ved Bladet ved indkørslen.

Der vil blive plantet en række forskellige planter og buske langs stien på Østsiden af vores udearealer. Dette vil være med til at mindske risikoen for at tyve i biler kan køre ind over græsset og begå indbrud, fylde bilen og ugeneret køre igen.

Budget for 2016.

Afdelingsbestyrelsen og administrationen er kommet frem til et budget for 2016, som udviser en huslejestigning på lidt under 2 %. Der er indregnet, at vi anvender restsaldoen af indestået på vor overskudskonto på 116.029 kr.

Budgettet viser en stigning i udgifter til ejendomsskat på 6,6 %, mens der er budgetteret med en stigning på 3 % i forhold til indeværende års forsikringspris, som er lavere end budgettet for 2015 (der er indgået aftale med nyt selskab). Der er et mindre fald i administrationsudgiften.

Vi budgetterer med en udgift på 2.000.000 kr. til driften på konto 115. Når beløbet i 2016 er 420.000 kr. lavere end i 2015, skyldes det, at det er på konto 115, hvor vi udgiftsfører pengene til vores projekter. Udgiften til Totalservice er flyttet til konto 115 i 2016.

Vi har en mindre lønudgift på konto 114, idet budgettet nu er reguleret i forhold til de faktiske lønaftaler og bemanding.

På konto 119 har vi et mindre forbrug, idet de 25.520 kr., til Det boligsociale sekretariat igen betales af foreningen. Endvidere har vi ikke en udgift til 40 års jubilæum. Udgifter til genbrugspladsen er overført til konto 109.

Indeksring af henlæggelser sker til en højere rentesats, idet indekset er steget. Det medfører en større udgift på 82.000 kr. Driftssikringen bliver aftrappet med 356.000 kr. i 2016. Det er mere end i 2015. Aftrapningen beregnes af prisindekset.

Alle disse poster er stort set, som de plejer at være med nogle op- og nedjusteringer. Der er nogle poster, som forandrer sig væsentligt i forhold til de tidligere år.

Vi budgetterer i 2016 med en udgift til affalds afhentning på 400.000 kr. Dette sker som følge af etableringen af nedgravede affaldsbeholdere. Det giver et fald i udgiften på 235.000 kr. i forhold til budget 2015. I forhold til den faktiske udgift i 2014 er det et fald på 138.000 kr. Resten af udgiften på konto 109 er containertømning og genbrugspladsen.

Udgiften til fælles el budgetteres med 700.000 kr. i 2016. Det er et fald i forhold til budget 2015 på 240.000 kr. Forudsætningen for dette er, at forslaget om solceller på taget i 215 vedtages.

Den totale udgift til etablering af nedgravet affalds beholdere, etablering af nye P-pladser og solcelle anlæg i 215 forventes at udgøre 2.450.000 kr. Vi forventer, at der kan afholdes 850.000 kr. heraf over budget 2015, idet vi ikke har udgiften til afskrivningen på skimmelsvampe arbejder på 500.000 kr. – og 350.000 kr. som stammer fra besparelser på henlæggelsesarbejder. De resterende 1,6 mio. betales med 400.000 kr. årligt (konto 126). Det svarer til de forventede besparelser på affalds afhentning og el.

Overskudskontoen.

Ifølge lovgivningen skal et overskud eller underskud overføres til overskudskontoen. Forbrug af kontoen skal godkendes på beboermødet. Som udgangspunkt skal et opsamlet overskud eller underskud afvikles over de næste 3 budgetår.

Overskudskontoen udgjorde den 31.12.2014 1.196.129 kr. Det er i budgettet for 2015 afsat 1.079.700 kr. fra overskudskontoen til udligning af huslejen. Heraf dækker de 500.000 kr. reelt en afskrivning på udgifter til reparationer efter skimmelsvampe og vandskader.

Vi er i 2014 kommet ud med et overskud på 1.001.619 kr. Da overskuddet er anvendt til dækning af underfinansieringen efter vandskader, bliver der ingen overførsel til overskudskontoen for 2014. Udover overskuddet på 1 million i 2014 er der også anvendt 640.000 kr. fra overskudskontoen til afskrivning på regningen for skimmelsvampe.

Til budget 2016 er der til rådighed således kun forskellen mellem saldoen pr. 31.12.2014 på 1.196.129 kr. og budgetforbruget i 2015 på 1.079.700 kr. = 116.429 kr.

Da der ikke længere henstår en udækket saldo efter vandskaderne, vil vi som udgangspunkt få et overskud i 2015 på den halve million. De penge vil vi bruge til delvis finansiering af det vedtagne forslag om omlægning til nedgravet affald og etablering af flere P-pladser – samt vores forslag om flere solceller. Vi forventer derfor ikke noget større overskud for 2015.

Forslag til beboermødets punkt 5.

A. Forslag om opsætning af solceller på taget af 215.

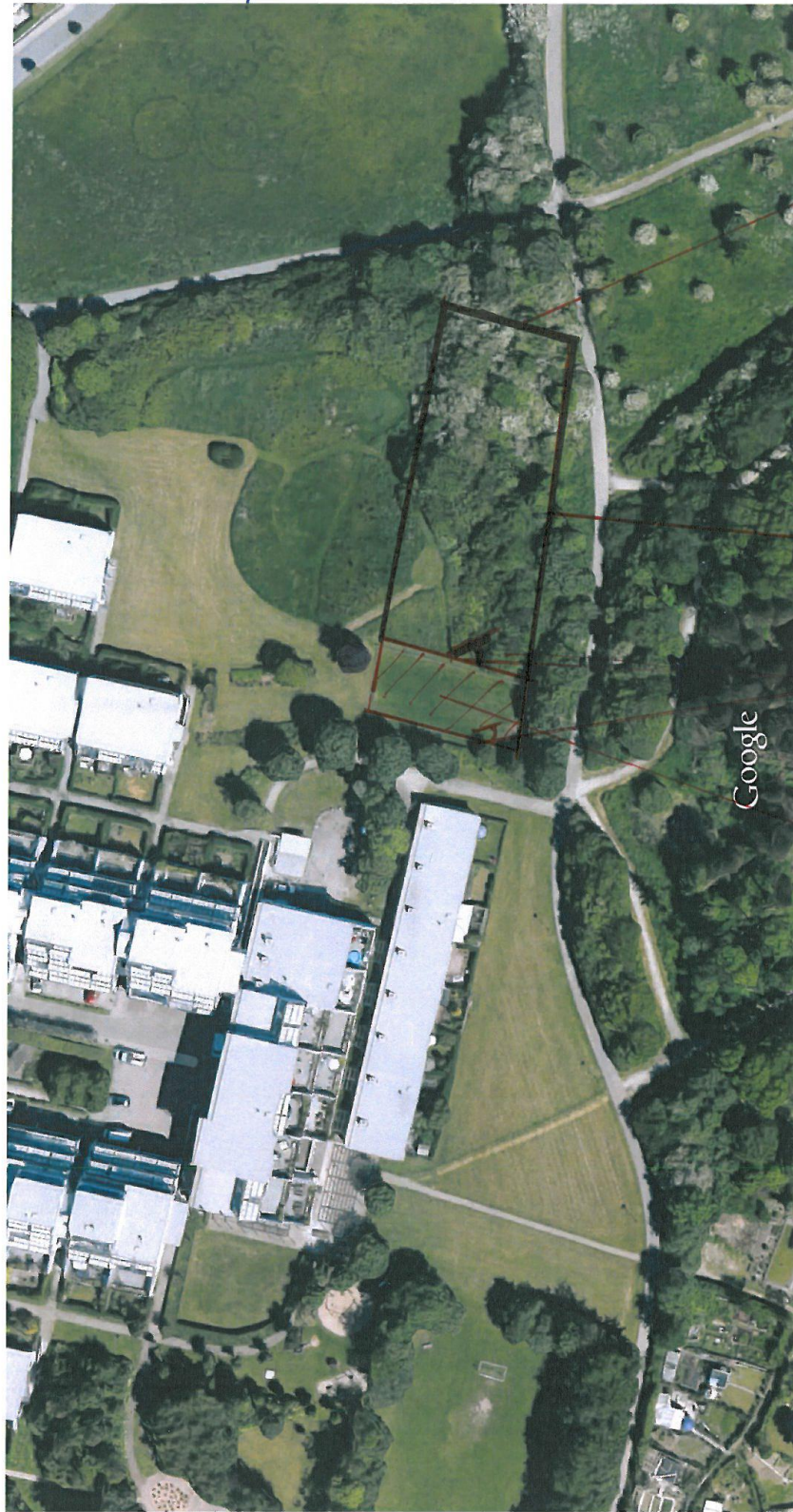
Afdelingsbestyrelsen fremsætter forslag om, at der opsættes et solcelleanlæg med en årlig produktion på 35.800 kWh, se nærmere herom i afsnittet om solceller. Anlægsudgiften forventes at udgøre 670.000 kr. incl. moms. Den årlige besparelse forventes at udgøre ca. 70.000 kr.

B. Forslag om udvidelse af indhegning til hundeluftning.

Afdelingen har for et par år siden lavet en indhegning til brug for hundeluftning på en del af græsarealet i det sydøstlige hjørne af vores udearealer. Holmstrup Dyreklub har et ønske om, at indhegningen gøres større, idet det nuværende areal er for lille. Indhegningen påtænkes udvidet mod øst, hvor den nuværende beplantning ryddes, så arealet bliver ca. 4-5 gange så stort. Udgiften til hegn vil anslået udgøre 70.000 kr. plus moms, som findes indenfor budgettet i 2015 og 2016.

Hunde Lufte Plads.

Google Maps



Billeder © 2015 Google, Kortdata © 2015 Google 20 m
Ca. 35 m.
Ca. 100 m.

Google
Lager
EKS. Hunde Lufte Plads.

<https://www.google.dk/maps/@56.1705362,10.1319368,53m/data=!3m1!1e3>

04-08-2015

Udvidelse ca 70.000 kr + moms.

Beboermøde

I henhold til boligforeningens vedtægter § 21 indkaldes hermed til afdelingsmøde vedr. valg og regnskab.

Mandag, den 20. april 2015 kl. 19.00

i selskabslokalet i 245.

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent og referent.**
- 2. Beretninger.**
 - a. Afdelingsbestyrelsens beretning til godkendelse.**
- 3. Afdelingens regnskab for 2014 til godkendelse.**
- 4. Indkomne forslag.**
 - a. Forslag om etablering af nedgravet affaldsbeholdere og udvidelse af antallet af parkeringspladser i afdelingen. Forslaget er omdelt i postkasserne før påske – den foldede lyseblå A3.**
- 5. Valg.**
 - a. Valg af 4 afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.**
 - b. Valg af et medlem og en suppleant til det nye FAS.**
- 6. Event.**

Vedr. Valg.

**Følgende afdelingsbestyrelsesmedlemmer er på valg:
Elly Lindved, Annette Knight og Rudolf Bay + suppleanter. Adam Søe Hansen har meddelt, at han udtræder af afdelingsbestyrelsen.**

Der vil være kaffe, te, brød, øl og vand i løbet af aftenen.

Beboermødet er røgfrit med indlagte rygepauser. Rygning foregår uden for lokalet.

Med venlig hilsen

afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsens beretning foråret 2015.

Forord.

Vi har i de seneste års beretninger haft mange afsnit med igangværende projekter, som vi ikke lige havde løsninger på. Det er vores projekter med vedvarende energi, ændring af udsugningen og badeværelser, nedgravet affald osv.

Vi har været i fuld gang med at lave et par fuldskalaforsøg, som vi nu efterhånden kan afrapportere på. Så vi har ambitioner om, at der her i 2015 kan blive fremsat nogle løsningsforslag, så vi kan komme videre med tingene. Det er et forslag om nedgravet affald, som er fremsat til dette beboermøde.

Men der er andre ting, som får nogle ord med i denne beretning. Og et par ting er ikke gået, som det var meningen.

40 års jubilæum i 2015.

På beboermødet i efteråret blev der afsat en sum penge til at fejre at Holmstrup i 2015 fylder 40 år. Holmstrup blev opført i starten af 70'erne, men var først klar til indflytning i løbet af 1975 og 1976. Den første beboer, som var afdelingens ny ansatte varmemester flyttede ind i marts 1975. Men det tog ganske lang tid, før hele byggeriet var udlejet.

Efter budgetmødet blev der nedsat en arbejdsgruppe. Beretning fra arbejdsgruppen vil blive fremlagt mundtligt på afdelingsmødet.

Reglementer.

Vi har i flere år barslet med en revision af vores ordensreglement, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og et katalog på køkkenudskiftning. I 2013 fik vi vedtaget et nyt ordensreglement og i 2014 har vi udsendt det nye vedligeholdelsesreglement.

Nu mangler vi at få lavet et råderets- og installationskatalog. Det kommer til at indeholde nogle emner, som vi har flyttet fra det gamle ordensreglement. Det kommer også til at indeholde et reglement for udskiftning af køkkener, som er tilpasset Holmstrup.

Der er efterhånden gået en del år siden vi startede på at lave nye reglementer. I mellemtiden er der sket en del personale udskiftninger i administrationen. Da der er flere af de andre afdelinger, som også skal have lavet råderetskatalog, har vi aftalt med den nye ledelse, at administrationen laver en skabelon for råderetskatalog, som vil gøre det nemmere for administrationen at håndtere råderetsreglerne. Der vil derfor gå en rum tid endnu, før vi har et katalog til fremlæggelse.

Ledigt butikslokale.

En uge efter vores beboermøde i april 2014 opsagde Coop lejemålet for vores lokale brugsforretning.

Vi har lige siden været i dialog med udlejningsafdelingen, idet vi har taget for givet, at lokalet skal genudlejes. Selvom vi ikke får nogen særlig høj lejeindtægt, bidrager det til afdelingens indtægter. Desuden har vi taget for givet, at beboerne fortsat var interesseret i en lokal butik i byggeriet. Det har der også været tilkendegivelser om. Især har der været efterlyst et sted, hvor man lokalt kunne hente medicin.

Der er imidlertid ikke nogen nem opgave, idet der ikke står en lang række af butikker eller personer i kø for at leje det tomme lokale. Vi har til dato kun haft 5 interesserede. Udlejningen var nået til enighed med en lejer, som ville åbne en døgnkiosk og have specialiteter fra Bulgarien. Men den aftale blev ikke til noget, da den pgl. person ikke kunne stille en bankgaranti. Administrationen har nu lavet aftale med en lokal mægler om at finde en lejer til lokalerne.

Måske bliver vi tvunget til at finde en anden brug af lokalet, men foreløbig er den beslutning udskudt til efterårsmødet. Hvis vi skal opgive udlejning, vil det medføre en mistet lejeindtægt, hvilket vil medføre en huslejeforhøjelse.

I budgettet for 2015 har vi taget udgangspunkt i, at der vil blive fundet en lejer med en husleje tilsvarende som brugsens hidtidige leje. Bliver lokalet ikke udlejet, vil lejetabet blive dækket efter samme regler som for lejetab ved lejligheder. Vi har derfor pt. ikke nogen reel udgift herpå. Men det kan kun ske så længe, at lokalet søges genudlejet.

Uro i 245.

2014 har budt på uro under carporten i 245. Det omtalte vi i vores beretning i efteråret. Dels har der været samlingssted for narkohandel, og dels er der begået hærværk på biler og indbrud i værksted og lejligheder. I forbindelse med afdelingsbestyrelsens arealvandring i maj måned sidste år tog vi en hurtig beslutning om at opsætte videoovervågning under carporten i 245. Det kom der nogle billeder ud af, som blev overgivet til politiet – dog uden, at gerningsmændene kunne identificeres. Efterfølgende er der sat et par kameraer mere op, så et større areal dækkes.

Da der har været et par steder – kroge og indhug - omkring 245, som er brugt til opholdssted, har vi i løbet af vinteren monteret nogle jerngitre mellem depotrummene og spærret af for gennemgang bag om rummene. Det gør det noget mere besværligt at bruge stederne under carporten i 245 som samlingssted. Der er således nu opsat videoovervågning, projektører som tænder ved bevægelser og afspærring.

Afspærringen er ikke opsat som foreslået af nogle af beboerne. Beboerne blev fejlagtigt heller ikke som lovet inddraget i selve løsningen, inden afspærringen blev opsat. Det har medført en del kritik af afdelingsbestyrelsen, idet beboerne havde ønsket, at der både skulle være afspærring på gesimsen ind mod parkering og mellem depotrum ude ved stien ved 247. Der er kun opsat afspærring inde mellem depotrum.

Kritikken om den manglende inddragelse må vi tage på vores kappe og beklage. Det er en klar fejl fra vores side, og vi skal blive bedre til at holde, hvad vi giver lovning på.

Efter opsætningen af gitre fået henvendelser fra andre beboere i området, der ikke er begejstrede for afspærringen. Vi må derfor konstatere, at der – som vi havde opfattet det - ikke er enighed blandt beboerne i 245 og 247 om, hverken formålet med afspærringen eller opsætningen.

Vi er nået til den konklusion i afdelingsbestyrelsen, at uanset om vi piller det ned igen eller retter det til det foreslåede, kan vi ikke gøre alle parter tilfredse.

Indtil videre vil vi lade den opsatte afspærring side, hvor den er, så vi kan se, om det har den ønskede virkning med mindre uro og hærværk i området. Det regner vi med, da det nu er mere besværligt at bruge stederne til ophold.

Aarhus Kommune opgør hvert år en del statistikker i forhold til ghettoområder, hvor der også kan ses tal for Holmstrup. I forhold til hærværk og kriminalitet tages der udgangspunkt i anmeldelser til politiet. I

Holmstrup er der under 5 anmeldte tilfælde om året i de sidste 5 år. Afdelingsbestyrelsen er bekendt med 7 - 8 tilfælde i løbet af de 5 år, hvor de fleste er anmeldt af driftskontoret efter indbrud og hærværk.

Lånesagen.

I 2006 fik vi omlagt 6 af afdelingens oprindelige lån efter krav fra Økonomistyrelsen (som nu hedder Statens Administration). Det gik der - som vi tidligere har skrevet en del om - "udu" i. Det har afstedkommet en meget langvarig og træls sag, som vi fortsat passivt kan se til på, idet den verserer mellem Landsbyggefonden og Statens Administration.

Problemet er, at styrelsens edb-system ikke kan lave rentesikringsberegninger, hvor der både er sket låneomlægninger og samtidig udbetales både rentesikring og driftssikring til en afdeling. Og det er vi den eneste afdeling i hele Danmark som opfylder. Tidshorizonten hedder foreløbig "måske i 2015".

Der er 2 elementer i vores lånesag. Dels er det selve fejlindbetalingen af de 8 millioner kroner til Landsbyggefonden i 2007 og 2008. Dels er det rentesikringsreguleringerne.

Den sidste del af fejlindbetalingen har vi fået opklaret i slutningen af 2014. Administrationen har nu 4 år efter fået en oversigt fra Landsbyggefonden på, hvad vi fejlagtigt indbetalte i 2007 og 2008. Og hvor meget der er sendt retur af fejlindbetalingen på de ca. 8 millioner kroner.

Det fremgår af oversigten og beregningerne, at vi har været pligtige til også at indbetale halvt bidrag for 2007 og fuldt bidrag for 2008 på det som udamortiserede lån. Opkrævningerne fra 2009 og frem er opkrævet og betalt hvert år.

Som vi tidligere har skrevet, mente vi, at vi også skulle have de sidste 480.000 kr. af de 8 millioner retur. Men de penge dækker altså for bidragene for 2007 og 2008. Regnestykket med opgørelse af fejlindbetalingen kan vi derfor konstatere er afklaret.

Tilbage er der så reguleringen af rentesikringsberegninger efter låneomlægningen. Når man får rentesikring, som vi har fået fra 1976 til 2014, er man omfattet af nogle regelsæt om indbetalinger til byggefonden, når ens oprindelige prioritetslån udløber. Indbetalingerne beregnes i forhold til restydelsen efter rentesikring. Da aftrapningen af rentesikringen reguleres efter et skøn forud og opgøres endeligt 2 år bagud, skal der hvert år laves en endelig beregning af aftrapningen som en regulering. Og det er her, at vores problem er opstået.

Opgaven med at lave reguleringerne har styrelsen forsøgt at overgive til Landsbyggefonden for nogle år siden, men Landsbyggefonden vil ikke vil have opgaven, da sager med låneomlægning ikke er lavet siden 2005. Vores låneomlægning i 2006 gør, at det er et større regnearbejde, der skal laves, idet vi får både rentesikring og driftssikring.

Der er yderligere den krølle på sagen, at vi efterfølgende har fået omlagt yderligere 4 mindre lån, som der også blev ydet rentesikring til. Vores rentesikring ophørte derved helt i 2014 – når vi ser bort fra reguleringen bagud. Når der engang er lavet en endelig beregning af aftrapningerne, kan vi få afklaret, om vi har nogle penge til gode, eller vi får en regning.

Det har vi sikret os i mod, idet vi i 2010 afsatte 480.000 kr. hertil. På det tidspunkt havde vi ikke klarhed over, hvorfor Landsbyggefonden havde beholdt en del af fejlindbetalingerne. Murphy (hvem han end var) har en gang sagt, at "der ikke findes en sag, som ikke kan kompliceres yderligere". Sååhhhh....ja, teorien passer.

Siden de 480.000 kr. blev afsat i 2010 er der opkrævet og betalt nogle reguleringer af rentesikringen, som er betalt af de 480.000 kr. Nu henstår der derfor kun 190.000 kr. i vores regnskab for 2014.

I forbindelse med en låneomlægning kan der opstå en afdragsfri periode, hvor den gamle ydelse er ophørt og indtil den nye ydelse skal betales. Det er også sket i vores tilfælde. Vi har betalt 511.000 kr. mindre end det budgetterede. De penge er også hensat til betaling af en eventuel efterregning.

Som nævnt, så kan en sag sagtens kompliceres yderligere. I 2014 er der af endnu ukendte årsager opkrævet 987.728 kr. mindre til betaling af prioritetslån, end vi har budgetteret med. Som udgangspunkt skal vores betalinger af prioritetslån være på det samme beløb, som før låneomlægningen. Det er administrationen pt. ved at undersøge. De 987.728 kr. er foreløbigt parkeret som en skyldig post.

Beløbsmæssigt kan det stort set være ligegyldigt, om reguleringerne af rentesikringen er betalt af de 480.000 kr. eller de 511.000 kr. Men vi er mildt sagt ikke begejstrede i afdelingsbestyrelsen over, at vi først hører herom i forbindelse med regnskabsaflæggelsen – og, at det der ikke er nogen, som kan forklare, hvad det er for reguleringer, som der er betalt. Det er ikke just det, som vi havde forventet eller aftalt.

Foreløbigt kan vi trøste os med, at vi har ca. 700.000 kr. udover de 987.728 kr. til dække eventuelle nye opkrævninger med. Vi står ikke lige og får et ordentligt økonomisk smæk på grund af denne sag.

Vedvarende energi.

På beboermødet i foråret 2012 fremlagde vi et projekt til opsætning af solceller og solfangere i Holmstrup, samt til omlægning af vores udsugning til balanceret ventilation. Beboermødet godkendte den gang vores forslag om at afsætte 750.000 kr. fra overskudskontoen til 3 forsøgsprojekter. Rent teknisk sker det ved, at man udgiftsfører omkostningerne som nyanskaffelser over konto 114 og bruger af overskudskontoen til huslejedækning.

Der blev i 2013 brugt ca. 300.000 kr. af bevillingen til dels solcelleanlægget og dels teknikerhonorar på alle områder. De resterende 450.000 kr. fik vi ikke brugt i 2013, så de blev overført til 2014. Her er pengene – og en del ekstra - brugt til fuldskala forsøg med nye vinduespartier i 2 lejligheder og balanceret ventilation og badeværelses renoveringer i 3 lejligheder.

I efteråret 2014 fandt vi ud af, at vi måtte lave et ekstra forsøg med vinduesparti, idet vi skulle have afprøvet dels en sænkning af terrassedøren og dels lave ekstra kuldebro isolering. Det kan der læses mere om under afsnittet.

Monteringen af balanceret ventilation i 3 lejligheder i opgang 253 B blev også en dyr omgang, idet vi løb ind i nogle monteringsmæssige problemer.

Vi har derfor brugt ca. ½ million ekstra, som vi og teknikerne er blevet meget klogere af. Man kan diskutere, om det blot er dyre lærepenge, men vi mener, at de er givet godt ud, da det kunne blive meget værre midt i et større projekt.

Den halve million er fundet indenfor vores budget, idet vi alligevel skulle have brugt pengene hen af vejen til nødvendige reparationer. Der kommer derfor hverken underskud ud af dette eller huslejestigninger.

De næste par afsnit handler om det aktuelle projektstadiet.

Solcelleanlæg.

Vi har etableret et solcelleanlæg på taget af opgang 217 A til højre. Anlægget blev sat i drift den 27.08.2012. I løbet af de 2 første år er der produceret 13.111 kWh. Det svarer til ca. 25.000 kr. efter vores elpris i 2013. Vi har betalt 147.000 kr. for anlægget, og hvis vi regner med en forrentning på 2,5%, giver det en afbetalingstid på 15 år efter 2013 priser. Da elpriser stiger og stiger og renten pt. er lig nul, så er den reelle afbetalingstid noget kortere.

Vi har planer om at udvide afdelingens solcelleanlæg med et nyt anlæg på hele taget i den nordlige ende af byggeriet. Taget i nord vender mod syd, hvorfor det har en bedre udnyttelsesgrad end den, vi har på anlægget i 217 A, der er vestvendt med en udnyttelsesgrad på 82. Vi valgte i sin tid et vestvendt tag, da vi ville se effektiviteten, så vi kendte denne i forhold til at bruge de vestvendte tage til solcelle anlæg.

Lovgivningen omkring solceller er blevet ændret siden 2012, men der er fortsat ikke skrevet en ny vejledning.

Den "danske model" med salg til nettet er for et par år siden indbragt for EU's konkurrencenævn, hvor den nok ikke bliver færdig foreløbig. Imens er der ingen som reelt ved, om solceller er en god eller dårlig forretning. Det er heller ikke afklaret, om der skal betales afgift til el-nettet, selvom man ikke leverer strøm hertil.

Staten har lavet nogle puljer, hvor man får 1,20 kr. pr. kWh, som man leverer til elnettet. Der er afsat en ny pulje i 2015, hvor solcelle ejere med anlæg under 6 kWh kan søge om den høje betaling for den el, som man leverer til nettet.

Der er derfor kun god økonomi i at lave solcelle anlæg, hvor man ikke producerer til nettet, da man kun kan få mellem 60 øre pr. kWh - og i pulje tilfælde op til 120 øre pr. kWh. Vi har derfor været ved at kigge på, hvor stort et tomgangsforbrug vi har i Holmstrup. Det vil sige det forbrug, som vi hele tiden har.

Ud fra tal fra Galten Elforsyning og en beregning på drift af vores pumper til vand og varme, el til vores ventilationsanlæg osv., er vi kommet frem til, at vi har et tomgangsforbrug på 100 kWh i timen. Det svarer til et solcelleanlæg på 15 – 16 gange vort anlæg på taget i 217. På taget af 215 kan der formodentligt opsættes et anlæg, som svarer til 40 – 50 % af vort tomgangsforbrug. Vi kommer derfor ikke til at skulle levere overskuds el til nettet, selvom vi monterer solceller på hele taget af 215.

Vi er derfor ved at få udarbejdet et konkret forslag til opsætning af solceller på taget af 215. Det vil formodentlig ligge klar til beboermødet i efteråret.

Nye vinduespartier.

Vores vinduespartier er 40 år gamle og mange steder er der trækproblemer og kuldeindfald. Dels er der inden kuldebro isolering mellem vinduer og beton. Nogle steder er der faktisk åbne sprækker mellem vinduesramme og beton.

Dels er mange terrassedøre utætte og dels er de fleste termoruder gamle og dårligt isolerende. Der er ikke noget at sige til, at vi har en del beboere som klager over træk og høje varmeregninger. Nye vinduespartier vil derfor give en bedre komfort, men også en pæn besparelse på varmeregningen. Men besparelsen på varmeregningen kan ikke betale for en udskiftning. Det koster omkring 60.000 kr. + moms at skifte et vinduesparti.

Vi har i 2014 lavet 2 fuldskalaforsøg i et par stueejligheder i 257 og 259. De 2 forsøg er lavet forskelligt i forhold til monteringen. I 259 er der lavet udhugning i betonen til kuldebro isolering. Varmerør til radiatorer

er også lagt under gulvet, så dørtrinnet til terrassedøren bliver markant lavere. Det har gjort 259 markant dyrere end 257. Inclusive tekniker honorar har 259 kostet 139.000 kr. og 257 93.000 kr.

Begge lejligheder er blevet termograferet efterfølgende. Der er markant forskel mellem de 2 prøvelejligheder og vores tidligere termograferinger af vores nuværende vinduespartier. Der er imidlertid ikke nogen større forskel mellem 257 og 259, selvom der er lavet ekstra kuldebro isolering i 259. Forskellen mellem varmeisoleringen i de 2 opsætninger står på ingen måde i et rimeligt forhold rent økonomisk, hvis man kigger på varmebesparelsen i forhold til en ekstra udgift på 46.000 kr. pr. lejlighed. Løsningen fra 259 vil derfor kun være relevant for handicap lejlighederne, hvis det kan hænge sammen økonomisk.

Det har også taget noget længere tid – og været meget mere besværligt – at lave 259 end 257. Begge lejligheders beboere er yderst tilfreds med resultatet. De giver begge udtryk for, at træk og kulde er forsvundet. Så vi har fundet en løsning, som kan etableres og fungerer fint.

Næste fase i dette projekt er, at teknikerne nu er i gang med at lave beregninger, så vi har noget at tage stilling til. Vi forventer at det kan blive fremlagt inden næste beboermøde.

Balanceret ventilation.

I forbindelse med udskiftning af vores vinduer kan der opstå risiko for at der dannes undertryk, idet vi kun har udsugning og ikke samtidig indblæsning af luft. Når der tættes mellem beton og vinduer skal luften komme fra andre steder til udsugningen, og det kan stort set kun komme fra sprækker omkring toiletkabiner og medføre dårlig luft i lejlighederne.

Vi mener derfor, at boligventilation/balanceret ventilation er en forudsætning for at vi kan udskifte vindueselementerne. Indeklimaet vil også blive forbedret, idet vi i mange lejligheder har problemer med fugt. Udsugningen af den varme luft vil blive anvendt til forvarmning af kold luft inden indblæsning, hvilket vil medføre et mindre varmeforbrug.

Der er derfor gode grunde til at snakke om balanceret ventilation. Det bliver dog dyrt at etablere, idet der dels skal brydes hul gennem vores badekabiner. Dels ligger vores lejligheder ikke lige ovenpå hinanden, hvorfor rørføringerne ikke er ens i lejlighederne. Etablering af balanceret ventilation vil derfor medføre en total reovering af vores badeværelser, når der brydes hul igennem glasfibrerkabinen i vores badeværelser.

Vi har i 2014 lavet et fuldskalaforsøg i opgang 253 B tv. Det var oprindeligt meningen, at vi ville bruge en opgang i en A-blok, men for at spare lidt på pengene, har vi valgt at bruge en opgang i en B-blok, som kun har 3 lejemål. Forsøget i 253 har givet masser af erfaringer, men også været en dyr omgang.

Etableringen af ventilation for de 3 lejligheder har kostet 355.562 kr. 3 nye badeværelser har kostet 231.143 kr. og nyt sanitet har kostet 35.000 kr. I de nævnte priser er der inkluderet teknikerhonorar, som der har været en hel del af. Man kan derfor ikke blot dele beløbene med 3 og så få prisen pr. lejlighed. Men et er prisen, men hvordan fungerer det – og hvordan er det at bo i en lejlighed, som har fået nyt badeværelse og ny ventilation.

Jeg (Rudolf Bay, 253B 1 sal tv) er en af de, som har fået indlagt balanceret ventilation, jeg vil dele det op i 2 punkter. Etableringen og efterfølgende, hvordan det er at leve i en lejlighed med balanceret ventilation.

Etablering af ventilation er en voldsom omgang, da den også omfatter ændring af baderummet. Der er skråret vægge ned til installationsskakten for at ændre på ventilationen fra udsugning til balanceret ventilation. Det medfører både støj og støv.

Arbejderne med ventilationen, der skulle udføres, er meget forskellige i de 3 lejligheder. I baderummene var det den samme omgang med nedskæring af vægge. Men i forhold til etablering af udblæsning i

lejlighederne er der stor forskel. Hvor 2 sals lejligheden får rørerne boret ned igennem loftet, skal 1. sals- og stuelejligheden have et loft sænket og "kasser", hvor rørerne er lagt ind i. Men det er et forholdsvis nænsomt indgreb i lejligheden.

Der var håndværkere, der arbejdede i 8-10 uger her i forsøgslejlighederne, da der var nogle arbejder, hvor der blev lidt "slip" mellem opgaverne (udtørring). Dette skal selvfølgelig minimeres når projektet kommer i gang i storscalamodel.

Forsøgsprojektet skal bruges til at minimere de gener, beboerne vil få for en sådan ombygning, for at se hvor i projektet, at der kan minimeres på tid - og hvordan de enkelte arbejder skal udføres, så de giver mindst gene under udførelse og størst funktion ved drift. Det er et meget værdifuldt redskab ved storskala udførelse.

Som der skrives længere oppe i notatet er balanceret ventilation en forudsætning for montering af nye facader. Dette er ikke sket i de lejligheder, der har fået monteret balanceret ventilation, så vi har ikke problemerne med meget tætte facadepartier med nok nærmere det modsatte, problemer med meget utætte facadepartier.

Da der skal skæres store huller i væggen i badeværelset bliver det renoveret, så der er kommet klinker på gulve og fliser på væggene. Der er i forsøgsprojektet udskiftet sanitet, toilet og håndvask, men det er som udgangspunkt ikke med i storscala projektet. Det er et af de punkter, der ville kunne tages op, således at det eventuelt kan tilkøbes af den enkelte beboer.

Jeg vil ikke sig sige der kan mærkes den store forskel, end da vi kun havde udsugning, men idet at der bliver blæst forvarmet luft ind 4 steder i lejligheden, vil der være en mere jævn varme frem for før. Hvor der kun var udsugning, og når der suges luft ud, skal der noget nyt ind, og der blev så suget ind i sprækker og revner ved facadepartierne.

Den store forskel i min lejlighed er at der er monteret et emfang ved komfuret, og dette gør, at jeg ikke har udsugningsventilen, der står og larmer 24 timer i døgnet. Jeg har åbent køkken med stue, så det var til stor gene.

Næste fase i det projekt er også, at der nu skal laves et samlet projekt materiale, så der er noget konkret at tage stilling til.

Varmemålere og el måling.

I afdelingsbestyrelsen har vi gennem længere tid drøftet vores fællesforbrug af vand, varme og el. I den forbindelse er vi blevet opmærksomme på, at der faktisk ikke er særskilt måling af afdelingens fælles forbrug af varme. Det fælles forbrug af varme fordeles således over det individuelle forbrug. Det skal vi have lavet om på.

Det er blot ikke så enkelt, idet vi ikke kan få udregnet fælles varmeforbrug, på samme måde som ved el. Vi mangler målere af varme i 11 fællesrum. Vi havde lagt op til, at det kunne ske, når vi om nogle år skal til at skifte målerne alligevel. Vores målere er sidste skiftet i 2008, og de forventes at skulle skiftes efter ca. 9 år – altså om et par år eller 3.

På beboermødet i efteråret 2014 fik vi til opgave, at komme med et bud på, hvad det ville koste af montere nu. Prisen for de 11 varmemålere vil løbe op i 135.000 kr. incl. moms.

Vi har også været i gang med at kigge på afdelingens fælles forbrug af el. I løbet af vinteren er der monteret elmålere i alle teknikrum under carporten og pulterrum i B-blokke. Da el til udebelysning – både på stier og under carport – trækkes fra 2 steder, har vi på mødet i april besluttet, at der også skal målere på de 2 steder. Herefter er det stort set muligt at få målt det meste af vores fælles elforbrug.

Det kan fremover deles op i:

- el til hver kælder i B-blokke
- el til teknikrum og depotrum for hver opgang
- el til udebelysning
- der er særskilte målere på vaskeri og selskablokale.

Den sidste del, som der ikke er særskilte målere på er derfor driftskontor, aktivitetsrum og driftens garager.

Da målerne først er sat op i løbet af vinteren er perioden er meget kort. Vi har derfor ikke nogen tal klar til dette beboermøde.

Affaldsøer under jorden.

I 2012 begyndte vi at kigge på en anden løsning af vores husholdnings affald. Dels fordi udgifterne var stigende til renovation, og dels kunne vi godt bruge pladsen hvor affaldsøerne er til parkeringspladser.

Vores projekt med at få affaldet placeret i beholdere under jorden har ligget lidt stille lige siden, at vi fik sat økonomi på ideen i 2012. Vi kunne dengang kun opnå en årlig besparelse på ca. 80.000 kr. til renovationsudgifter, der ikke hang sammen med en udgift på ca. 1,5 million til anlæggelse.

Men der er sket et par ting siden 2012. Dels er behovet for parkeringspladser blevet større, hvilket ikke forbedrer økonomien, men der er også sket en del på takstområdet.

Priserne for afhentning af affaldet er faldet ganske betragteligt. Både for tømning af affaldsspande og afhentning fra nedgravet affald. Alene fra 2013 til 2014 er det blevet 30% billigere at få afhentet husholdningsaffald fra nedgravede anlæg. Faldet er noget mindre på affaldsspande og containertømning. Det skyldes konkurrencen mellem vognmændene, som byder ind på opgaven.

Vi har fået nye tal fra affaldskontoret, som viser at vi i 2015 kan opnå en besparelse mellem 140. -170.000 kr. årligt til renovation, selvom taksterne for containertømning også er faldet. Besparelsen er afhængig af, hvor mange nedkast til husholdningsaffald vi vælger at anlægge, og hvor meget affald i vægt, som skal afhentes. I 2015 har vi budgetteret med en udgift på 538.000 kr. til affaldsafhentning. Besparelsen er regnet ud i forhold til den lavere takst i 2015.

Vi har derfor et konkret forslag med til beboermødet om at omlægge affaldshåndteringen fra 660 liter containere til nedgravede beholdere. Forslaget finansieres ved, at vi dels fortsat budgetter med de 538.000 kr. fremover. Besparelsen på afhentningen bruges så på at afdrage på lånefinansieringen. En del af udgiften finansierer vi ved at bruge 350.000 kr. af hensatte midler. Det er uddybet under afsnittet om overskudskontoen.

Parkeringspladser.

Vi får af og til henvendelser og beklagelser fra beboere om, at det er blevet for svært at finde en ledig parkeringsplads. En beboer har sendt os et par forslag til, hvor det vil være muligt at anlægge flere parkeringspladser.

Da beboerens ene forslag er helt ens med vores forslag om at lave nedgravet affaldsbeholdere og bruge de nuværende affaldsøer til parkering, har beboeren valgt at trække sit forslag.

Cykelparkering.

På beboermødet i efteråret blev vi bedt om at kigge på en løsning på cykelparkeringen, idet der ofte er parkerede cykler ved trappeopgange til gene for øvrige beboere.

Vi har i afdelingsbestyrelsen derfor diskuteret behovet for og muligheden for at få en form for cykelparkering i Holmstrup. Der er foreløbigt 3 muligheder.

Der er mulighed for cykelstativer under trappeopgangen i A blokkene, men der er kun plads til 2 cykler pr. opgang. Et mulighed var at inddrage parkeringspladserne omkring sikrings/bøjlerum ved feks. hver anden opgang, her vil være plads til ca. 8-10 cykler, men det vil så kolliderer med etablering af en forøgelse af antallet af de planlagte nye parkeringspladser. Den sidste mulighed er opsætning af cykelskure i mellem stykket mellem A-blokkene, men det bliver dyrt, hvis der skal være tag over.

Vi arbejder fortsat på sagen og undersøger, om der er andre steder vi kan lave cykelparkering i byggeriet.

Legepladser- udearealer mv.

Der er udarbejdet en tilstandsrapport over vore legepladser, og der var er en del der skal renoveres eller fjernes. Disse arbejder er udført her i 2014-15.

Der er en ny rapport på vej og den kan vi tage med i udvalget for den bevilling der ligger for 2016

Der blev i beretningen for foråret 2014 beskrevet, at der igen er en pulje til lejearealer i 2016, og at vi til forårsmødet 2015 vil nedsætte et udvalg til at se på, hvad der skal prioriteres denne gang.

Vi har en multibane i syd, som ikke bliver helt anvendt til sit formål. Skulle den nytænkes – omlægges? Skal vi have et udendørs bordtennis bord eller ??? Syntes du, at legearealerne i dit nærareal lever op til det forventede?

Sådan kunne der listes forskellige muligheder op, men det er vigtigt, at der kommer noget input fra beboerne. Især dem med børn.

Hvis du vil deltage i arbejdet med legearealer så mød op til forårsmødet 2015 og meld dig til udvalget. Der vil blive lavet en indkaldelse i Sofus i løbet af sommeren med opstart i starten af august, hvor der vil være kontaktperson. Det er mulig at tilmelde sig udvalget ved kontaktpersonen.

Selskabslokalet.

I efteråret har afdelingsbestyrelsen besluttet at ændre på rengøringen af selskabslokalet. Rengøringen er nu udbudt til ekstern leverandør, hvorved det er administration og driftsafdeling som sørger for optælling og bestilling af rengøring efter udlejning.

I forbindelse med omlægningen har vi set på, hvad lejer skal stå for af rengøring – og hvad rengøringsfirma skal stå for. Det er der kommet nogle mere klare regler for, som vil komme til at fremgå af lejekontrakt og opslag i selskabslokalet.

Samtidig har vi udbudt rengøringen af nogle fælleslokaler ved samme lejlighed. Det er nu det samme firma, som gør rent i både vaskeri, selskabslokale og fællesrum.

Der er siden sidste beboermøde blevet lavet et par forbedringer af vores selskabslokale. Der er kommet 2 nye Gram indbygningsovne med en masse funktioner i vores lokale. Til gengæld er mikrobølgeovnen blevet fjernet. Da de nye ovne er højere, er der ikke plads til den gamle mikrobølgeovn. Der vil også komme ny emhætte i den gamle emhætte kasse. Og, vi er i gang med at finde et passende nyt komfur. I køkkenet er der også blevet sat en køkkenrulle holder op, og ude på toiletterne er der kommet en hånd sprits beholder op på hvert toilet.

Der vil i løbet af i år blive lagt nyt linoleum på gulvet i selve lokalet.

Vi er også begyndt at gøre os nogle overvejelser om at hæve priserne for at leje selskabslokalet. Selvom det aldrig har været meningen, at lejen skulle kunne dække alle omkostningerne til selskabslokalet, så er vores priser langt under, hvad man betaler andre steder. Vi får derfor jævnligt henvendelser om udlejning, hvor det ikke er til vores egne beboere eller fra vores naboafdelinger, hvor vi har aftaler med.

Genbrugspladsen.

Genbrugspladsen har i det forløbne år fået ny bemanning, efter Kaj stoppede. Han var ellers blevet lidt af en institution på stedet, men syntes at 80 år var en passende alder at lade sig pensionere.

Siden har Petur og Bo, med bistand af enkelte andre, smøget ærmerne op og gået på med krum hals for at holde stedet rytteligt, og undgå at containerne bliver misbrugt af forretningsdrivende og andre, der ikke bor i afdelingerne 6, 11 og 12 foruden Bifrost. Det er selvsagt en vanskelig opgave, da alle med lovligt ærinde, selvfølgelig skal føle sig velkomne. Det er i alle beboeres interesse at Genbrugspladsen ikke misbruges, men også at den bliver brugt af alle beboere, når alt andet end det daglige køkkenaffald, skal smides ud. Resultatet vil kunne ses på bundlinien i årsregnskabet.

Der er indkøbt nyt udstyr og værktøj, så de frivillige kan klare opgaven. Endvidere er der planer om at investere i adgangskontrol til Genbrugspladsen som skal fungere uden for sædvanlig åbningstid. Det betyder at beboere døgnet rundt kan komme til at kassere affald på rette sted. Der vil blive adgang med vaskebriketten, og de der endnu ikke har en, kan afhente den på varmemesterkontoret. Detaljerne omkring den praktiske udførelse er ikke helt på plads endnu, men alle får selvfølgelig besked når det fungerer.

Grønt udvalg.

Grønt udvalg har afholdt årets første møde. Det var et rigtig godt møde, hvor vi blandt andet vil prøve at finde en god plads til et smukt Gingko Biloba Træ, som er blevet skænket til Holmstrup af Hans Martin og Margrethe.

Vi vil også holde et møde med Bo som kan fortælle os om området og hans syn på det. Så vi sammen kan få en god snak og gode input.

Regnskabet for 2014.

Afdelingens regnskab for 2014 medfører et overskud på 1.001.619 kr. De største årsager til overskuddet kan ses af nedenstående oversigt. Desuden har vi haft en større renteindtægt i 2014 på 104.000 kr.

Besparelser i året

Årsagen til årets overskud skal bl.a. findes i besparelser på flg. poster (hele tkr.):

- kto. 107, vandafgift	kr. 76.000
- kto. 109, renovation	kr. 114.000
- kto. 110, forsikringer	kr. 90.000
- kto. 111, fælles el	kr. 187.000
- kto. 114, renholdelse	kr. 199.000
- kto. 115, vedligeholdelse	kr. 101.000
- kto. 118, særlige aktiviteter	kr. 57.000
- kto. 119, diverse udgifter	kr. 102.000

De fleste af posterne kommer ikke som nogen større overraskelse, idet vi var klar over det allerede ved budgetlægningen for 2015 sidste efterår. Men vi er noget overrasket over, at det samlet løber op i 1 million kroner.

Vandafgiften skyldes, at vi i et par tidligere år har haft et stort forbrug i forbindelse med vask af altanvinduer, spuling af opgange og afrensning af facader. Det fik vi ikke taget højde for ved budgetlægningen for 2014 og 2015.

Faldet i renovationsudgiften er en følge af ændrede priser på afhentning, som er nærmere omtalt i afsnittet om nedgravet affald.

Fald i udgiften til forsikringer er kommet som følge af et nyt udbud i 2014, som vi også nyder godt af i 2015.

Vores udgifter til fælles el er faldet, idet vi har opsat et solcelleanlæg, som producerer en del strøm. Der er skiftet en del lamper til udebelysning, hvor de defekte lamper erstattes af nye LED lamper med et mindre forbrug. Desuden er virkningerne af udskiftningen af nye pumper og ventiler i teknikrum nu med i et helt år. Den nye lavenergi teknik udgør nok omkring halvdelen af besparelsen.

Konto 118 særlige aktiviteter er blandt andet vaskeriet, som har fået nye lavenergi vaskemaskiner, som har medført et lavere forbrug. Det ses dog ikke umiddelbart af regnskabet, men brugen af vaskeriet er steget med over 20% i forhold til 2013.

Besparelsen på renholdelse fremkommer som følge af, at nogle medarbejdere er stoppet, hvor de nye ansatte har en lavere løn.

Konto 115 vedligeholdelse skyldes et lavere forbrug generelt.

Og besparelsen på konto 119 skyldes for en stor dels vedkommende, at udgifterne først bliver bogført i 2015. Det drejer sig om opsætning af gitre i 245, dele af video overvågning ved 245, dyrekubbens

kontingent og udgifter på genbrugspladsen. Der er derfor ikke tale om reelle besparelser men mere periodeforskydninger.

Forbruget på konto 116 er også væsentligt under det budgetterede, men det har ingen indvirkning på vores regnskab for 2014. Årsagen hertil er, at vi i 2012 og 2013 fremrykkede nogle poster til udskiftningen af pumper, ventiler og styringspaneler i teknikrum og nyt vaskeri. Udskiftningen har dog medført et markant fald i el forbruget, som kan ses af regnskabet.

Overskuddet er anvendt til afskrivning på udgifter til reparationer efter skimmelsvampeangreb som følge af nogle vandskader. Dels er det vandindtrængen i kælder i en B-blok. Dels nogle gamle vandskader under nogle gulve, som har udviklet sig over en del år – og dels har der været utætheder på 2 altaner under blomsterkummer. Det hele er løbet op i ca. 1,7 millioner kroner, hvoraf de ca. 1,6 millioner afskrives over 2014 regnskabet. Udover overskuddet på 1 million er der anvendt 640.000 kr. fra overskudskontoen.

Det er ikke sket efter aftale med afdelingsbestyrelsen, idet vi havde en aftale med administrationen om at der blev afskrevet 500.000 kr. i 2015. Resten skulle vi så have afviklet over de kommende år, når vi kendte resultatet for 2014 regnskabet. Vi er – for at sige det på en pæn måde – ikke særligt tilfredse med, at administrationen har brugt både overskuddet og 640.000 kr. af overskudskontoen uden vores inddragelse. Men vi har besluttet at godkende regnskabet, idet vi jo under alle omstændigheder skal have afviklet udgifter efter vandskaderne. Og set i forhold til overskuddets størrelse, så var en stor del heraf nok alligevel blevet brugt til afskrivningen. Det kan imidlertid indskrænke vores handlemuligheder i de kommende år for at bevare en stabil huslejudvikling.

Overskudskontoen.

Ifølge lovgivningen skal et overskud eller underskud overføres til overskudskontoen. Forbrug af kontoen skal godkendes på beboermødet. Som udgangspunkt skal et opsamlet overskud eller underskud afvikles over de næste 3 budgetår.

Overskudskontoen udgjorde den 31.12.2013 3.122.100 kr. I 2014 er der anvendt 1.285.000 kr. til huslejedækning, hvoraf de 450.000 kr. reelt dækker udgifter til projekter. Det er i budgettet for 2015 afsat 1.079.700 kr. fra overskudskontoen til udligning af huslejen. Heraf dækker de 500.000 kr. reelt en afskrivning på udgifter til reparationer efter skimmelsvampe og vandskader. Da der ikke længere henstår en udækket saldo efter vandskaderne, vil vi som udgangspunkt få et overskud i 2015 på den halve million. Da der ikke længere står 480.000 kr. til lånesagen, så vil vi bruge 350.000 kr. af overskuddet til delvis finansiering af det fremsatte forslag om omlægning til nedgravet affald og etablering af flere P-pladser.

Vi er i 2014 kommet ud med et overskud på 1.001.619 kr. Da overskuddet er anvendt til dækning af underfinansieringen efter vandskader, bliver der ingen overførsel til overskudskontoen. Saldoen på overskudskontoen udgør pr. 31.12.2014 1.196.128 kr., som skal indgå i budgetterne for 2016 - 2018. I 2015 bruger vi 579.000 kr., så vi vil blive udfordret på budgetterne i de kommende år, hvis vi skal holde en stabil husleje.

Beboermøde

I henhold til boligforeningens vedtægter § 21 indkaldes hermed til afdelingsmøde vedr. budget for 2015.

Onsdag, den 17. september 2014 kl. 19.00

i selskabslokalet i 245.

D agsorden:

- 1. Valg af dirigent og referent.**
- 2. Afdelingsbestyrelsens beretning for perioden til godkendelse.**
- 3. Foreningsbestyrelsens beretning til forelæggelse.**
- 4. Afdelingens budget for 2015 samt brug af overskudskonto til godkendelse.**
- 5. Indkomne forslag.**
 - a. Forslag om overvågning.**
 - b. forslag om afholdelse af 40 års jubilæum i 2015.**
 - c. Forslag om asfaltarbejder.**
 - d. Forslag om etablering af bump i den sydlige ende af byggeriet.**
 - e. Forslag om nedsættelse af arbejdsgruppe vedr. ledigt butikslokale.**
- 6. Evnt.**

Der vil som vanligt blive serveret kaffe, te, brød, øl og vand. Øl og vin vil dog først blive serveret efter punkt 5 er færdigt. Det er ikke tilladt at medbringe alkoholiske drikke.

Beboermødet er som vanligt røgfrit med indlagte rygepauser uden for lokalet.

På vegne af afdelingsbestyrelsen

Edvin Juhl

Holmstrup, den 26.08.2014.

Afdelingsbestyrelsens beretning efteråret 2014.

Forord.

2014 har budt på en meget fin sommer. I hvert fald hvis vi ser på vejret. Det er ikke lige til at huske, hvornår vi sidst har haft så megen sol i både forår og hen over sommeren. Men sommeren har også budt på uro og hærværk omkring 245.

Vi har i mange beretninger orienteret fyldigt om projekter med vedvarende energi, ændring af udsugningen og badeværelseskabiner. De afsnit får derfor kun en mindre opdatering på stadiet af de forskellige projekter i denne beretning. Vi er dog i fuld gang med at lave et par fuldskalaforsøg.

Uro i 245.

2014 har budt på megen uro under carporten i 245. Dels har der været samlingssted for narkohandel, og dels er der begået hærværk på biler og indbrud i værksted og lejligheder. I forbindelse med afdelingsbestyrelsens arealvandring i maj måned tog vi en hurtig beslutning om at opsætte videoovervågning under carporten i 245. Det er der kommet nogle billeder ud af, som er overgivet til politiet.

En del af uroen er også sket på 1. salen, hvor det åbne rum mellem trapperne benyttes til ophold til store gener for de omkringboende. Vi er i gang med at tage tilbud hjem på opsætning af kameraer også på 1. salen.

For et par år siden havde vi et forslag på et beboermøde om videoovervågning af hele afdelingen. Det kunne ikke få flertal. Vi er helt klar over i afdelingsbestyrelsen, at overvågningen i 245 ikke er helt i overensstemmelse hermed. Derfor har vi også et forslag på dagsorden om, at vi kan opsætte overvågning.

Reglementer.

Vi har i flere år barslet med en revision af vores ordensreglement, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og et katalog på køkkenudskiftning. I 2013 fik vi vedtaget et nyt ordensreglement.

Vi er i fuld gang med den sidste redigering af vedligeholdelsesreglementet. Det vil blive udsendt, så snart det ligger færdigt. Vedligeholdelsesreglementet skal ikke godkendes på et beboermøde, idet det er foreningen, som ifølge lovgivningen har pligt til at lave reglementet. I praksis bliver det til i samarbejde mellem drift og afdelingsbestyrelse.

Derefter skal vi have lavet et råderets- og installationskatalog. Det kommer til at indeholde nogle emner, som vi har flyttet fra det gamle ordensreglement. Det kommer også til at indeholde et reglement for udskiftning af køkkener, som er tilpasset Holmstrup.

40 års jubilæum i 2015.

På beboermødet i foråret blev vi gjort opmærksomme på, at Holmstrup i 2015 fylder 40 år. Holmstrup blev opført i starten af 70'erne, men var først klar til indflytning i løbet af 1975 og 1976. De første beboere flyttede i den 1. maj 1975. Men det tog ganske lang tid, før hele byggeriet var udlejet.

Spørgsmålet er nu, om vi skal fejre et 40 års jubilæum. Det vil koste en del penge. Inden vi kan gå i gang, skal vi derfor have afsat et rammebeløb. Derfor har vi som forslag til beboermødet.

Ledigt butikslokale.

En uge efter vores beboermøde i april fik vi besked om, at Coop havde opsagt lejemålet for vores lokale brugsforretning. Vi havde det derfor ikke med i beretningen til forårsmødet.

Vi har lige siden været i dialog med udlejningsafdelingen, idet vi har taget for givet, at lokalet skal genudlejes. Selvom vi ikke får nogen særlig høj lejeindtægt, bidrager det jo til afdelingens indtægter. Desuden har vi taget for givet, at beboerne fortsat var interesseret i en lokal butik i byggeriet. Det har der også været tilkendegivelser om. Især har der været efterlydt et sted, hvor man lokalt kunne hente medicin.

Nu står der imidlertid ikke en lang række af butikker eller personer i kø for at leje det tomme lokale. Vi har til dato kun haft et par interesserede. Måske bliver vi derfor tvunget til at finde en anden brug af lokalet. Hvis der ikke kommer en lejeindtægt, vil det medføre en huslejeforhøjelse. I budgetforslaget til 2015 har vi taget udgangspunkt i, at der vil blive fundet en lejer med en husleje tilsvarende som brugsens hidtidige leje.

Vi har modtaget et forslag til beboermødet om anden brug af lokalerne. Vi får derfor en tilkendegivelse på, om der mest ønskes en ny nærbutik i en eller anden form, eller om lokalerne skal anvendes til beboerlokaler.

Vedvarende energi.

På beboermødet i foråret 2012 fremlagde vi et projekt til opsætning af solceller og solfangere i Holmstrup samt omlægning af vores udsugning til balanceret ventilation. Beboermødet godkendte vores forslag om at afsætte 750.000 kr. fra overskudskontoen til 3 forsøgsprojekter.

Der blev i 2013 brugt ca. 300.000 kr. af bevillingen til dels solcelleanlægget og dels teknikerhonorar på alle områder. Da vi ikke fik brugt resten af bevillingen i 2013, har vi overført pengene til 2014. Vi får brugt resten af pengene i år.

Solcelleanlæg.

Vi har etableret et solcelleanlæg på taget af opgang 217 A til højre. Anlægget blev sat i drift den 27.08.2012. I løbet af de 2 første år er der produceret 13.111 kWh. Det svarer til ca. 25.000 kr. efter vores 2013 elpris. Vi har betalt 147.000 kr. anlægget, og hvis vi regner med en forrentning på 2,5%, giver det en afbetalingstid på 15 år efter 2013 priser.

Vi har planer om at udvide afdelingens solcelleanlæg med et nyt anlæg på hele taget i den nordlige ende af byggeriet. Taget i nord vender mod syd, hvorfor det må forventes en bedre udnyttelsesgrad end vi har på anlægget i 217 A, som er vestvendt med en udnyttelsesgrad på 82.

Projektet har imidlertid lange udsigter. Lovgivningen omkring solceller er blevet ændret, men der er fortsat ikke skrevet en ny vejledning. Den danske model er indbragt for EU, hvor den nok ikke bliver færdig foreløbig. Imens er der ingen som ved, om solceller er en god eller dårlig forretning. Det er heller ikke afklaret, om der skal betales afgift til elnettet, selvom man ikke leverer strøm hertil.

Balanceret ventilation.

Vi arbejder fortsat med et forsøgsprojekt med balanceret ventilation. Boligventilation/balanceret ventilation er en forudsætning for at vi kan udskifte vindueselementerne. Hvis/når vi udskifter vores vinduespartier i lejlighederne, vil der være risiko for, at der bliver dannet undertryk på grund af udsugningen, når vi får tætnet mellem væg/loft og vindueskarmen.

Med indblæsning af luft undgår vi indsugning af dårlig luft fra sprækker omkring toilet kabiner og kold luft fra sprækker omkring vinduer og døre. Indeklimaet vil blive forbedret, idet vi i mange lejligheder har problemer med fugt. Udsugningen af den varme luft vil blive anvendt til forvarmning af kold luft inden indblæsning, hvilket vil medføre et mindre varmeforbrug.

Vi har 450.000 kr. tilbage af den oprindelige bevilling på 750.000 kr. til forsøgsprojekter, som vi ikke har fået brugt i 2013. De penge har vi overført til 2013.

Vi er i skrivende stund i fuld gang med et forsøg i opgang 253 B tv.. I løbet af efteråret får vi afprøvet indblæsning og udsugning i et fuldskalaforsøg. Det var oprindeligt meningen, at vi ville bruge en opgang i en A-blok, men for at spare lidt på pengene, har vi valgt at bruge en opgang i en B-blok, som kun har 3 lejemål. Vi har allerede fået nyttig viden, selvom forsøget ikke er færdigt.

Desuden skifter vi et helt vinduesparti i en lejlighed, så vi kan få erfaring med, hvordan arbejdet skal udføres. Der vil være en del detaljer omkring nedtagning, montering i forhold til radiator, kuldebroisolering osv., hvor teknikerne kan få nyttig viden.

Varmemålere og måling.

I afdelingsbestyrelsen har vi gennem længere tid drøftet forskellige forbrug af vand, varme og el. I den forbindelse er vi blevet opmærksomme på, at der faktisk ikke er særskilt måling af afdelingens fælles forbrug af varme. Det fælles forbrug af varme fordeles således over det individuelle forbrug. Det skal vi have lavet om på.

Det er blot ikke så enkelt, idet vi ikke kan få udregnet fælles varmeforbrug, på samme måde som ved el. Vi mangler ganske enkelt for mange målere af varme på fælles rum. Det skal derfor ske, når vi en gang skal til at skifte målerne. Ellers vil det blive for dyrt. Ligeledes skal vi have en kostægte afregningspris på det varme forbrugsvand. I dag udregnes denne som en procentdel af det samlede forbrug.

Vores målere er ved at have en alder, hvor vi skal til at udtage 10 % til kontrol ifølge lovgivningen. Det har vi afsat penge til på planlagt vedligehold. Vi kan herved se, hvor slidte målerne er. Vi har imidlertid ikke problemer med målerne pt. Boligforeningen har i løbet af 2014 lavet nogle kontrolmålinger af nogle lejligheder, og de målinger er fuldt i overensstemmelse med det målte forbrug. Vi kan derfor ikke se nogen grund til, at bruge penge pt. på udtagning af målere til kontrol, når vi ikke har nogen indikation for, at der er defekter.

Vores varmemålere har et indbygget batteri, som har en holdbarhed på ca. 9 år. Når det skal skiftes, vil det være en større omgang, hvorfor det nok vil være mest hensigtsmæssig at vi skifter målerne ved samme lejlighed, da de også formodes at være godt slidte på det tidspunkt. Ved den lejlighed vil det derfor være økonomisk muligt at opsætte målere på fællesrum.

Affaldsøer under jorden.

Vores projekt med at få affaldet placeret i beholdere under jorden ligger lidt stille. Dels forsøger vi at finde nogle priser på anlægsudgiften, som er lavere end de 1,5 million, som vi hidtil har fået oplyst.

Projektet er ikke rentabelt, som det ser ud pt, da besparelsen på renovation ikke kan opveje anlægsudgiften. Det skyldes blandt andet, at det er gratis at få tømt papir og glascontainere. Hvis vi derfor også graver disse ned, så får vi en anlægsudgift, som ikke opvejes af nogen besparelse.

Vi er ved at kigge på en løsning, hvor det kun er husholdningsaffaldet, som skal i beholdere under jorden. Containere til papir og glas skal fortsat stå på nogle få øer i byggeriet. Det vil imidlertid ikke frigive alle de nuværende rum til containere, som kunne bruges til forøgelse af parkeringspladserne.

Læskur i beplantning.

Vi har på sidste beboermøde og i sofus haft en debat og kritik af det opsatte læskur i krattet nord for byggeriet.

Afdelingsbestyrelsen har derfor været i dialog med brugerne. Det har ikke været helt let, idet en enkelt bruger har været særdeles meget udfarende. Flere af brugerne har derfor henvendt sig til afdelingsbestyrelsen før og efter møderne. De har givet udtryk for, at de er fuldt tilfredse med skuret, men gerne vil have lidt mere sol ind i fronten.

Derfor er der nu fældet 3 træer og fjernet noget bunddække. Endvidere er der opsat en bænk mere.

Det er afdelingsbestyrelsens opfattelse, at brugerne nu – på nær en enkelt eller et par stykker – er fuldt ud tilfredse og meget glade for løsningen. Vi forventer derfor, at der vil falde ro omkring skuret.

Legepladser- udearealer mv.

Der er udarbejdet en tilstandsrapport over vore legepladser, og der er en del der skal renoveres - og enkelte, der måske burde nedlægges eller omlægges. Dette er opgaver, der ikke kan vente til der ligger midler til legearealer i 2016, midlerne findes på anden vis.

Kataloget over renoveringer af legepladser vil ligge fremme til beboermødet dog kun i 1 udgave, der kan kigges i.

Der blev i beretningen for foråret 2014 beskrevet at der igen er en pulje til legearealer i 2016, og at vi til forårsmødet 2015 vil nedsætte et udvalg til at se på, hvad der skal prioriteres denne gang.

Vi har en multibane i syd, som ikke bliver helt anvendt til sit formål, skulle den nytænkes-omlægges. Skulle vi have et udendørs bordtennis bord eller ??? Sådan kunne der listes forskellige muligheder op.

Hvis du vil deltage i arbejdet med legearealer så mød op til forårsmødet 2015 og meld dig til udvalget, og der vil blive lavet en indkaldelse i Sofus og møder alle interesserede kan møde op.

Afdelingens hjemmeside.

Efter Johnny Bendiksen's alt for tidlige bortgang, er der kommet nye kræfter på hjemmesiden. Det er Rita Bendiksen og Adam Søe Hansen. Hjemmesiden vil blive opdateret fra tid til anden, med nyheder, informationer fra bestyrelsen og anden relevant information. De forskellige klubber, har også en mulighed, for at få ting på hjemmesiden, det kan være et arrangement eller et program.

Man kan også tilmelde sig et nyhedsbrev på siden, så man automatisk får e-mail besked, når der er nyt.

Afdelingens hjemmeside bliver flittigt brugt, med over 100 daglige hits.

Selskabslokalet.

Selskabslokalet har endelig fået de 2 borde leveret, som erstatning for de borde, der tidligere på mystisk vis er forsvundet.

Ellers er der ikke det helt store at berette. Lidt reparationer af køl/frys, ovn og andet.. Så det er fuldt funktionsdygtig og klar til udlejning.

Rotteproblem.

Vi har jævnlige problemer med rotter i byggeriet. Driften og skadedyrsbekæmperen har derfor intensiveret jagten, da vi på det seneste har haft en del rotter i Holmstrup - og det skal vi helst til livs.

Det kan vi som beboere være med til at mindske. Derfor anmoder vi beboerne om at undlade at fodre katte og fugle i haver - og på trapper, da det samtidig fodrer rotterne. Vil man fodre fugle i haven, så brug fodrestativ og brug frugt til at fodre med.

Grønt udvalg.

Ovenpå beboermødet i foråret, har vi nedsat et grønt udvalg. Der var et stort antal af interesserede beboere, der mødte op til det første møde i Grønt Udvalg. Bl.a. blev der oprettet en "Red roserne i midterarealet" gruppe. Hvor frivillige luger bedene, og der er også blevet gødet med hønsemøj. Det er vi stoppet med af hensyn til, at vi ikke vil fodre rotterne. Lugningen fortsætter. Der blev snakket om rigtig mange andre grønne ting.

Der vil snart komme endnu et møde, bl.a. vil vi gerne have en oplysende og vejledende snak med afdelingens gartner, Bo om det grønne.

Budgettet for 2015.

Afdelingsbestyrelsen og administrationen er kommet frem til et budget for 2015, som munder ud i den samme husleje, som vi har i 2014. Det er lykkedes ved, at vi anvender en hel del af indestået på vor overskudskonto. Samtidig for vi høvlet kraftigt af på de afholdte udgifter til udbedring af vandskader og skimmelsvampe. Nulløsningen er dog ikke inklusive de stillede forslag under punkt 5, som derfor vil medføre huslejeudgifter, hvis de vedtages.

Budgettet viser en stigning i udgifter til ejendomsskat og administrationsbidraget, men der er besparelser på forsikring (der er indgået aftale med nyt selskab) og renovation (kommunens afgifter er faldet). Der skal afsættes 316 kr. pr. lejemål til imødegåelse af tab ved lejeledighed i den enkelte afdeling, hvilket udgør 127.000 kr. for vort vedkommende, selvom tab ved lejlighed nu dækkes af dispositionsfonden.

Vi har fastholdt det samme budget for driften på konto 115. Når beløbet i 2015 er 450.000 kr. lavere end i 2014, skyldes det, at det er på konto 115, hvor vi udgiftsfører pengene til vores projekter. Vi har en mindre lønudgift på konto 114 til vort driftspersonale, idet denne er faldet i forbindelse med ændringer i medarbejderstaben.

På konto 119 har vi en stigning på 25.520 kr., idet boligforeningen har "decentraliseret" betalingen til Det boligsociale sekretariat, som udgør 50 kr. pr. lejemål.

Vi har haft en større udgift til betaling af reparationer efter vandskader, som er omtalt i beretningen. Saldoen er pt. omkring 1,5 millioner kroner. Vi har valgt at afskrive med 500.000 kr. i 2015, idet udgiften ellers vil tage for mange år at få afskrevet. I 2014 afskrev vi med 150.000 kr. Så må vi kigge på til næste år, hvor meget vi vil afskrive i 2016.

Indeksning af henlæggelser sker til en lavere rentesats, idet indekset er faldet. Det medfører en mindre udgift på 250.000 kr. Driftssikringen bliver aftrappet med 88.000 kr. i 2015. Det er også lavere end de tidligere år.

I 2014 anvendte vi 800.000 kr. fra overskudskontoen til at udligne huslejen med. Desuden afsatte vi 450.000 kr. til vores projekter. I 2015 vil vi bruge 1.079.700 kr. til udligning af huslejen. Herved kan vi komme frem til en "stigning" på 0 kr.

3 af forslagene på dagsordenen under punkt 5 vil medføre en huslejestigning, hvis de bliver vedtaget, idet de ikke er indregnet i det fremlagte budgetforslag.

Forslaget om at afsætte 100.000 kr. til en jubilæumsfest, vil medføre en stigning på 3 kr. pr. m².

Forslaget om asfaltarbejder og forslaget om etablering af bump i sydenden af byggeriet vil medføre en udgift på ca. 50.000 kr. og huslejestigning på 1,50 kr. pr. m².

Overskudskontoen.

Ifølge lovgivningen skal et overskud eller underskud overføres til overskudskontoen. Forbrug af kontoen skal godkendes på beboermødet. Som udgangspunkt skal et opsamlet overskud eller underskud afvikles over de næste 3 budgetår.

Overskudskontoen udgjorde den 31.12.2013 3.122.100 kr. I 2014 er det budgetsat, at der anvendes 835.000 kr. til huslejedækning og 450.000 kr. til projekter. De resterende 1.837.100 kr. skal prioriteres på vores budgetmøde. Det er i budgettet afsat, at der i 2015 anvendes 1.079.700 kr. til udligning af huslejen. Det resterende beløb på overskudskontoen vil indgå i budgetterne for 2016 og 2017.

Forslag til beboermødet

5.a Forslag om overvågning.

1. Opsætning af videoovervågning under carporten i 245 og på 1. sal i 245 godkendes.
2. Afdelingsbestyrelsen bemyndiges til at kunne opsætte videoovervågning under carport og på stisystemer, hvor det findes nødvendigt af hensyn til hærværk og uorden. Videoovervågningen skal være i overensstemmelse med den almindelige lovgivning, og der skal skiltes hermed.

Begrundelse:

Den megen uro og hærværk under carporten har gjort det nødvendigt med opsætning af videoovervågning for at sikre beboeres ejendele, biler og afdelingens værksteder og materiel.

Forslagsstiller:

afdelingsbestyrelsen

5.b Forslag om afholdelse af 40 års jubilæum i 2015.

Det foreslås, at afdelingens 40 års jubilæum i 2015 markeres ved en festlig lejlighed. Der nedsættes en arbejdsgruppe med repræsentanter for afdelingsbestyrelsen og interesserede beboere. Der afsættes et rammebeløb hertil i 2015 på 100.000 kr.

Forslagsstiller

afdelingsbestyrelsen

5. c. + d. + e. Forlag fra Poul-Erik Hermansen Østergaard.

Forslag til beboerbeslutning på førstkommende beboermøde.

Allerførst, vil jeg anføre, at ved seneste beboermøde henledtes bestyrelsens opmærksomhed på, mangler når det gælder asfaltering. Nogle af manglerne er der taget hånd om, men underligt nok, henligger der fortsat områder der når vinteren kommer, igen vil skabe problemer for gående færdsel i området.

1. Der er tale om gennemgangen ved gavlen af 243, på gangarealet mellem carport og stisystem, her er der store vandansamlinger med is til følge i frostperioder, for ikke at forglemme de store våde områder der ødelægger fodtøj i regnvejrs perioder.
2. Området ved bommen udfor 247 øst, udfor hundegården, er der nogle steder førend bommen asfalteret, men man har efterladt andre områder, der igen til vinter vil samle vand og is, der vil gøre området ufarbart.
3. Stien fra 247 vest og ned til cykelstien, var ligeledes besigtiget efter seneste møde, og der blev lovet udbedring af en sti der efterhånden ligner Kong Volmers ... samt er der et kloakdæksel midt på stien, der stikker flere centimeter op, til fare for gående.
4. Vendepladsen foran 245, blev ligeledes besigtiget med løfter om forbedring, uden det dermed er sket, hvordan kan det være, at der på trods af løfter om udbedring af diverse mangler, ikke er sket noget? På trods af at der i området har arbejdet asfaltarbejdere med udlægning af asfalt, uden de aftalte områder er blevet tilgodeset, selv foran det nyligt anlagte lysthus ved indkørslen er der anlagt asfalt, så der må være en forklaring på den manglende asfaltering på de lovede steder?

Forslag.

1. Jeg vil gerne foreslå, at de omtalte manglende asfaltarbejder foretages snarest.
2. Jeg vil foreslå, hastighedsdæmpende bump på pladsen foran 245. i Carporten under 245 – på parkeringspladsen øst for 245 – på gennemkørsel fra pladsen udfor 247 til carportkælder i 245. Ligeledes på stien fra cykelstien og nord på til Holmstrup, d.v.s. stien der andet sted er foreslået renoveret, og med kloakdækslet der stikker op. Disse fartdæmpninger foreslår jeg etableret p.g.a. knallertkørsel der foregår i høj fart i området. Hvis bumpene laves som det er sket for 4 hjulede trafik, er der intet til hinder for, at såvel gående, cyklende, barnevogne og transportvogne vil kunne færdes uden væsentlig gene, men disse bump vil tvinge de 2 hjulede trafikanter på knallert, og små motorcykler, til at sænke farten, så de ikke forbliver, at være til fare for legende børn og andre trafikanter i området. Specielt gennemgangen ved postkasserne til 247, og til carporten i 245, går det ofte voldsomt for sig, til tider bliver der kørt med op til mere end 60 km/t, hvilket selvfølgelig ikke kan være acceptabelt.

Jeg foreslår, at der nedsættes en arbejdsgruppe med adgang til ekspertise inden for økonomi, Teknik, arkitektur, Jura, og beboerrepræsentation for såvel afdeling som BB. til at gennemgå mulighed for at flytte selskabslokalerne i 245 op i de tomme lokaler i 215 (Tidligere Brugsens Lokaler).

Jeg foreslår at samme gruppe undersøger muligheden for etablering af lokaler til værestedet i området i 215. Den husleje der i dag betales for værestedet i 245, kunne medvirke til økonomien for lokalerne i 215, kunne bedres i forhold til økonomien omkring drift af selskabslokalerne.

Hvis Selskabslokalet flyttes, vil lejligheden 3702 igen kunne udlejes til normal beboelse med deraf følgende huslejeindtægt.

Ligeledes foreslår jeg at samme gruppe gennemgår muligheden for etablering af en lejlighed i det hul der i dag er mellem lejlighed 3701 og 3702. Der henstår 128 m² ubenyttet, som ville kunne bruges til en lejlighed i lighed med de allerede eksisterende boliger på 1.sal i 245.

Jeg foreslår ligeledes gruppen tager op til overvejelse, at etablere 1. eller 2. gæsteværelser, til brug for beboernes gæster, om sådanne gæsteværelser kan etableres i 245, i stuen, eller på 1.sal, eller måske i 215, må være op til de eksperter der måtte komme med et kvalificeret bud på forslaget.

Ligeledes foreslår jeg at det eksisterende selskabslokale i 245, omdannes til reelle boliger, om det kan blive 1. 2. eller flere boliger må igen være op til eventuelle eksperter.

Jeg kan sagtens se, at der kan være mange forhindringer for at foretage diverse ændringer, men hvis vi indleder med at se muligheder frem for begrænsninger, kan der måske skabes rammer af såvel økonomiske og kvalitetsmæssige forbedringer, samt vil vi kunne eliminere mange af de gener som selskabslokalet skaber og har skabt for området omkring 245 – 247 og 249 i mange år, det være sig musik for åbne døre, højt råbende gæster, legende børn op og ned ad trapperne til etagerne, parkering af rigtig mange biler i et område der i forvejen er hårdt belastet når det gælder plads til privatparkering for beboerne (det er os der betaler huslejen) samt ville vi være fri for de gentagne slagsmål i området foran 245 samt, op og ned ad trapperne hvor der med jævne mellemrum klares uenigheder af ved hjælp af næverne.

Når jeg tænker på hvilken plads der er i og omkring 215, så er der ud for lokalerne et stort område, der kan indrettes som det er sket i 245, til ophold for gæster, med plads til såvel Grill, Petanque med mere. Der er plads til gæsteparkering, på den allerede etablerede parkeringsplads. Så vidt jeg har forstået, er der mere end 250 m², men om det er inklusive de områder der er tillagt lokalerne bagud, d.v.s. den gennemgang der er lukket mellem 215 og 217 ved jeg ikke.

Sådan set lidt med de positive briller, kan der etableres såvel plads til Værestedet, med lejeindtægt til følge, der vil herudover vær mulighed for at etablere selskabslokaler i forskellig størrelse, d.v.s. der vil kunne foregå forskellige aktiviteter samtidig, og de nærmest boende naboer, bor på 2. sal, hvorved de ikke generes, Qua, de beboere der bor på 2. sal i 245, som ikke generes af selskabslokalets gæster.

Hvordan man gør økonomisk ved jeg ikke, ud over, at der ved en hurtig gennemgang kan opgøres en huslejeindtægt månedlig på mere end kr. 21.000,00 hvilket bliver mere end 250.000 kr. pr. år, og med mit

kendskab til lånemarkedet kan man godt renovere endda en del for et sådant beløb. Men måske er der flere muligheder, jeg ved ikke med BL, eller om der kunne være andre økonomiske muligheder, og det er endog + den indtægt der måske kunne lægges fra Kommunen via Værestedet til afdelingen i lokaler i 215.

Jeg synes, at når nu muligheden for udnyttelse af (Brugsens) lokaler er til stede, til gode for afdelingen, hvor nogle af de åbenlyse problemer vi har haft i mange år, hvor beboere har været nødt til at flytte fra lejligheden i 245 – over selskabslokalerne, og hvor man så har valgt at nedlægge boligen, og indrette lejligheden til Værestedet, i øvrigt en god løsning synes jeg, er der så vidt jeg forstår kommet huslejekroner ind fra kommunen eller en anden offentlig myndighed til at betale for den nedlagte lejlighed til alm. Lejemål. Men kunne den samme lejlighed igen indgå i afdelingens udlejnings masse, og de Kommunens tillskud tilgå afdelingen for lejemål i 215, så vil noget af den husleje som Brugsen har erlagt, fortsat tilflyde afdelingen, en indtægt det ikke har været muligt at etablere i 245, idet der her har været tale om direkte tab af lejeindtægter, og hvor der for selskabslokalerne ikke har været tale om indtægter i væsentlig grad, hvilket ville kunne ændre sig med etablering af Værestedet i 215, sammen med selskabslokalerne. En indtægtsmulighed som jeg synes er værd at tage i betragtning.

Ligeledes vil der ved etablering af selskabslokalerne i 215, kunne skabes muligheder for at kunne lave paralleludlejning, og dermed kunne der udlejes til andet end beboerfester, eks. Kursus o.l. hvilket kunne give et økonomisk grundlag for at drive selskabslokalerne som evt. et forsamlingshus.

Jeg kan allerede nu, forstille mig, de betænkeligheder der kan opstå ved tanken om de manglende forhold til afdelingens sommerfest, i teltet, m.v. her kan jeg sagtens se, at det store telt sagtens kan rejses øst for boldbanerne og det sammen med et evt. køkkentelt, så her mener jeg ikke at der skal blive noget problem, sådan blot for at komme pessimisterne lidt i forkøbet.

Sådan foreslået af
Poul-Erik Hermansen Østergaard
Jernaldervej 245 – 3701 Holmstrup
8210 Aarhus V

Beboermøde

I henhold til boligforeningens vedtægter § 21 indkaldes hermed til afdelingsmøde vedr. valg og regnskab.

Mandag, den 7. april 2014 kl. 19.00

i selskabslokalet i 245.

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent og referent.**
- 2. Beretninger.**
 - a. Afdelingsbestyrelsens beretning til godkendelse.**
- 3. Afdelingens regnskab for 2013 til godkendelse.**
- 4. Indkomne forslag.**
 - a. Forslag vedr. fremtidig beplantning.**
- 5. Valg.**
 - c. Valg af 4 afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.**
 - d. Valg af en repræsentant og suppleant til Skræppebladet.**
 - e. Valg af en repræsentant og suppleant til FAS**
- 6. Event.**

Vedr. Valg.

Følgende afdelingsbestyrelsesmedlemmer er på valg:

Peter Iversen, Johnny Bendiksen (udtræder af helbredsmæssige årsager),

Martin Rehder (udtræder pga. flytning) og Edvin Juhl.

Der skal vælges mindst 2 nye + suppleanter for at afdelingsbestyrelsen kan blive fuldtallig.

Der vil være kaffe, te, brød, øl og vand i løbet af aftenen.

Beboermødet er røgfrit med indlagte rygepauser. Rygning foregår uden for lokalet.

På vegne af afdelingsbestyrelsen

Edvin Juhl

Afdelingsbestyrelsens beretning foråret 2014.

Forord.

I de sidste mange beretninger har vi dels orienteret fyldigt om projekter med vedvarende energi, ændring af udsugningen og badeværelseskabiner. Dels har vores beretninger været fyldt med sager, hvor vi har været uenige med boligforeningens administration. Flere af sagerne har kostet beboerne huslejekroner.

De afsnit har vi reduceret væsentligt i denne beretning. Vi giver derfor kun en mindre opdatering på stadiet af de forskellige projekter i denne beretning. Der er nemlig ikke sket så meget i det sidste halve års tid set i forhold til afdelingen.

Derimod kan vi ikke undgå et afsnit om boligforeningen, for der er der sket meget i 2013 – og især den sidste halvdel af året.

Farvel til 2 i afdelingsbestyrelsen.

Johnny Bendiksen og Martin Rehder har meddelt, at de udtræder af afdelingsbestyrelsen ved forårsmødet. Johnny udtræder på grund af helbredsmæssige årsager. Martin udtræder, idet han flytter fra byggeriet.

Johnny blev valgt ind i afdelingsbestyrelsen i 2010, og har i flere år haft afdelingens hjemmeside som sin primære opgave. Martin blev valgt ind sidste år, og fik således kun et enkelt år i bestyrelsen. Vi takker dem begge for indsatsen.

Ændringer i administrationen.

I løbet af 2013 er der sagt farvel til en række ledende medarbejdere og et par sekretærer i boligforeningens administration. Vi skal ikke her komme nærmere ind på årsager og navne. Det meste har været udførligt beskrevet i Skræppebladet – og også i dagspressen.

Med så mange fratrædelser er det forventeligt og forståeligt, at der køres på absolut lavt blus indtil stillingerne er genbesat. Meget har derfor ligget mere eller mindre stille i halvdelen af 2013. Og det vil nok også gå et stykke tid ind i 2014 før, der er fuld damp på administrationen igen. For vores afdeling er det til at overse. Vores afdeling måtte dog det meste af efteråret køre uden en fast afdelingssekretær, men fik hjælp af de øvrige tilbageblevne. Vi har nu fået Helle Pia Rosendal som ny sekretær, der fremover kommer til at servicere bl.a. vores afdeling.

Det kommer nok ikke som nogen større overraskelse, at vi i afdelingsbestyrelsen i Holmstrup er helt enige med foreningsbestyrelsen i nødvendigheden af et generationsskifte på direktørposten. Dertil har vi haft alt for mange sager, hvor direktøren har været involveret. Vi er også helt enige med foreningsbestyrelsen i den iværksatte strukturændring af hele boligforeningen. Vi er også enige i, at ledende medarbejdere, der ikke er omstillingsparate ikke kan forsætte i boligforeningen. Og vi er enige i, at boksning ikke indgår som en kvalifikation som ledere.

Det er selvfølgelig trøst – og dyrt – at det har været nødvendigt med så mange afskedigelser, men vi vælger at se fremad. Forhåbentligt er det slut med de mange sager om ejendomsskatter, varmemålere, varmeregnskaber, lånesager og hvad vi ellers har stået model til i de sidste 10 år.

Ifølge det kinesiske horoskop er vi gået ind i hestens år. At være energisk og munter er to af de egenskaber, kineserne tillægger hesten. Vi håber kineserne får ret.

Reglementer.

Vi har i flere år barslet med en revision af vores ordensreglement, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og et katalog på køkkenudskiftning. I 2013 fik vi vedtaget et nyt ordensreglement.

Det kan nok ikke komme bag på nogen, at arbejdet med en redigering af vedligeholdelsesreglementet og få lavet et råderetskatalog, er nogle af de ting, som har ligget stille. Derfor er det heller ikke blevet færdigt til dette beboermøde, og det kommer til at trække endnu længere ud end forventet.

Vedvarende energi.

På beboermødet i foråret 2012 fremlagde vi et projekt til opsætning af solceller og solfangere i Holmstrup samt omlægning af vores udsugning til balanceret ventilation. Beboermødet godkendte vores forslag om at afsætte 750.000 kr. fra overskudskontoen til 3 forsøgsprojekter.

Der er brugt ca. 300.000 kr. af bevillingen til dels solcelleanlægget og dels teknikerhonorar. Da vi ikke fik brugt resten af bevillingen i 2013, har vi overført pengene til 2014.

Solcelleanlæg.

Vi har etableret et solcelleanlæg på taget af opgang 217 A til højre. Anlægget blev sat i drift den 27.08.2012. Anlægget kører pænt. Anlægget har i det første års tid produceret 6.600 kWh, hvilket er en smule over det forventede, når der tages højde for antallet af soltimer. Anlægget opfylder derfor vores forventning om en afskrivningsperiode på 10 - 12 år i forhold til den nuværende elpris.

Vi sigter derfor på at udvide afdelingens solcelleanlæg til et nyt anlæg på hele taget i den nordlige ende af byggeriet. Taget i nord vender mod syd, hvorfor det må forventes en bedre udnyttelsesgrad end vi har på anlægget i 217 A. Projektet når ikke at blive færdigt til dette beboermøde.

Lovgivningen omkring solceller er blevet ændret, men der er fortsat ikke skrevet en ny vejledning. Nettomålerordningen er nu på time for time basis, så vi har været i gang med at indhente forbrugsdata ved Galten elværk, så vi kan se vores time for time forbrug. Størrelsen af et anlæg skal dimensioneres i forhold hertil.

Balanceret ventilation.

Vi arbejder fortsat med et forsøgsprojekt med balanceret ventilation. Boligventilation/balanceret ventilation er en forudsætning for at vi kan udskifte vindueselementerne. Hvis/når vi udskifter vores vinduespartier i lejlighederne, vil der blive dannet undertryk på grund af udsugningen, når vi får tætnet mellem væg/loft og vindueskarmen.

Med indblæsning af luft undgår vi indsugning af dårlig luft fra sprækker omkring toiletkabiner og kold luft fra sprækker omkring vinduer og døre. Indeklimaet vil også blive forbedret, idet vi i mange lejligheder har problemer med fugt. Udsugningen af den varme luft vil blive anvendt til forvarmning af kold luft inden indblæsning.

Vi har 450.000 kr. tilbage af den oprindelige bevilling på 750.000 kr. til forsøgsprojekter, som vi ikke har fået brugt i 2013. De penge har vi overført til 2014, hvor vi forventer at kunne iværksætte et forsøg i en opgang i byggeriet. Ved forsøget skal vi have afprøvet forskellige løsningsmodeller til ombygning af badeværelser, idet der skal brydes hul i væggen til montering af ventilationsrør.

Det var oprindeligt meningen, at vi ville bruge en opgang i en A-blok, men for at spare lidt på pengene, har vi valgt at bruge en opgang i en B-blok. Vi forventer at forsøget vil blive lavet i 2014.

Regulering af beboerindskud.

En af de få ting af nye tiltag som faktisk er gennemført i vinterens løb på trods af personaleændringerne er regulering af vores beboerindskud. Reguleringen er sket for de fleste afdelinger omkring årsskiftet.

Ændring af a conto opkrævning på forbrug.

Da vi i efteråret 2012 fik den årlige afregning af forbrugsopgørelser på vand, varme og el, fik vi henvendelser fra nogle beboere. De undrede sig over, at deres varmedgift var steget i forhold til de tidligere år.

Indtil 2011 (afregningsperiode 01.06.2010-30.06.2011) udgjorde opvarmning af varmt forbrugsvand 30 % af den samlede regning (uden fast afgift) fra Affaldvarme Aarhus og varme udgjorde 70 %. Fra 2012 er det ændret til 25/75 %. Derfor er varmedgiften steget og varmt forbrugsvand blevet billigere.

Administrationen mente, at prisen for det varme vand var meget højere hos os end i de øvrige afdelinger. Totalt set betaler vi den samlede regning, men da vi jo afregner varmt vand månedsvis, så havde ingen lagt mærke til ændringen i løbet af året i 2012.

I løbet af 2013 er der så ændret på a conto afregningen uden nogen kontakt til afdelingsbestyrelserne. Det er administrationens opfattelse, at beboerne hellere vil have en årlig afregning og et fast a conto forbrug i stedet for, at der afregnes det faktiske forbrug 2 måneder bagud. En del henvendelser har vist, at det ikke er tilfældet.

I 2013 har vi også fået et nyt websystem i boligforeningen til opsamling af forbrugsdata, som vi ikke var enige i, at vi skulle betale over afdelingernes regnskaber. Foreningsbestyrelsen havde lovet en samlet rapport omkring både webløsningen og ændringen af a conto forbrug inden udgangen af september måned. Det er (som gættet) en af de ting, som er gledet helt ud i forbindelse med alle personaleudskiftningerne.

Afdelingsbestyrelsen har fået en redegørelse for indførelsen, som er ganske fornuftigt rent teknisk, idet den gamle model ikke var driftssikker. Men det med betalingen har vi ikke hørt mere til.

Det nye websystem har en ny funktion, idet det er forberedt til at kunne sende og oplagre data, så det kan bruges til forbrugsstatistik. Det vil kunne bruges i stedet for vores rumapparater, som jo kun kan aflæses for den aktuelle sum. Man kan ikke se, hvor meget man har forbrugt i en given periode. Der mangler dog noget software udvikling, så det kommer ikke til at ske med det første.

Varmemålere og måling.

Vi har i mange år snakket om varmemålere og varmemåling. Det skal vi til igen. Denne gang er det dog ikke på grund af defekter.

Afdelingen blev omlagt fra et enstrenget til et tostrenget varmesystem i 1998. De følgende 5 år satte en del varmemålere i lejlighederne ud på grund af defekter. Det medførte, at vi i 2008 fik skiftet alle vores varmemålere.

Vores målere er ved at have en alder, hvor vi skal til at udtage 10% til kontrol ifølge lovgivningen. Det har vi afsat penge til på planlagt vedligehold. Vi kan herved se, hvor slidte målerne er efter 6 år.

I afdelingsbestyrelsen har vi gennem længere tid drøftet forskellige forbrug af vand, varme og el. I den forbindelse er vi blevet opmærksomme på, at der faktisk ikke er nogen særskilt måling af afdelingens fælles forbrug af varme. Det fælles forbrug fordeles således over det individuelle forbrug. Det skal vi have lavet om på, når vi engang skal til at skifte målerne. Ligeledes skal vi have en kostægte afregningspris på det varme forbrugsvand.

Affaldsøer under jorden.

Vores projekt med at få affaldet placeret i beholdere under jorden ligger lidt stille. Dels forsøger vi at finde nogle priser på anlægsudgiften, som er lavere end de 1,5 million, som vi hidtil har fået oplyst.

Vi er ved at kigge på en løsning, hvor det kun er husholdningsaffaldet, som skal i beholdere under jorden. Containere til papir og glas skal fortsat stå på nogle få øer i byggeriet.

Læskur i beplantning.

Bestyrelsen har besluttet at opføre et lille læskur/overdækning, i beplantningen hen mod genbrugspladsen. Der står som bekendt en del personer i dette område i de dage, hvor det er til at stå ude, og det har i en lang periode været et ønske fra brugerne af stedet om, at der kom en overdækning.

Der har været nogen usikkerhed på om vi overhovedet måtte opføre noget på dette areal, da det tilhører Aarhus Kommune, men kommunen ønsker at vi skal overtage områderne rundt om. Så dermed er muligheden nu kommet og usikkerheden fjernet.

Overdækningen er allerede sat op, og den er betalt af de 3 afdelinger Holmstrup, Thorsbjerg og Odinsgård efter fordelingsnøglen pr. lejemål.

Legepladser- udearealer mv.

Vi fik i 2013 opført en legeplads ved 233 C og 239 C, og umiddelbar efter opførelsen var der en del kritik af de beboere, der bor umiddelbar op til arealet. På det sidste har der ikke været henvendelser, så måske er der ro om sagen.

Der har gennem tiden været sager, hvor opførelse af nye legearealer har givet voldsom kritik, og vi bestræber os på at involvere de beboere, der bliver "naboer" til legearealerne; men det kræver også, at du melder dig til udvalget for at få indflydelse på, hvad der bliver lavet, og hvor det skal placeres.

Der har også været et par indlæg i Sofus omkring renovering af "skaterbanen" ved det område, hvor der er Sankt Hans bål. I den gruppe, der var med til at beslutte, hvorledes midlerne til legeareal skulle bruges, indgik også et forslag om renovering af Skaterbanen.

Den del af skaterbanen, der blev renoveret, kom pengene fra kontoen for asfaltbelægninger, da vi brugte hele legepladspuljen på de ca. 245.000 på det nye legeareal ved 233, samt til renovering af de eksisterende legepladser. Når der nævnes dette, er det fordi, der har været en del kritik i Sofus angående at skaterbanen ikke blev renoveret, når det var en del af det oplæg, som legepladsudvalget arbejdede ud fra.

Der ler i 2016 igen en pulje til legearealer på 224.000 kr, og i løbet af 2015 skal der nedsættes en gruppe, der forholder sig til anvendelse af disse penge. Der vil komme et opslag om deltagelse i det forberedende arbejde i løbet af foråret 2015. Der vil typisk være 2 fra afdelingsbestyrelsen, og så de, der ellers går ind i arbejdet. Ved den sidste pulje 2012 midler, blev de fleste penge brugt til gruppen af mindre børn og måske skulle vi for 2016 midlerne tænke på gruppen af de lidt større børn. Så frem med ideerne.

Vi har en multibane i syd, som ikke bliver helt anvendt til sit formål. Vi har tennis- og wolleyet, men de har ikke været anvendt de sidste 10 år. Banen trænger til en opfriskning, og vi vil i løbet af 2014-2015 se på mulighederne for en "ny" anvendelse af banen. Er der nogle, der har ideer til, hvordan banen kunne nytænkes - så venligst meld ud.

Hundelufter indhegning.

I 2013 har vi lavet en indhegning af et græsareal i syd udfør 247, som kan anvendes til hunde, hvor de må gå løse uden bånd. Indhegningen bliver delvist finansieret af dyreklubben, idet klubbens kontingent for 2013 indgår i betalingen. Indhegningen har kostet 23.000 kr. + moms, hvoraf dyreklubben har betalt 11.000 kr.

Arealet er **ikke** tænkt som et hundetoilet, så man skal samle op efter sin hund, hvis det utænkelige skulle ske. Der er opstillet et stativ med poser ved indgangen med hundeposer.

Afdelingens hjemmeside.

Afdelingens hjemmeside bliver flittigt brugt, og det er nu lykkedes at få hjemmesiden HOLMSTRUP.DK, den er ikke aktiveret endnu, og vores gamle domæner, Holmstrup.net og Holmstrup.info fungerer stadig.

Beskæring og fældning af træer.

Lige før deadline til beboermødet har vi i afdelingsbestyrelsen modtaget et forslag med regler om nyplantning og fældning af træer. Årsagen er, at vi i 2013 har fældet et træ ved 277.

Vores genbrugsplads i nordvest bliver jævnligt brugt af udefrakommende, hvorfor vi for nogle år siden opsatte videoovervågning. Her i 2013 har vi dels købt nyt udstyr og dels flyttet optagerenheden til 277. Billederne sendes nu via et trådløst signal fra pladsen til 277. Linden ved 277 stod i vejen for signalet, hvorfor det er blevet fældet.

Vi har i de sidste 10 år haft mange henvendelser fra beboere i byggeriet omkring træer, som er blevet for store og skygger for lys ind i lejlighederne. Derfor er rigtig mange af vores træer fra de første af byggeriets tid blevet fældet. Nogle har måttet lade livet af mere naturlige årsager, som sygdom og stormskader. Og linden i 277 for at slippe for en større regning til nedgravning af kabel fra genbrugspladsen til 277.

I midterarealet får vi jævnligt kasse beskåret træerne. Vi har også i 2013 fældet et par store træer ved skaterbanen, idet de ødelagde asfalten. Vi har fældet nogle træer ved rundedelen med vaskepladsen, som stod for tæt. Vi har fældet træer i haverne, hvor grene slog mod bygninger. Vi har fældet træer, hvor der var risiko for at rødderne groede ned i kloaker. Vi har beskåret en del i træer langs stierne, som stod for tæt. Det gik dog ikke helt efter planen, idet nogle træer blev beskåret meget voldsomt og kun står med stammerne tilbage. Der har været mange grunde til, at vi har beskåret og fældet træer.

I afdelingsbestyrelsen er vi ikke begejstrede for at fælde træer, så vi har det princip, at vi planter nye, når nogen fældes. Det er ikke lige populært, når et stort træ ved en sti mellem A og B blokke erstattes med et nyt mindre. Det kan ses et par steder, hvor der har været hærværk på nyplantede træer.

Vi har en meget tæt og høj beplantning mod vest, som efterhånden trænger meget til udtynding og beskæring. Det er grundejerforeningen Bifrost og Holmstrup, som har vedligeholdelsesopgaven og ikke kommunen. Så indenfor en overskuelig årrække, må vi i gang med opgaven.

Vi har stor forståelse for Margrethe og Hans Martins forslag, men det vil være umuligt at administrere. Det vil medføre, at vi ikke kan fælde træer i bebyggelsen, hvis træet er specielt godt for insekter. Vi skal også plante træer, som er velegnede for insekter – som vi så ikke om nogle år kan fælde igen, hvis de bliver for store. Vi kan ikke tynde ud i beplantningen mod vest, idet der masser af træer/buske, hvor insekter finder føde. Og hvordan skal udtrykket ” insekter ” skal forstås. Gælder det også alle de insekter, som er fødekæde for fugle og andre insekter.

Regnskabet for 2013.

Regnskabet udviser et overskud på 967.000 kr., som overføres til overskudskontoen. Heraf udgør de 450.000 kr. til vores projekter, som var udgiftsført i 2013 men ikke blev brugt. Det reelle overskud er derfor på 517.000 kr.

Overskuddet fremkommer på følgende områder.

Vandafgift 107: da vi havde budgetteret efter et forbrug fra et tidligere år, hvor der blev vasket altanvinduer, var budgettet sat 45.000 kr. for højt.

Renovation 109: er blevet noget billigere end forventet, idet antal af tømninger har været mindre.

El fælles udgifter 111: den købte el er mindre på grund af, at vi selv er begyndt at producere.

Renholdelse 114: lønudgiften har været mindre end forventet, idet vi dels har sagt farvel til varmemester Mogens Rasmussen i 2013 og goddag til en gårdmand, som ikke får helt det samme i løn. Endvidere er der sygedagpengerefusion i forbindelse med et par længerevarende sygdomsperioder ved de ansatte.

Fællesvaskeri 118: dels er brugen af fælles vaskeri faldende, men der er også besparelser på el og vand, idet de nye maskiner har et lavere forbrug. Det sidste er helt som forventet.

Diverse udgifter 119: et mindre forbrug på 80.000 kr. Dels havde vi afsat penge til overdækningen i beplantningen i 2013, som først bliver udgiftsført i 2014. Dels er tilskuddet sommerfesten blevet mindre, idet afdeling 11 og 12 har betalt en deres del heraf.

Renter 202: renteindtægten har været 130.000 kr. højere end budgetteret.

Planlagt vedligehold 116: udgiften har været en del højere end budgetteret, idet vi i 2013 har betalt for det nye vaskeri. Konto 116 påvirker ikke driftsregnskabet.

Overskudskontoen.

Ifølge lovgivningen skal et overskud eller underskud nu overføres til overskudskontoen. Forbrug af kontoen skal godkendes på beboermødet.

Overskudskontoen udgjorde den 31.12.2013 3.122.100 kr. I 2014 er det budgetsat, at der anvendes 835.000 kr. til huslejedækning og 450.000 kr. til projekter. De resterende 1.837.100 kr. skal prioriteres på budgetmødet i efteråret.

Forslag til afdelingsmøde 7. april 2014 – afd. 6 Holmstrup

Ordlyd:

Forslag til 'regelsæt' for fællesarealer – gældende for driftskontoret/afdelingsbestyrelsen

Beplantning på fællesarealer, ved stier mv. skal sikre at der tilbydes insekter rigelig tilgang til pollen og nektar hen over året. Dvs. der skal vælges træer og buske der understøtter at vores insekter får bedst mulige vilkår. Og vilkårlig fældning/beskæring af sådanne træer og buske skal undgås.

Bemærkninger:

Umiddelbar årsag til forslaget er fældningen af den store lind ved 'rondellen' Jernaldervej 277 i begyndelsen af året. Så vidt vi kan se kan den ikke have været til gene for nogen, og den har de sidste mange år været et summende helle for en masse insekter et par uger i løbet af juli. Skovforeningen skriver:

(http://www.skovforeningen.dk/media/skoven-lige-nu-lind-jul_1.pdf)

**Linden er kærlighedens træ.
Den blomstrer i juli måned,
og den fine duft tiltrækker
mange insekter.**

Juli er en måned hvor det kniber med blomster med nektar og pollen, derfor burde linden have været fredet – hvis man tænker på insekter. Rigtig mange insekter har det efterhånden svært i Danmark fordi naturen fortrænges. Se her: (<http://www.entoweb.dk/def/naturforvaltning.php>)

Når der lægges planer for naturen er det vigtigt, at insekterne inddrages på linje med, at man ser på fx forekomster af fugle og blomster. Insekterne udgør hovedparten af alle arter, så uden inddragelsen af dem tager man kun hånd om en lille del af naturen. Da mange insekter tilmed er både smukke - som fx dagsommerfuglene og har en fascinerende biologi, er det oplagt at tage vidtgående hensyn til insektforekomster ved naturplanlægningen.

- Når man forvalter særlig værdifuld skov eller andre naturområder, er det vigtigt, at insekterne også inddrages.
- Når der foretages vurderinger af, hvordan natur og miljø vil blive påvirket af opførelsen af større anlæg som fx en ny motorvej, bør det ske bl.a. på grundlag af insektforekomster i området
- Ved tilrettelæggelsen af pleje af særligt bevaringsværdige lokaliteter eller naturtyper bør man vide hvilke særligt bevaringsværdige insekter, der lever i de pågældende naturområder, så plejen kan tage hensyn til insekterne.

Når et områdes naturværdi skal bedømmes og forvaltes kan det kort sagt ikke ske på en meningsfuld måde uden, at insekterne inddrages

Mere om træer, buske og insekter her:

<http://www.naturstyrelsen.dk/NR/rdonlyres/6B3F9CC7-7E4E-491C-8C6E-1EEDA77AB892/0/40dansketraeerogbuske.pdf>

Med venlig hilsen,
Hans Martin Gårdhus og Margrethe Borchorst
Jernaldervej 259 B, 1. tv.

Beboermøde

I henhold til boligforeningens vedtægter § 21 indkaldes hermed til afdelingsmøde vedr. budget for 2014.

Onsdag, den 18. september 2013 kl. 19.00

i selskabslokalet i 245.

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent og referent.**
- 2. Afdelingsbestyrelsens beretning for perioden til godkendelse.**
- 3. Foreningsbestyrelsens beretning til forelæggelse.**
- 4. Afdelingens budget for 2014 samt brug af overskudskonto til godkendelse.**
- 5. Indkomne forslag.**
- 6. Evt.**

Der vil som vanligt blive serveret kaffe, te, brød, øl og vand.

Beboermødet er som vanligt røgfrit med indlagte rygepauser uden for lokalet.

På vegne af afdelingsbestyrelsen

Edvin Juhl

Holmstrup, den 09.09.2013.

Afdelingsbestyrelsens beretning efteråret 2013.

Forord.

I de sidste par beretninger har vi orienteret fyldigt om projekterne med vedvarende energi, ændring af udsugningen og badeværelseskabiner. De afsnit har vi reduceret væsentligt i denne beretning. Vi giver derfor kun en mindre opdatering på stadiet af de forskellige projekter i denne beretning.

Derimod skal et par andre forhold have nogle ord med på vejen. Og som det også er ved at være tradition for, så har vi også et emne med i denne beretning, hvor vores kære administration ikke kan finde ud af, at de er til for beboerne og ikke omvendt. Denne gang handler det om a conto opkrævning af forbrug.

Vedvarende energi.

På beboermødet i foråret 2012 fremlagde vi et projekt til opsætning af solceller og solfangere i Holmstrup samt omlægning af vores udsugning til balanceret ventilation. Beboermødet godkendte vores forslag om at afsætte 750.000 kr. fra overskudskontoen til 3 forsøgsprojekter.

Der er brugt ca. 300.000 kr. af bevillingen til dels solcelleanlægget og dels teknikerhonorar. Da vi ikke når at bruge resten af bevillingen i 2012, har vi overført pengene til 2013.

Solcelleanlæg.

Vi har etableret et forsøgsprojekt med solceller til produktion af el på taget af opgang 217 A til højre. Anlægget blev sat i drift den 27.08.2012. Anlægget var oprindeligt dimensioneret til 8.000 kWh årligt. I forbindelse med opsætningen blev anlægget reduceret til 6.000 kWh, idet der på taget skulle være plads til adgangsvej til lugen, der fører ind under taget.

Anlægget har i det første års tid produceret 6.600 kWh, hvilket er en smule over det forventede, når der tages højde for antallet af soltimer. Anlægget opfylder derfor vores forventning om en afskrivningsperiode på 10 - 12 år i forhold til den nuværende elpris.

Vi sigter derfor på at udvide afdelingens solcelleanlæg til et nyt anlæg på hele taget i den nordlige ende af byggeriet. Taget i nord vender mod syd, hvorfor det må forventes en bedre udnyttelsesgrad end vi har på anlægget i 217 A. Projektet når ikke at blive færdigt til dette beboermøde.

Solfangeranlæg.

Ved beslutningen på beboermødet i april 2012 blev det vedtaget at igangsætte et forsøgsprojekt med solfangere til produktion af varme på taget af opgang 219 A til venstre. Forsøgsprojektet er indstillet, idet det ikke var rentabelt. Såfremt der viser sig nye muligheder – eller priserne på varme forandrer sig væsentligt, tager vi det op igen.

Vinduespartier ved åbne altaner og haver.

Afdelingsbestyrelsen har i flere år undersøgt mulighederne for en udskiftning af vinduespartier ved de åbne altaner og haver. Dels er vinduerne nu 37 år gamle, og dels har vi problemer med kuldeindfald.

Vi har fået lavet en termografering og en tilstandsrapport på vinduerne. Rapporterne kan ses på vores hjemmeside. Konklusionen er, at vores vinduespartier teknisk set fungerer. Træet er de fleste steder sundt, idet der jo de fleste steder er overdækket eller udhæng. Træet er også vedligeholdt. Altandørene kan åbne og lukke. Isoleringsmæssigt og komfortmæssigt har vi derimod store problemer. Det piver ind mange steder ved altandøre og mellem karm og beton, og termoruderne trænger til udskiftning rigtig mange steder.

Det er dog ikke så ligetil at skifte facadepartierne og gøre vores lejligheder tætte. Da vi har udsugning, vil en tætning medføre undertryk, hvorved luft kun kan trækkes ind fra sprækker rundt om badekabiner – og det kommer der ikke ren luft ind af.

Balanceret ventilation.

Vi arbejder fortsat med et forsøgsprojekt med balanceret ventilation. Boligventilation/balanceret ventilation er en forudsætning for at vi kan udskifte vindueselementerne. Hvis/når vi udskifter vores vinduespartier i lejlighederne, vil der blive dannet undertryk på grund af udsugningen, når vi får tætnet mellem væg/loft og vindueskarmen.

Med indblæsning af luft undgår vi indsugning af dårlig luft fra sprækker omkring toiletkabiner og kold luft fra sprækker omkring vinduer og døre. Indeklimaet vil også blive forbedret, idet vi i mange lejligheder har problemer med fugt. Udsugningen af den varme luft vil blive anvendt til forvarmning af kold luft inden indblæsning.

Vi har 450.000 kr. tilbage af den oprindelige bevilling på 750.000 kr. til forsøgsprojekter, som vi ikke har fået brugt i 2013. De penge har vi overført til 2014, hvor vi forventer at kunne iværksætte et forsøg i en opgang i byggeriet. Ved forsøget skal vi have afprøvet forskellige løsningsmodeller til ombygning af badeværelser, idet der skal brydes hul i væggen til montering af ventilationsrør.

Vi har derfor endnu ikke en fiks og færdig løsning på, hvordan vi skal lave balanceret ventilation og ombygning af badeværelserne, men vi håber og regner med at kunne komme med en løsning i løbet af 2014.

Regulering af beboerindskud.

Afdelingens beboerindskud skal reguleres. Det vil ske i løbet af vinteren i takt med, at oplysningerne om vores boliger opdateres på Århusbolig. Reguleringen vil kun ske for nye udlejninger, og vil ikke berøre de nuværende lejeforhold.

Og hvorfor så nu det.

Vi har stadig det samme indskud, som der blev fastsat ved byggeriets start. I mellemtiden er alt andet – især vores husleje steget. Vi får derfor store tab ved flytning, når der mangler at blive betalt husleje. Vores indskud kan kun dække lidt over en måneds husleje. Ved at forhøje indskuddene vil tab ved flytning blive mindre.

Nogen vil måske mene, at det nu er foreningens dispositions fond, som betaler for lejeledighed og tab ved fraflytninger, så derfor er det ikke os selv som dækker tabene. Men det er det faktisk. Vi indbetaler til dispositionsfonden med 544 kr. årligt pr. lejemål over huslejen.

Der er således tale om en udligningsordning. Derfor er det også vigtigt, at alle afdelinger i boligforeningen får reguleret indskuddene.

I afdelingsbestyrelsen havde vi gerne set, at indskuddene kom til at svare til 3 måneders husleje og blive reguleret hvert år. Det kan ikke lade sig gøre, da der dels ikke er hjemmel hertil, og dels vil være administrativt besværligt. Vores indskud vil derfor bliver reguleret op til det tilladelige i henhold til lovgivningen, hvilket stort set vil svare til 3 måneders husleje. Men som nævnt i indledningen, vil reguleringen kun ske ved nyindflytning og ikke for de eksisterende lejeforhold.

Den tavse administration – og websagen.

Set i lyset af, hvad vi i de sidste 10 år har postet ud af penge i et forsøg på at styre vores varmeudgifter, så er det rystende, at vi nu igen i år kan opleve, at vi har en administration som excellerer i tavshed og manglende orientering.

Lad os blot lige i flæng nævne vores tidligere sager med varmemålerne, som kostede os omkring 3 mio. kroner. En regnefejl i vores varmeopgørelser, som man forsøgte at holde skjult for os samt rodet med omlægning af lån i 2006, som vi først fik kendskab til i 2009.

Her i 2012 har vi så bøvlt med omlægningen af vores teknikrum, hvor man glemmer at slutte en vejstation til, samt glemmer at fortælle, at nogle ventiler er i restordre et års tid. Dernæst kommer en udgift på 146.000 kr. til omlægning af afregningssystemet, som de heller ikke fortæller om.

Muligvis er det ikke manglende vilje, men blot manglende evner, når en afdelingsbestyrelse bliver forholdt oplysninger. Men resultatet er det samme. Beboerne får regningen.

Sådan skrev vi vores beretning til forårsmødet.

Siden har vi så forsøgt at få styr på, hvad vi får for de 146.000 kr. Det er ikke så nemt. Administrationen mener, at det er de afdelinger, der har individuel afregning via administrationen, som skal afholde udgifterne hertil. Vi mener, at når vi betaler 200 kr. årligt pr. husstand pr. afregningssystem, så må det også indeholde betaling for opdatering af deres systemer. Hvad betaler vi ellers gebyrer for.

Foreningsbestyrelsen har lovet en samlet rapport omkring både webløsningen og ændringen af a conto forbrug inden udgangen af september måned.

Ændring af a conto opkrævning på forbrug.

Da vi i efteråret 2012 fik den årlige afregning af forbrugsopgørelser på vand, varme og el, fik vi henvendelser fra nogle beboere. De undrede sig over, at deres varmeudgift var steget i forhold til de tidligere år.

Tidligere udgjorde opvarmning af varmt forbrugsvand 30 % af den samlede regning og varme udgjorde 70 %. Nu er det ændret til 25/75 %. Derfor er varmeudgiften steget og varmt forbrugsvand blevet billigere. Totalt set betaler vi den samlede regning, men da vi jo afregner varmt vand månedsvis, så har ingen lagt mærke til ændringen i løbet af året.

I løbet af 2013 er der så ændret på a conto afregningen uden nogen kontakt til afdelingsbestyrelserne. Det er administrationens opfattelse, at beboerne hellere vil have en årlig afregning og et fast a conto forbrug i stedet for, at der afregnes det faktiske forbrug 2 måneder bagud. En del henvendelser har vist, at det ikke er tilfældet.

Administrationen mener også, at det vil være tidsbesparende, når der ikke skal afregnes 2 måneder bagud – samtidig vil det eliminere fejl. Så kan man jo undre sig over, at vores gebyrer for brugsafregninger stiger igen til 2014. Med fuldstændig samme takt, som de tidligere år.

I forbindelse med at vi forkastede regnskabet for 2012 på vort beboermøde i foråret, har vi fremsendt en besvarelse herpå til Århus Kommunes Tilsyn, hvor vi har dels redegjort for vor beslutning – og dels meddelt, at vi ikke mener, at der er lovhjemmel i den almene boliglovgivning til at opkræve gebyrer, som ikke beregnes på grundlag af direkte berørte udgifter.

Tilsynet har den 05.07.2013 godkendt afdelingens regnskab for 2012. For så vidt angår udgiften til websystemet, bliver dette henvist til domstolene, idet det først skal konstateres, om afdelingen har lidt et tab. Spørgsmålet om beslutningsprocessen bliver henvist til det beboerdemokratiske system. Tilsynets udtalelser sig også generelt om gebyrer, men det fremgår ikke tydeligt, hvad de mener om de opkrævede gebyrer på forbrugsregnskaber.

Både hvad angår websystemet og a conto afregninger, vil vi følge op på begge sager.

Sofus

Afdelingens beboerblad er velegnet til at sprede information og debat i afdelingen. Der er nedsat en selvsupplerende redaktion, der gør et prisværdigt arbejde for at Sofus jævnlige kommer ud. Det kan være en balancegang for redaktionen, når den modtager læsebrev fra beboere, der går i kødet på andre beboere.

Vi ønsker, at der skal være plads til læserbrev og debat på et sagligt grundlag. Hvor nogen nævnes, skal man have mulighed for at svare i samme nummer.

Vi ønsker også en god stemning, og ikke at vi begynder at svine hinanden til. Sofus finansieres i sidste ende af beboerne, så afdelingens ressourcer skal også her bruges med omtanke. Derfor synes afdelingsbestyrelsen, at det var velovervejet, da redaktionen af Sofus undlod at bringe et læserbrev i bladet efter forårets beboermøde. Redaktionen formulerede sin afvisning således:

"Vi mener ikke at Sofus skal være talerør for beboernes interne problemer, da det nemt kan blive et blad med sladder og beskyldninger, og fordi vi mener at det er op til beboerne selv at løse deres problemer."

Afdelingsbestyrelsen er helt enig i overstående. Det kan derfor undre, at medlemmer af redaktionen alligevel valgte at mangfoldiggøre det afviste læserbrev. Ganske vist ikke i Sofus, men alligevel som et postkasseomdelt brev. Det skal afdelingens ressourcer ikke bruges til. Afdelingsbestyrelsen betragter det som en engangsforeteelse.

Affaldsøer under jorden.

Vores projekt med at få affaldet placeret i beholdere under jorden ligger lidt stille. Dels forsøger vi at finde nogle priser på anlægsudgiften, som er lavere end de 1,5 million, som vi hidtil har fået oplyst.

Dels skal vi have fundet en løsning på, at det er gratis at få afhentet papir og glas fra containerne. Det vil derfor medføre en større udgift, at lave beholder under jorden hertil.

Reglementer.

Vi har i flere år barslet med en revision af vores ordensreglement, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og et katalog på køkkenudskiftning. I foråret fik vi vedtaget et nyt ordensreglement.

Næste fase er, at vi skal i gang med en redigering af vedligeholdelsesreglementet og have lavet et råderetskatalog. Det er ikke blevet færdigt til dette beboermøde, og det kommer til at trække lidt længere ud end forventet, idet vi har måttet sige farvel til vores afdelingssekretær, som var på opgaven.

Legepladser- udearealer mv.

Vi skrev i sidste beretning, at der i 2012 var afsat midler til etablering af et nyt legeområde, og at pengene kunne overføres til 2013. Vi har hen over vinteren 2012-2013 arbejdet videre med et legeplads projekt.

Legearealet er nu anlagt imellem 233 C og 239 C, hvor der er opført en "klatrebane", rutsjebane, gangbroer mv. Desuden kommer der en "fuglerede" gynges og en vippe.

Vi har fået en del kritik af de omkringboende, der ikke følte sig orienteret godt nok. Projektet har været på beboermøde, og det har været i Sofus. Da det blev besluttet, at det skulle ligge mellem 233C og 239C, blev der omdelt en lille skrivelse, der fortalte lidt om tankerne med legearealet. Hvis man var interesseret i at deltage i udformningen af arealet, skulle man melde sig. Der kom dog ingen reaktion fra beboere i området.

Hvis det skal gøres anderledes næste gang, der er afsat penge til renovering af legearealer, forudsætter det, at man selv melder ud, når processen er i gang. Hvis du vil have indflydelse på det næste projekt, så meld dig, når der bliver indkaldt og materiale sendes ud.

Her i 2013 har vi også fået "rettet" vores boldbane for huller, og der er købt nye mål.

Området, hvor vi holder Sankt Hans ved den runde asfaltbane, er ved at få ny asfalt. Pengene hertil tages ikke fra kontoen for legeudstyr, men fra en anden konto for udearealer. Arbejdet sker i øvrigt sammen med flere andre arbejder med belægnings i terræn.

Der er selvfølgelig også den årlige sikkerheds gennemgang af alle legeredskaber, som driften tager sig af.

Skimmelsvampe.

I 2011 og 2012 er der konstateret skimmelsvampe i 3 lejligheder i Holmstrup. I 2 tilfælde er skimmelsvampene af udsugning suget ind i lejlighederne fra kælderrum, hvor der var trængt vand ind gennem betonen udefra. Det ene tilfælde skyldes en defekt kloakbrønd i terrænet udenfor. Det andet tilfælde skyldes vandindtrængen i en rørkanal. Det tredje tilfælde skyldes en gammel vandskade under gulvbrædderne, som ikke er blevet godt nok tørret ud.

Skaderne er blevet udbedret i 2012, så nu skal regningen betales. Og det har været dyrt. Det har kostet omkring 750.000 kr., som er betalt med ikke udgiftsført. Det vil ske over de næste 5 år, hvor der udgiftsføres 150.000 kr. årligt, så vi ikke får et kæmpesmæk på engang.

Hundeluffer indhegning.

Holmstrup Dyreklub har søgt om at få en indhegning i byggeriet, hvor ens hund kan løbe frit og lege med andre hunde. Endvidere vil de gerne have et sted, hvor de kan lave træning osv.

Vi har derfor bevilget en indhegning af et græsareal i syd udfor 247, som kan anvendes til hunde, hvor de må gå løse uden bånd. Indhegningen bliver delvist finansieret af dyreklubben, idet klubbens kontingent for 2013 indgår i betalingen.

Arealet er **ikke** tænkt som et hundetoilet, så man skal samle op efter sin hund, hvis det utænkelige skulle ske. Der bliver opstillet et stativ ved indgangen med hundeposer.

Da vi har en opfattelse af, at vi også finansierer hundeposer til vore 2 naboafdelinger, har vi foreslået de andre afdelinger, at indkøb fra 2014 bliver et fællesanliggende over driften, så der sker en forholdsvis fordeling af udgiften.

Budgettet for 2014.

Vi har en hel del poster, hvor vi får forhøjelser i 2014. For at holde huslejen nede på 3% foreslår vi, at der anvendes 835.000 kr. af overskudskontoen til huslejedækning. Det er 335.000 kr. mere end i 2013.

Vi får en stigning i ejendomsskatter på 51.000 kr. Vores renovation falder med 38.000 kr. Vandafgiften falder også, men det er ikke reelt, idet forhøjelsen i 2013 skete på baggrund af tal fra 2011, hvor der havde været et meget højt forbrug til facaderens.

Administrationsbidraget stiger med 80.000 kr. og indbetaling til dispositionsfonden stiger reelt med 47.000 kr., når der tages højde for, at vi ikke selv længere skal betale for tab ved fraflytninger.

Faldet på konto 115 skyldes udelukkende kun, at vores projekter bliver udgiftsført her. Udgiften hertil modsvares af indtægtsføringen fra overskudskontoen. Der er således ikke en reel stigning eller fald på konto 115. Derimod stiger henlæggelserne på konto 120 med næsten 280.000 kr.

På konto 126 bliver der udgiftsført 150.000 kr. til afskrivning på skimmelsvampesagerne. Dette vil ske de næste 5 år.

Der hvor vi får de største smæk er på aftrapningen af rente, drifts og huslejesikringen, som bliver på 525.000 kr. i alt.

Overskudskontoen.

Ifølge lovgivning skal et overskud eller underskud nu overføres til overskudskontoen i stedet for som hidtil til henlæggelserne. Forbrug af kontoen skal godkendes på beboermødet.

Overskudskontoen udgjorde den 31.12.2012 2.654.406 kr. I 2013 er det budgetsat, at der anvendes 500.000 kr. til huslejedækning og 750.000 kr. til projekter. Heraf vil 450.000 kr. bliver overført til 2014. I 2014 foreslås det, at der anvendes 835.000 kr. til huslejedækning.

Beboermøde

I henhold til boligforeningens vedtægter § 21 indkaldes hermed til afdelingsmøde vedr. valg og regnskab.

Mandag, den 15. april 2013 kl. 19.00

i selskabslokalet i 245.

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent og referent.**
- 2. Beretninger.**
 - b. Afdelingsbestyrelsens beretning til godkendelse.**
- 3. Afdelingens regnskab for 2012 til godkendelse.**
- 4. Indkomne forslag.**
 - a. forslag vedr. ændring af afdelingens ordensreglement.**
- 5. Valg.**
 - f. Valg af 5 afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.**
- 6. Event.**

Vedr. Valg.

Følgende afdelingsbestyrelsesmedlemmer er på valg:

Elly Lindved, Annette Knight, Rudolf Bay, Johnny Bendiksen og Svend Ove Bøhm.

Materialet til beboermødet er ret omfattende, hvorfor vi ikke kan trykke og samle det i et sæt. Materialet består af dagsorden, regnskab for 2012, beretning og forslag til ændring af ordensreglementet.

Der vil være kaffe, te, brød, øl og vand i løbet af aftenen.

Beboermødet er røgfrit med indlagte rygepauser. Rygning foregår uden for lokalet.

På vegne af afdelingsbestyrelsen

Edvin Juhl

Afdelingsbestyrelsens beretning foråret 2013.

Forord.

Vores beretning til forårsmødet vil have fokus på de projekter, som vi har sat i søen. I februar nummeret af Sofus lavede vi en status på dem. Vi vil ikke gentage det hele her, så beretningen vil mest indeholde en opdatering af disse emner.

Men også et par andre forhold skal have nogle ord med på vejen. Og så har boligforeningens administration igen, igen, igen levet op til deres værste sider med manglende kommunikation.

I beretningen henviser vi et par steder til bilag og uddybninger af de enkelte punkter. Disse kan ses på afdelingens hjemmeside. Hvis vi skulle trykke alle bilagene ville beretningen fylde ganske mange sider.

Vedvarende energi.

Da Holmstrup blev projekteret for 40 år siden, var energi og forbrug ikke på dagsordenen. Derfor er stort set alle byggerier fra den periode store energislugere. I dag stilles der strenge krav til både forbrug og afregning af el, vand og varme, når man bygger nyt.

Da Holmstrup blev ombygget i midthalvfemserne, var det et ønske, at vi skulle have vedvarende energi med i projektet. Det blev ikke til noget, idet vi dengang ikke kunne få en tilladelse til at opsætte solfangere, solceller, varmepumper og lignende. Århus Kommunes varmeplan forbød, at man fravalgte fjernvarmen.

Siden er der sket en del med lovgivningen. Det nu er blevet tilladt, at man selv kan producere varme, selvom man bor i et fjernvarmeområde. Det er nu også tilladt, at levere egen produceret el ud på el-nettet i den såkaldte nettoordning. Rentabiliteten på solceller, solfangere og varmepumper er – eller var - blevet væsentligt forbedret. En af årsagerne er de stigende energifgifter. Det har regeringen nu lavet om på – altså på ordningerne. Ikke de stigende afgifter.

På beboermødet i foråret 2012 fremlagde vi et projekt til opsætning af solceller og solfangere i Holmstrup samt omlægning af vores udsugning til balanceret ventilation. Beboermødet godkendte vores forslag om at afsætte 750.000 kr. fra overskudskontoen til 3 forsøgsprojekter.

Oplægget fra ingeniørfirmaet Viggo Madsen A/S (det var også dem, som var med i renoveringen) kan ses på vores hjemmeside, hvor vi også løbende orienterer om projekterne stadie. På hjemmesiden kan man også se projektforhold og billeder. I de næste afsnit vil vi gennemgå forsøgsprojekterne og status.

Solcelleanlæg.

Vi har etableret et forsøgsprojekt med solceller til produktion af el på taget af opgang 217 A til højre. Anlægget blev sat drift den 27.08.2012 kl. 7:00 om morgenen. Den strøm, som der bliver produceret, indgår i afdelingens fælles forbrug. Der er fra forsøgsprojektet ikke levering af strøm til individuelt forbrug i lejligheder.

Tegninger og tekniske data er kan ses på afdelingens hjemmeside. Endvidere er der billeder fra monteringen og igangsætningen.

Vi står lidt i et vadedsted pt. Dels kan vi først se den årlige produktion, når der er gået et års tid. Dels er der kommet ny lovgivning, som måske – måske ikke vil blive et problem for rentabiliteten, idet lejerboliger igen

- igen bliver forskelsbehandlet af politikerne på Christiansborg. Vi kan derfor først give et bud på rentabiliteten til efterårsmødet.

Dels handler det om, hvor vidt man må producere el til individuelt forbrug i lejerboliger. Dels handler det om, at der endnu ikke er fastsat en tarif for brug af el-nettet.

Solfangeranlæg.

Ved beslutningen på beboermødet i april 2012 blev det vedtaget at igangsætte et forsøgsprojekt med solfangere til produktion af varme på taget af opgang 219 A til venstre. Forsøgsprojektet blev sendt i udbud i uge 35/36 i 2012. Et anlæg af den omtalte størrelse ville beløbe sig til 362.305 kr. incl. moms. En beregning af varmebesparelsen viser, at der vil være en tilbagebetalingstid på ca. 25 år. Dette skyldes fortrinsvis den lave fjernvarmepris. På den baggrund besluttede afdelingsbestyrelsen at skrinlægge forsøget.

Men alt har det med at forandre sig hurtigere, end vi kan nå at få det skrevet ned. Meget tyder på, at Affaldvarme Aarhus har planer om en større prisstigning på fjernvarmen. Rygterne går på 15 % forhøjelser. I forvejen er varmeprisen steget med 37 % fra 2008 til 2012. Så måske bliver det alligevel rentabelt.

Vinduespartier ved åbne altaner og haver.

Afdelingsbestyrelsen har i flere år undersøgt mulighederne for en udskiftning af vinduespartier ved de åbne altaner og haver. Alternativt skal der ske omfattende reparation, men da vinduerne nu er 37 år gamle, så tror vi ikke rigtig på, at dette er en løsning.

Vi har problemer med kuldeindfald både fra altandøre og sprækker mellem vinduesrammer og beton, idet der ikke er lavet kuldebro isolering fra byggeriets start. Desuden skifter vi mange af termoruderne, idet de punkterer på grund af alderen. Vi kan derfor få problemer med fugt i lejligheder, hvis man ikke er påpasselig med jævnlig udluftning. Det øger også risikoen for skimmelsvampe.

Ingeniørfirmaet Vigga Madsen har lavet en vurdering af vinduernes restlevetid og vurdering af fremtidig vedligehold/reparation, hvis vinduespartierne ikke udskiftes. Både for de partier, der er i fri luft og på de lukkede altaner.

Rapporten kan ses på vores hjemmeside. Konklusionen er, at vores vinduespartier teknisk set fungerer. Træet er de fleste steder sundt, idet der jo de fleste steder er overdækket eller udhæng. Træet er også vedligeholdt. Altandørene kan åbne og lukke.

Isoleringsmæssigt og komfortmæssigt har vi store problemer. Det piver ind mange steder ved altandøre og mellem karm og beton. Termoruderne trænger til udskiftning rigtig mange steder.

Rapporten tager udgangspunkt i de steder, hvor der ikke er overdækning på altanerne. Prisen før omkostninger og moms for nye facadepartier er 15 millioner kroner og 10 millioner kroner for en reparation. Det vil således ikke kunne betale sig at reparere på facadepartierne, da nye partier vil kunne langt længere.

Det er derfor vores konklusion, at vi indtil en udskiftning af facadepartierne kun foretager strengt nødvendige reparationer og skifter punkterede ruder.

Balanceret ventilation.

Vi har også et forsøgsprojekt med balanceret ventilation. Boligventilation/balanceret ventilation er en forudsætning for at vi kan udskifte vindueselementerne. Hvis/når vi udskifter vores vinduespartier i lejlighederne, vil der blive dannet undertryk på grund af udsugningen, når vi får tætnet mellem væg/loft og vindueskarmen.

Med indblæsning af luft undgår vi indsugning af dårlig luft fra sprækker omkring toiletkabiner og kold luft fra sprækker omkring vinduer og døre. Indeklimaet vil også blive forbedret, idet vi i mange lejligheder har problemer med fugt. Udsugningen af den varme luft vil blive anvendt til forvarmning af kold luft inden indblæsning.

Men vi er løbet ind ganske store "udfordringer". Dels har vi ikke penge i den afsatte pulje til at gennemføre et forsøgsprojekt med balanceret ventilation. Dels har vi ikke en endelig afklaring af, hvordan rørføringen skal ske. Og dels er løsningerne af en betydelig økonomisk størrelsesorden, idet det enten medfører gennemgang gennem loft og gulv eller en større ombygning af badeværelserne.

Vi er nået så langt, at vi kan præsentere en løsning, hvor ventilationsrørene føres ned gennem rørskakten bag badekabinerne, hvor alle andre rør findes. Det medfører imidlertid, at der skal laves hul i badekabinerne til montering af rør. Det bliver derfor en bekostelig affære, som vi pt. ikke er færdige med at regne på. Oplægget med rørføring bag badekabiner er lagt ud på vores hjemmeside.

Badeværelseskabiner.

Dette punkt startede oprindeligt med, at vi ville finde ud af, om vi kunne slippe for at skifte vinylen i badeværelserne flere gange på få år. Vi har skiftet vinylbelægningen ret ofte i badeværelserne, da der siver vand ned under vinylen mellem væg og vinyl. Det er ganske enkelt ikke muligt at gøre det tæt, når der ikke er belægning ud over vinylkanten. Det koster 7-8.000 kr. hver gang, vi omlægger vinylen. Så vi lavede et forsøg med fliser.

Det har absolut ikke været problemfrit. Dels tager det flere uger, hvor beboeren ikke kan benytte badeværelset, dels sviner det en hel del, og dels er det ganske dyrt.

Men forsøget gav os også den ide, at vi kunne kombinere en renovering af badeværelser sammen med etablering af boligventilationen. Så vil det være muligt at føre ventilationsrør bag badekabinen, så vi slipper for rør gennem loft og gulv i soveværelser eller mellemgang.

Løsningen.

Spørgsmålet er ikke så meget, om vi kan udføre det teknisk, om vi kan leve med at skulle bruge en bad- og toiletvogn i et par uger i carporten, eller om vi kan lave en støvsluse i mellemgangen for ikke at få hele lejligheden svinet til. Alt det kan vi nok få til at fungere.

Nej, spørgsmålet er prisen. Om vi som beboere vil acceptere udgifterne. De vil blive ganske store. Vi snakker her om en huslejestigning i størrelse af noget der skønsmæssigt ligner 150 kr. pr. m², når der er taget højde for både tilskud, besparelser på drift og energi og lavere individuel varmeudgift.

For det får vi så et totalt renoveret badeværelse, balanceret ventilation i alle lejligheder og nye facadepartier i alle ikke overdækkede lejligheder med et bedre indeklima.

Det er hverken afdelingsbestyrelsen eller administrationen, som skal træffe beslutningen. Det skal alle beboere i Holmstrup. Foreløbig har vi fra afdelingsbestyrelsen nu lagt det ud til debat, så vi kan høre din mening.

Men hvad nu, hvis der ikke bliver flertal for at gå i gang med nye badeværelser, ventilation og nye facadepartier. Så vil det dels være nødvendigt at afsætte flere penge til udskiftning af punkterede termoruder og reparation af vinduesrammer og altandøre. Ikke i samme omfang, men dog mærkbart på huslejen. Desuden skal vi leve med kuldeindfald, træk og stigende varmeregninger.

Varme.

Vi skal igen til at snakke en del om vores varmeudgifter. Vi har i mange tidligere års beretninger haft lange afsnit om dels problemer med defekte varmemålere og dels med opgørelsen af den årlige varmeafregning. Vi har også i mange år kæmpet med strafafgifter, idet vi har haft problemer med at afkøle returvandet med mindst 30 grader.

I dette års beretning må vi desværre til det en gang til. Det handler de næste 2 afsnit om.

Varmeanlæg.

I efteråret 2011 fik vi problemer med det varme brugsvand, idet CTS styringen var defekt. Pumper og CTS styring havde nået en alder, hvor slidtagen nødvendiggjorde en reparation og udskiftning. Nogle af enhederne var så gamle (15 år), at de var udgået af produktion, og der ikke længere blev produceret reservedele til dem.

Boligforeningens VVS afdeling foreslog, at vi fik et helt nyt CTS anlæg – dansk i øvrigt – som de også var ved at installere i afdeling 4 og 5. Når vi var 3 afdelinger, så var vi mange om at betale for hovedstationen og temperaturmåler osv. Vi blev også lovet, at de nye enheder havde et lavere energiforbrug. Vi kunne spare omkring 70.000 kr. årligt.

Da vi jo alligevel skulle bruge rigtig mange penge på udskiftningen, kunne vi ikke sige nej til det gode tilbud om en total renovering. Vi har derfor i foråret 2012 fået udskiftet stort set al teknik i vores teknikrum. Troede vi.

Men alt gik ikke efter planen. Dels kunne nogle ventiler ikke leveres, hvorfor vi først nu er ved at få de sidste ventiler skiftet her i foråret 2013. Dels oplevede vi en periode op til jul, hvor der ikke blev leveret tilstrækkeligt med varme.

Årsagen hertil var at vejstationen, der måler vind og udetemperatur, godt nok var opsat, men ikke tilsluttet netværket. Derfor kunne anlægget ikke skrue op for fremløbet, når udetemperaturen var under frysepunktet.

Et teknikrum indeholder åbenbart mere end lige CTS-styring, pumper og ventiler til varmeanlægget. Her i marts måned fik vi besøg af et VVS-firma, som arbejder for AffaldVarme. De er i gang med at skifte varmemålere ud i vores teknikrum. Det er kommet bag på både os i afdelingsbestyrelsen og driften, at der sidder målere i vores teknikrum. Her gik vi og troede, at vi kun havde en hovedmåler fra AffaldVarme. I betragtning af at vi har haft både VVS-folk og teknikere rendende i flere år for at løse problemet med returvandets temperatur, så er det lidt af en overraskelse.

Og så har vi bagefter fået at vide, at afdeling 4 kun har fået nogle få teknikrum skiftet til det nye system og afdeling 5 slet ikke er begyndt. Så selvom vi har fået lovning på, at de 2 andre afdelinger fortsat er med, og vi ikke skal betale hele hovedstationen, så føler vi os om ikke snydt, så dog misinformeret.

Og dermed er det ikke slut. I forbindelse med gennemgang af regnskabet for 2012 undrer vi os over, at der er et overforbrug på konto 115. Så det går vi igennem med inspektøren. Til alles overraskelse – selv inspektørens – er der den 07.12.2012 udgiftsført 146.000 kr. på varmeinstallationer.

Vi gengiver her administrationens fulde svar på vort spørgsmål om årsagen:

”Det eksisterende system til opsamling og videre sendelse af målerdata er efterhånden ca. 15 år gammelt, og så nedslidt, at det ikke længere er forsvarligt at anvende det. Desuden er det stort set umuligt at skaffe reservedele til dette system. Foreningsbestyrelsen har derfor besluttet, at denne del af energimålersystemet udskiftes til et tidssvarende WEB baseret system i alle afdelinger med disse målersystemer. Beløbet på ca. kr. 146.000 er således den del af omkostningen for denne omlægning, som skal afholdes af afd. 6”.

Et regnestykke som vi ikke har set skyggen af. Mon det ikke var kendt allerede i foråret 2012, hvor vi tog stilling til at bruge 688.000 kr. på at omlægge vores teknikrum + 70.000 kr. til rørisolering – inklusiv betaling for hovedstationen. En regning der i øvrigt er løbet op i 812.000 kr., idet der var talt 2 teknikrum for lidt.

Vi har derfor brugt 200.000 kr. eller 29 % mere på varmesystemet i 2012, end vi har bevilget eller været vidende om.

Varmeopgørelser.

Da vi i efteråret 2012 fik den årlige afregning af forbrugsopgørelser på vand, varme og el, fik vi henvendelser fra nogle beboere. De undrede sig over, at deres varmeudgift var steget i forhold til de tidligere år. De mente ikke, at de havde brugt mere varme end tidligere.

Vi begyndte derfor at rode lidt med problematikken. Af varmeopgørelsen kunne vi se, at afregningsprisen pr. enhed var noget højere end de tidligere år. Vi bad derfor i oktober måned 2012 administrationen om en forklaring på beregningen.

Og det har vi så fået her i marts måned. Vi har lagt administrationens forklaring ud på afdelingens hjemmeside. Heraf fremgår det, at der ved den sidste opgørelse er ændret på fordelingen mellem opvarmning af varmt forbrugsvand og varme. Tidligere udgjorde opvarmning af varmt forbrugsvand 30 % af den samlede regning og varme 70 %. Nu er det ændret til 25/75 %.

Derfor er varmeudgiften steget og varmt forbrugsvand blevet billigere. Totalt set betaler vi den samlede regning, men da vi jo afregner varmt vand månedsvis, så har ingen lagt mærke til ændringen i løbet af året.

Opgørelsen viser også, at vi har et meget uens totalforbrug på enheder. Desuden har der været kraftige prisstigninger undervejs de sidste 4 år.

Tilbage sidder vi så i bestyrelsen og kan undre os over, at administrationen ikke kan finde ud af det her med kommunikation. Hvorfor får vi ikke sådanne oplysninger, når varmeregnskabet bliver lavet. Hvorfor skal vi absolut først selv opdage det, før vi får en forklaring. Sådant var det også for et par år siden, hvor de forsøgte at hemmeligholde en regnefejl i opgørelserne. Oven i købet har et medlem af foreningsbestyrelsen, Herman Nielsen spurgt ind til varmeafregningen og lavet indlæg til Sofus herom. Ingen i

administrationen har kunnet finde ud af at fortælle, at der er lavet om på fordelingen. Så selv et foreningsbestyrelsesmedlem kan man ikke finde ud af at orientere.

Den tavse administration.

Set i lyset af, hvad vi i de sidste 10 år har postet ud af penge i et forsøg på at styre vores varmeudgifter, så er det rystende, at vi nu igen i år kan opleve, at vi har en administration som excellerer i tavshed og manglende orientering.

Lad os blot lige i flæng nævne vores tidligere sager med varmemålerne, som kostede os omkring 3 mio. kroner. En regnefejl i vores varmeopgørelser, som man forsøgte at holde skjult for os samt rodet med omlægning af lån i 2006, som vi først fik kendskab til i 2009.

Her i 2012 har vi så bøvlt med omlægningen af vores teknikum, hvor man glemmer at slutte en vejrstation til, samt glemmer at fortælle, at nogle ventiler er i restordre et års tid. Dernæst kommer en udgift på 146.000 kr. til omlægning af afregningssystemet, som de heller ikke fortæller om.

Muligvis er det ikke manglende vilje, men blot manglende evner, når en afdelingsbestyrelse bliver forholdt oplysninger. Men resultatet er det samme. Beboerne får regningen.

Til foreningsbestyrelsens undskyldning skal vi da sige, at det er mange år siden de sidst snakkede om værdibegreber i boligforeningen. I 90'erne blev der ellers lavet et digert værk "Servicekoncept 2000". Der blev også arbejdet med værdibegreber og målsætningsprogram i foreningsbestyrelse og administration. At de dog var ret fremsynede, vidner citatet her fra foreningsbestyrelsens beretning for 1998 om: "At arbejde med visioner i en tid med hastige forandringer er en dynamisk proces, der aldrig bliver komplet og gennemført". De sidste 15 års erfaringer har tydeligt vist, at det aldrig er blevet hverken komplet eller gennemført.

Omlægning af lån.

I 2006 fik vi omlagt nogle af afdelingens oprindelige lån efter krav fra Økonomistyrelsen. Det gik ikke som ventet, så vi har fortsat en sag kørende mellem Landsbyggefonden og ministeriet. Og pt. er der ikke udsigt til, at den sag lige bliver løst foreløbig.

I 2012 har Landsbyggefonden pålagt, at vi skal begynde afvikling med virkning fra 01.07.2013 af et driftstabslån på 1,6 millioner kroner. Det betyder, at vi skal betale lånet over de næste 10 år. Lånet skal ifølge Landsbyggefonden, LBF afvikles med 274.000 kr. årligt og med en rente på 9,5 %, så det har vi protesteret over.

Vi fik afslag på at indfri lånet, og betale det med overskudkontoen. LBF har accepteret, at vi må omlægge lånet. Herved bliver renten og dermed ydelsen på 217.000 kr. årligt. Det betyder desværre, at vi skal betale ydelsen i alt evighed, idet vi skal indbetale til byggefonden, når det er udamortiseret.

I forbindelse med et møde med administrationen om den sag og den nye om driftstabslånet, spurgte vi til, om det var muligt at få omlagt andre lån, så vi kunne få nedsat ydelserne. Lån er jo meget billige for tiden.

Det hørte vi ikke så meget til, før Herman Nielsen sendte os en kopi af en forespørgsel til et dagsordenspunkt i foreningsbestyrelsen. Heraf fremgik det, at Holmstrup havde fået omprioriteret 2 lån. Det sparer vi 27.500 kr. ved årligt.

Nu har vi jo godt nok selv rejst problemet, men det ville da klæde administrationen, at de orienterede os om det.

Afdelingens hjemmeside.

Afdelingens hjemmeside: WWW.HOLMSTRUP.NET besøges mere og mere. Internettet er det sted, hvor informationer hentes og bringes.

I 2013, altså i ca. 2 måneder har hjemmesiden haft besøg af mere end 6000 forskellige personer, det er ca. 120 besøg/hits hver eneste dag. I forhold til samme tid sidste år er det en forøgelse på ca. 40 besøg pr. dag.

Det er her du kan få oplysning om alt, stort som småt der sker i Holmstrup.

Kan man købe frimærker i vores Lokalbrugs ?

Hvad koster det at gå til dans i selskabslokalet ?

Hvilke aktiviteter findes der for mine børn ?

Er der noget for pensionister i Holmstrup ?

og på hvilke tidspunkter har vores lokale bibliotek "Læsehesten" eller Genbrugsen åbent.

Kan man få sin medicin bragt op til Brugsen ?

Referater fra Bestyrelsesmøder og Beboermøder finder du også på vores hjemmeside. Du kan læse eller hente Beboerbladet Sofus.

Alle sådanne oplysninger og mange flere kan du finde på vores hjemmeside, som opdateres dagligt.

Poul-Erik Hermansen Østergaard har velvilligt tilbudt Holmstrups hjemmeside at scanne billeder ind til vores fotogalleri. Ligger du inde med gamle eller nye billeder, der kan have fælles interesse så send en mail på denne mail adresse Johnny@Bendiksen.dk og du vil blive kontaktet.

Vaskeriet.

I marts måned i år har vi fået renoveret vores fælles vaskeri, så der nu er kommet helt nye maskiner og et helt nyt afregningssystem med vaskebrik.

Selvom der i skrivende stund fortsat mangler nogle ting før, det er helt færdigt, er der taget godt imod ombygningen. Nogle gulvfliser skal udskiftes, og derefter skal gulvet afrensens. Der er også bestilt nye møbler, tøjkurve og sammenlægningsborde. Desuden kommer der opslag med oplysning om sæbeindhold.

Det tog kun 1½ uge at skifte maskinerne ud. Vi mente, at det var vigtigere, at beboerne igen kunne benytte vaskeriet end at vente til at alt var færdigt.

Affaldsøer under jorden.

Under ombygningen fik vi lavet 16 affaldsøer i byggeriet og etableret vores genbrugsplads i det nordøstlige hjørne. Affaldsøerne fungerer ikke optimalt. Dels stilles der alt for meget skrald ved siden af containerne, som burde afleveres af beboerne på genbrugspladsen, og dels har vi en betragtelig udgift til tømning af containere og afhentning af affald. Dels bruges der mange driftstimer på fjernelse af affald ved øerne.

Århus Kommune har i midtbyen etableret et affaldssystem, hvor beholderen befinder sig under jorden. Der er et indkast til affaldsposen i en tragt, som er monteret på fortovet. Under gadeplan er der en større beholder (ca. 5 m³), som bliver tømt ved brug af kran.

Systemet har flere indlysende fordele:

- tømningen kræver mindre personale, og er dermed billigere i drift.
- tømning sker ved brug af kran, og medfører færre tunge løft for renovationsfolkene
- affaldet er i en beholder under jorden, hvilket medfører mindre lugtgener og er bedre afskærmet fra rotter
- det fylder mindre, da beholderne er under jorden

En sidegevinst ved indførelse af affaldsbeholdere under jorden er, at den plads, som bliver brugt for nærværende, kan blive frigjort og anvendt til udvidelse af parkeringspladser. Selvom vi i de seneste år har udvidet antallet af parkeringspladser, er der trængsel flere steder.

Det koster omkring 1,5 millioner kroner at udføre projektet. En konsulent fra kommunen har oplyst, at man normalt kan hente en besparelse på 200 kr. pr. lejemål. Med en besparelse på 80.000 kr. årligt, så er forrentningen for dårlig. Så det projekt kommer vi tilbage til, når vi har fået regnet noget mere på tallene.

Reglementer.

Vi har i flere år barslet med en revision af vores ordensreglement, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og et katalog på køkkenudskiftning. Og nu sker der så noget med ajourføringen.

Under punktet forslag skal vi behandle ændringer til vores ordensreglement. De regler, hvor vi har flyttet teksten til et andet reglement, har vi for at spare papir ikke genoptrykt i det endelige forslag til beboermødet. Forslaget fylder fortsat 16 sider. Der er i høringsrunden modtaget et par forslag, som er indskrevet i materialet.

Næste fase er, at vi skal i gang med en redigering af vedligeholdelsesreglementet og have lavet et råderetskatalog.

Legepladser- udearealer mv.

Vi skrev i sidste beretning, at der i 2012 var afsat midler til etablering af et nyt legeområde, og at pengene kunne overføres til 2013. Vi har hen over vinteren 2012-2013 arbejdet videre med, hvad vi mente, der skulle udføres, og er tæt på en afklaring om omfanget af legeområdet.

Vi er blevet enige om en leverandør af legeredskaber, og har fået en pris, der dog skulle reguleres lidt. Legearealet bliver anlagt imellem 233 C og 239 C, hvor der opførtes en "klatrebane", hvor der indgår legehus, rutsjebane, gangbroer mv. Desuden kommer der en "fuglerede" gynges og en vippe. Når der kommer nogle tegninger over placeringen af legeredskaberne, vil dette komme i førstkommande Sofus og på afdelingens hjemmeside.

De arbejder, vi havde beskrevet om multibane og skatebane, indgår i de reparationer af asfaltbelægninger, der udføres af driften. Det forholder vi os derfor ikke mere til.

Vi har også skrevet om en boldvæg, men det er lidt uklart, hvad den skal bruges til. Der er heller ikke enighed om placering, så pt. har vi den ikke med i de arbejder, der prioriteres i 2013.

Selskabslokalet.

Vi har igennem 2012 brugt mange penge på at forny musikanlægget i selskabslokalet. Vi har også haft udgifter til reparation - og i nogle af tilfældene var det tæt på hærværk med ledninger, der var demonteret eller rykket af.

Vi kan se, at der er alt for mange muligheder for tilslutninger - og alt for mange knapper at skrue på. Og der er så mange tilslutningsmuligheder, at det kan være svært at gennemskue, hvor man skal koble sin Ipad, PC mv. på. Samtidig er den med CD afspilleren efterhånden ved at være et medie, der udgår.

Vi vil i samråd med en tekniker forsøge at lave om på anlægget, således at man kan komme med sin Ipad, PC mv., og der er nogle synlige tilkoblingsstik, hvor det er klart og tydeligt fremgår, hvor der skal kobles på.

Der er meningen, at det ikke skal være muligt, at kunne komme til anlægget inde i skabet. Der skal kun være en synlig knap, hvor der kan skrues op og ned for lyden.

Bestyrelsen har i løbet af 2012 også arbejdet med nye priser for udlejning af selskabslokalet, hvor vi lægger op til en forenkling, så der i lejen af selskabslokalet indgår køkken og musik. Og ikke som før, hvor det var muligt at leje uden køkken og musik.

Regler for udlejning af selskabslokale kan ses i ordensreglementet.

Skimmelsvampe.

I 2011 og 2012 er der konstateret skimmelsvampe i 3 lejligheder i Holmstrup. I 2 tilfælde er skimmelsvampene af udsugningen suget ind i lejlighederne fra kælderrum, hvor der var trængt vand ind gennem betonen udefra. Et tilfælde skyldes en defekt kloakbrønd i terrænet udenfor. Det andet tilfælde skyldes vandindtrængen i en rørkanal. Det tredje tilfælde skyldes en gammel vandskade under gulvbrædderne, som ikke er blevet godt nok tørret ud.

Skimmelsvampene er suget ind i de 2 af lejlighederne ved åbninger omkring rørføringer. Derfor er alle kælderrum, hvor der er rørføringer, undersøgt og tætnet. Endvidere er besigtigelse af rørføringer og kældervægge nu med i driftsplanerne, så vi fremover undgår at vandskader udarter sig med skimmelsvampe til følge.

Hvert år bruger vi temmelig mange penge på udskiftning af gulvbrædder, som rejser sig. Det er især udfor vores altandøre. På trods af, at vi for 15 år siden fik tætnet byggeriet med nye tage og altanoverdækninger, så har vi ikke fuldt styr på vandindtrængen. Vi har også i 2012 haft 2 altankummer hævet for at lave reparation under nedden.

Vi bliver derfor nødt til at sætte penge af hertil fremover, men det vender vi nok tilbage med til efterårs-mødet. Men risikoen for skimmelsvampe er en af de ting, som vi forventer at kunne mindske, hvis vi får balanceret ventilation.

Regnskabet for 2012.

Afdelingen har et overskud i 2012 på 313.000 kr., der delvist stammer fra et større afkast af den fælles formueforvaltning end budgetteret med. Det udgør omkring 390.000 kr. Men ellers er der en hel del poster, som ikke helt følger budgettet.

Vi har i 2012 haft et mindre forbrug på renovation, fælles el, fælles vand, forsikringer og ejendomsskatter på ca. 200.000 kr. Ligeledes er lønudgifter til driftspersonalet ca. 200.000 kr. lavere end forventet, idet vi ved sygdom ikke har haft vikarer på i fuldt omfang. Udgifterne til vaskeriet er også 60.000 kr. under budgettet, såvel som indtægterne faktisk har svaret til forbrug af vand og el.

Omvendt har vi på almindelig vedligehold et meget stort overforbrug på 600.000 kr. Dette skyldes flere forhold. Dels udgiften på 146.000 kr. til et nyt webbaseret afregningssystem til varme. Dels større udgifter til udskiftning af gulve og termoruder. Dels følgeudgifterne efter skimmelsvampe, som dog ikke er udgiftsført for den fulde udgift. Da nogle af sagerne ikke er endeligt opgjort, er der fortsat en post under status på 819.000 kr., der kommer til at påvirke vort regnskab for 2013.

På konto 116 ser det ud som om, der er et mindre forbrug end forventet på 500.000 kr. Det er der sådan set ikke. Udgiften er blot afholdt i 2011, hvor vi tog flere års poster på en gang som fremrykkede arbejder.

Overskudskontoen.

Efter den nye lovgivning skal et overskud nu overføres til overskudskontoen i stedet for som hidtil til henlæggelserne. Forbrug af kontoen skal godkendes på beboermødet.

Opgørelse af overskudskontoen kan ses under noter på konto 407. I 2012 indgår der et forbrug på 400.000 kr. til nedsættelse af huslejestigningen. Desuden er der brugt 145.000 kr. til solcelleanlægget og 26.000 kr. til tætning af nogle rørkanaler, som ikke blev færdige i 2011.

Afdelingsbestyrelsens beretning efteråret 2012.

Forord.

Når vi skal skrive beretning til vores efterårsmøder løber vi altid ind i, at perioden har været meget kort siden sidste beretning, og der ikke er sket ret meget i mellemtiden på grund af sommerferien. Og sådan er det også denne gang.

Så vi vil beskæftige os med de tiltag, som vi har sat i gang de sidste par års tid. Der er faktisk megen god sammenhæng heri, idet de alle tager afsæt i at mindske vores forbrug af el, vand, varme og affald.

Vedvarende energi.

Da Holmstrup blev projekteret for 40 år siden, var energi og forbrug ikke på dagsordenen. Derfor er stort set alle byggerier fra den periode store energislugere. I dag stilles der strenge krav til både forbrug og afregning af el, vand og varme, når man bygger nyt.

Da vi blev ombygget i midthalvfemserne, var det et ønske, at vi skulle have vedvarende energi med i projektet. Det blev ikke til noget, idet vi dengang ikke kunne få en tilladelse til at opsætte solfangere, solceller, varmepumper og lignende. Århus Kommunes varmeplan forbød, at man fravalgte fjernvarmen.

Siden er der sket en del med lovgivningen, så det nu er blevet tilladt, at man selv producerer varme, selvom man bor i et fjernvarmeområde. Det er nu også tilladt, at levere egen produceret el ud på el-nettet i den såkaldte nettoordning. Rentabiliteten på solceller, solfangere og varmepumper er blevet væsentligt forbedret. En af årsagerne er de stigende energiafgifter.

På beboermødet i foråret fremlagde vi et projekt til opsætning af solceller og solfangere i Holmstrup samt omlægning af vores udsugning til balanceret ventilation. Beboermødet godkendte vores forslag om at afsætte 750.000 kr. fra overskudskontoen til 3 forsøgsprojekter. Og dem er vi godt i gang med.

Oplægget fra ingeniørfirmaet Viggo Madsen A/S (det var også dem, som var med i renoveringen) kan ses på vores hjemmeside, hvor vi også løbende orienterer om projekterne stadie. På hjemmesiden kan man også se projektforhold og billeder. I de næste afsnit vil vi gennemgå de 3 forsøgsprojekter.

Til alle 3 projekter har vi valgt opgang 217 A th. og 219 A tv., idet de bruger same teknikrum og ligger lige først for i byggeriet. De ligger således bedst i forhold til hovedmålere og er nemmest at komme til.

Vi har afholdt et blokmøde, hvor alle beboere var inviteret, så de kunne få oplysning om de 3 projekter og de forhold, som de bliver involveret i. Der vil blive afholdt nye blokmøder, efterhånden som vi har materiale klart. Beboerne har taget det positivt, at de skal agere forsøgskaniner, og det vil vi gerne sige rigtig mange tak for her i beretningen.

Solcelleanlæg.

Der er allerede etableret et forsøgsprojekt med solceller til produktion af el på taget af opgang 217 A til højre. Projektet har til formål at afdække rentabiliteten, arbejdsgange ved opsætning og diverse forhold ved fastgørelse og kabeltrækning.

Der kunne blive plads til 34 solcelle elementer på tagfladen, da der skal tages højde for adgang til lemmen ned til tagrummet og adgang hertil.

Solcellerne er monteret i uge 33 og 34 i 2012. Anlægget blev sat drift den 27.08.2012 kl. 7:00 om morgenen. Den strøm, som der bliver produceret, indgår i afdelingens fælles forbrug. Der er fra forsøgsprojektet ikke levering af strøm til individuelt forbrug i lejligheder.

Tegninger og tekniske data vil blive uploadet på afdelingens hjemmeside, når de foreligger. Endvidere vil der blive uploadet billeder fra monteringen og igangsætningen.

Der henvises til idekataloget under hovedmenuen på hjemmesiden.

Slutmål:

At afdelingen bliver selvforsynende med el til både fælles og individuelt forbrug.

Solfangeranlæg.

Der etableres et forsøgsprojekt med solfangere til produktion af varme på taget af opgang 219 A til venstre. Projektet har til formål at afdække rentabiliteten, arbejdsgange ved opsætning og diverse forhold ved fastgørelse og rørføring.

Forsøgsanlæggets størrelse vil afhænge af, hvor mange solfanger elementer, der kan placeres på tagfladen. Der skal i den forbindelse tages højde for adgang til tagrummet. Endvidere skal der tages hensyn til evt. skyggeforhold fra de højere beliggende tage. Anlægget vil også være maksimeret af størrelsen af varmetankene.

Forsøgsprojektet sendes i udbud i uge 35/36 i 2012. Anlægget forventes i drift i løbet af efteråret 2012.

Tegninger og tekniske data vil blive uploadet på afdelingens hjemmeside, når de foreligger. Endvidere vil der blive uploadet billeder, når arbejdet bliver igangsat.

Der henvises til idekataloget under hovedmenuen.

Slutmål:

At afdelingens forbrug af fjernvarme vand til opvarmning af varmt forbrugs vand kan dækkes hele året rundt.

Balanceret ventilation.

Der etableres et forsøgsprojekt med balanceret ventilation i opgang 217 A til højre, da der ikke er penge nok i forsøgspuljen til at tage begge opgange med. Projektet har til formål at afdække omkostningerne, arbejdsgange ved opsætning og diverse forhold ved fastgørelse og rørføring til indblæsning af frisk luft i lejlighederne.

Forsøgsanlægget indeholder varmepumper og nye luftindtag, som vil blive placeret i tagrummet ovenpå opgangene. Desuden skal den eksisterende udsugning tilsluttes. Der skal monteres nye rør fra tagrummet ned til de enkelte lejligheder for indblæsning af frisk luft.

Forsøgsprojektet med balanceret ventilation er absolut det mest teknisk krævende af de 3 forsøgsprojekter. Det er også det mest omfattende i forhold til indgreb i de enkelte lejligheder. Afdelingsbestyrelsen har været på besigtigelsestur til afdeling 3, hvor der er indrettet en prøvelejlighed med ny rørføring af indblæsning af luft.

Anlæggets størrelse vil afhænge af, hvor megen luft der bliver suget ud og skal blæses ind igen.

Projektet er fortsat under udarbejdelse. Anlægget forventes i drift i 2013.

Tegninger og tekniske data vil blive uploadet på afdelingens hjemmeside, når de foreligger. Endvidere vil der blive uploadet billeder fra andre boliger, hvor der er monteret balanceret ventilation.

Der henvises til idekataloget under hovedmenuen.

Slutmål:

At vores lejligheder kan tættes noget bedre uden undertryk på grund af udsugningen. Herved undgås indsugning af dårlig luft fra sprækker omkring toilet kabiner og kold luft fra sprækker omkring vinduer og døre. Indeklimaet vil blive forbedret og udsugning af varm luft vil blive anvendt til opvarmning af kold indblæsningsluft.

Balanceret ventilation er en forudsætning for udskiftning af vindueselementer.

Belysning og LED lamper.

Vi har haft besøg af en lyskonsulent, som har lavet en rapport over vores udebelysning. Dels har vi ifølge konsulenten ganske meget lys, men det har vi valgt, da det virker hærværksdæmpende. Dels kan vi spare en del på elregningen ved at overgå til LED lys.

Imidlertid er der ikke nogen god forrentning på at skifte til LED lys, da det forudsætter montering af nye lampehus. Tilbagebetalingstiden vil være ganske lang, når der skal tages højde for en udgift til nye lamper. Vi har derfor besluttet, at vi kun udskifter til nye lamper, når der alligevel skal skiftes.

Vores lamper i opgangene kan ikke længere leveres, så der er vi nødt til at skifte, når de går i stykker. Vi har fået monteret nye lamper ved trapperne til vaskeriet og pensionistklubben, hvor der var kritik af belysning, (sort område). Den lampe, der er monteret ved trapperne, bliver afløst for den firkantede lampe, der hænger på husmurene. Lamperne vil blive udskiftet i den takt, hvor de går i stykker.

Vi skal have fundet et nyt lampehus til vores pullerter langs stierne, så der kan monteres LED lys i dem. Forhåbentligt kan vi finde en enhed, som kan monteres i de nuværende standere. Vi har også en opgave med at finde en anden type lampe til midterarealet.

Vores inspektør er ved at få beregnet, hvor megen strøm vi bruger på forskellige områder. Det være sig carportbelysning, lys i opgangene, lys på stier, strøm til teknikrum, strøm til kælderrum osv. Dette for at vi kan se, hvor det bedst kan betale sig at sætte ind.

Vaskeriet.

Det er faktisk kun et års tid siden, at vi havde vaskeriet oppe at vende på et beboermøde, idet der havde været flere henvendelser om defekte maskiner. Dengang svarede vi, at ifølge driftspersonalet, så skyldtes maskinestop oftere betjeningsfejl på panelet end defekter på maskinerne.

Indenfor det sidste halve års tid har så 2 af vaskemaskinerne fået defekter, som det ikke kan betale sig at reparere. Vi har ikke skiftet de defekte maskiner, da kapaciteten er langt over forbruget, selvom 2 maskiner ikke kan køre. Forbruget er faktisk mere end halveret i løbet af de sidste 5 års tid.

Vi har 6 tørretumblere, som godt kan køre rundt, men de varmer ikke ret meget. Derfor fungerer de heller ikke for godt. Tørretumblere – især gamle modeller – bruger en masse strøm, så effekten står ikke mål med strømforbruget.

Vores maskiner er ved at være 14 år gamle, så de har et meget større forbrug af strøm og vand end nye A-modeller. Der er derfor god mening i, at lave en total skiftning på en gang.

Vi har derfor bedt inspektøren om at tage et tilbud hjem på udskiftning af maskiner i vaskeriet. 5 små vaskemaskiner, 2 store vaskemaskiner og 3 tørretumblere kan fint dække forbruget, og det er så det, vi tager tilbud hjem – samt et nyt styringspanel, der passer til fabrikatet.

Vi har afsat penge til udskiftning af maskinerne på konto 116 henlæggelser. Faktisk har de stået til udskiftning i flere år, men blevet udsat, da maskinerne fortsat kunne køre. Udskiftningen kan også gøres billigere end det, som der er afsat, da vi jo skifter til et mindre antal.

Varmeanlæg.

I efteråret 2011 fik vi problemer med det varme brugsvand, hvorfor der fra 8 teknikrum blev leveret meget varmt vand. Dette skyldes, at CTS styringen var defekt. For at kunne levere varmt vand, blev styringen sat ud af drift. Det betød så, at der blev leveret op til 74 grader varmt vand i den varme hane i køkkenet.

Samtidig havde pumper og CTS styring havde nået en alder, hvor slidtagen nødvendiggjorde en reparation og udskiftning. Imidlertid var nogle af enhederne så gamle (15 år), at de var udgået af produktion, og der ikke længere blev produceret reservedele til dem.

Moderne pumper og blandingsanlæg har et væsentligt lavere elforbrug. Endvidere kan nyere CTS anlæg styres via fjernbetjening. Der er også indbygget alarmfunktioner, som kan sendes til både PC og telefoner.

Vi har derfor i foråret 2012 fået udskiftet stort set al teknik i vores teknikrum. Boligforeningens VVS-afdeling har stået for udskiftningen, og der er valgt et dansk CTS-system til erstatning for det gamle. Udover, at det er mere energivenligt, så er det VVS-afdelingens eget personale, som fremover står for vedligeholdelsen. På det gamle anlæg var vi bundet af en servicekontrakt med leverandøren.

Den samlede udgift ex. moms løber op i ca. 700.000 kr., med en forventet årlig besparelse på el, afkøling og drift på ca. 100.000 kr.

Det nye CTS-anlæg kan i øvrigt også styre vores nye solcelleanlæg.

Vinduespartier ved åbne altaner og haver.

Vi har igennem de sidste par år undersøgt mulighederne for udskiftning af vinduespartier ved de åbne altaner og haver. I vinter blev der lavet en termografering af nogle lejligheder. Rapporten viser, at der er generelle problemer med kuldebroer og utætheder.

Vi har været på virksomhedsbesøg i Hurup for at se, hvorledes de sidste nye produkter blev fremstillet. Vi har også været på besøg i et nyt byggeri på Søren Frichs Vej, hvor der var monteret nye vinduer. Som det er nu, har vi kun set på et produkt, men der kommer oplæg fra vores rådgiver om andre produkter - oplæg er 3 muligheder at vælge mellem. Når der er udvalgt 3 produkter, vil der med en af disse blive lavet en forsøgslejlighed, således at det kan ses monteret.

Samtidig med at vi ser på nye vinduespartier, får vi lavet et bud på en renovering af de eksisterende partier, med nye tætningslister mv., så vi kan se, om der er noget fornuft i at renoverer vinduespartier, der er tæt på 40 år.

I forbindelse med den termografi rapport, der blev udarbejdet sidste efterår, blev det også konstateret, at der er voldsomme problemer med "kuldebro" mellem vinduespartier og betonelementer, dette vil ikke kunne ændres ved en renovering - men kun ved en udskiftning.

Vi har sat projektet lidt på vågeblus, da vi først skal have løst problemet med udsugning fra vores lejligheder. Skifter vi blot vinduer og døre, vil vores lejligheder blive meget mere tætte end nu. Det vil være en stor fordel, men det vil også medføre en negativ effekt, idet den mekaniske udsugning vil skabe undertryk i lejligheden. Det eneste sted, der så kan suges luft ind, vil være omkring vores badekabiner. Og det vil ikke være nogen ren luft, som vil blive suget ind. Derfor skal vi først have lavet indblæsning af ren luft, som vi har beskrevet under afsnittet om balanceret ventilation.

Når der ligger mere afklaring til ovenstående, vil der blive sendt noget materiale ud og efterfølgende taget op på et beboermøde til debat og beslutning.

Affaldsøer under jorden.

Under ombygningen fik vi lavet 16 affaldsøer i byggeriet og etableret vores genbrugsplads i det nordøstlige hjørne. Affaldsøerne fungerer ikke optimalt. Dels stilles der alt for meget skrald ved siden af containerne, som burde afleveres af beboerne på genbrugspladsen, og dels har vi en betragtelig udgift til tømning af containere og afhentning af affald.

Århus Kommune har i midtbyen etableret et affaldssystem, hvor beholderen befinder sig under jorden. Der er et indkast til affaldsposen i en tragt, som er monteret på fortovet. Under gadeplan er der en større beholder (ca. 5 m³), som bliver tømt ved brug af kran.

Systemet har flere indlysende fordele:

- tømningen kræver mindre personale, og er dermed billigere i drift.
- tømning sker ved brug af kran, og medfører færre tunge løft for renovationsfolkene
- affaldet er i en beholder under jorden, hvilket medfører mindre lugtgener og er bedre afskærmet fra rotter
- det fylder mindre, da beholderne er under jorden

En sidegevinst ved indførelse af affaldsbeholdere under jorden er, at den plads, som bliver brugt for nærværende, kan blive frigjort og anvendt til udvidelse af parkeringspladser. Selvom vi i de seneste år har udvidet antallet af parkeringspladser, er der trængsel flere steder.

Vi har derfor haft besøg af en konsulent fra kommunens affaldskontor og give et bud på, hvordan det kan indpasses i Holmstrup. Vi er kommet frem til, at det optimale vil være 10 bokse til affald og 3 til flasker og 3 til papir. Konsulenten oplyste, at man normalt vil opnå en besparelse på ca. 200 kr. pr. husstand om året. Det vil i vores tilfælde være 80.000 kr. årligt.

Vi har været ved at tage priser hjem på etableringen. De første priser ligger på ca. 75.000 kr. pr. boks. Det kan en besparelse på 80.000 kr. årligt ikke rigtig finansiere. Vi er derfor ved at regne lidt mere på, hvad vi reelt betaler for tømning af vores 94 containere og beregne, hvor meget affald i tons, som vi skal have afhentet. Vi betaler nemlig pr. stk. tømning af containere og ved nedgravede løsninger betaler man pr. ton. Og de 2 løsninger er jo ikke lige sådan sammenlignelige.

Vi har derfor ikke for nuværende en løsning, som vi kan fremlægge. Så det projekt kommer vi tilbage til, når vi har det bedre afklaret.

Badeværelseskabiner.

Der er mange beboere, som er godt og grundigt utilfredse med vores badeværelseskabiner. Dels har den orange farve aldrig faldet i ret manges smag. Der er også mange steder problemer med faldet på gulvet, så vand ikke løber i afløbet. Men det værste er vel nok, at mange steder er vinylen ved at skille fra væggen, så vand kan løbe ned bag. Det giver både buler og kan medføre lugtgener.

Vi har i mange år brugt penge på at lægge vinyl i nogle badeværelser hvert år, men der er slet ikke nok til behovet. Som regel holder en ny gang vinyl i 5-6 år, så starter problemerne forfra.

Vores badeværelseskabiner er formstøbte og lavet af glasfiber. Der er nogle ret strenge miljøkrav, når man skal arbejde med glasfiber, da støvet er sundhedsskadeligt. Der er nu kommet ny teknik, hvor man kan skære i glasfiber og undgå støv ved at der sprøjtes vand på samtidig.

Vi er der ved at kigge på, hvad det vil koste, hvis vi fjerner en hel kabine og laver nyt badeværelse med fliser. Det vil være noget dyrere, men så holder det også mere en 5-6 år. Foreløbig har vores inspektør haft fat i en håndværker, der arbejder med fjernelse af glasfiber, så vi kan finde ud af, om det kan lade sig gøre at fjerne hele kabinen på en simpel måde.

Reglementer.

Vi har i flere år barslet med en revision af vores ordensreglement, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og et katalog på køkkenudskiftning. Men det er fortsat heller ikke klart til dette beboermøde. Men nu lysner det. Vi har nu aftalt mødedato for, hvornår vi går igang. Vi satser på at nå det inden næste beboermøde i foråret 2013.

Legepladser- udearealer mv.

I begyndelsen af året fik vi udarbejdet en liste over alle vore eksisterende legeredskaber, hvor der blev påpeget en del fejl og mangler.

Dette arbejde er ved at være afsluttet, så alle vore legeredskaber lever op til alle krav om sikkerhed. Fodboldbanen har i løbet af foråret/sommeren fået rettet græstæppet, således de fleste huller er rettet.

Det er næsten prioriteringslisten fra foråret der er gældende, dog med nogle små ændringer.

I år (2012) har vi ca. 250.000 kr. at gøre godt med til fornyelser af legepladser, når midler til gennemgang og reparation er trukket fra, og hvis vi ikke når at anvende alle midler inden udgangen af 2012 kan vi arbejde videre med legearealer inden for budgetrammen i 2013.

- 1: *Jordvold ved 223B og 225B, fungerer den efter hensigten, der er udmelding, at den ikke fungerer, tjekkes i forbindelse med en gennemgang af legearealer.*
- 2: *Skatebane er i meget ringe forfatning, renoveres eller omlægges, det store hul lige neden for rampen, fungerer denne, evt. kontakt til skatekyndig.*
- 3: *Multibane, der er nogen tvivl om hvor meget den anvendes, men ved en gennemgang tjekkes om der skal laves noget.*
- 4: *Der er kommet et ønske om en boldvæg oppe i området mellem fodboldbane og multibane, dette undersøges.*
Ændret til en placering i nordenden af byggeriet, der er ingen legeredskaber i dette område
- 5: *Legearealet ved selskabslokalet udvides evt. med balancepind, og en udvidelse af det eksisterende klatrestativ.*

Vi har hen over sommeren fået et tilbud fra en legepladsløseleverandør, der var dog nogle uklarheder i tilbuddet, og vi syntes at oplægget var prismæssigt for dyrt. Han får en chance for at komme med et revideret tilbud.

Der er kontakt til anden leverandør af legepladser, som vil komme ud og forklare, hvad de kan levere. Der holdes møde med dem i løbet af september måned.

Skimmelsvampe.

Indenfor det sidste års tid er der konstateret skimmelsvampe i 3 lejligheder i Holmstrup. I 2 tilfælde er skimmelsvampene suget ind i lejlighederne fra kælderrum, hvor der er trængt vand ind gennem betonen udefra. I 223B skyldes det en defekt kloakbrønd i terrænet udenfor. Det tredje tilfælde skyldes en gammel vandskade under gulvbrædderne, som ikke er blevet godt nok tørret ud i forbindelse med skift af gulvbrædder.

Skaden i 223B omtalte vi på beboermødet i foråret. I forbindelse med udbedringen blev kælderrummet færdigbehandlet inden beboeren flyttede ind igen, hvorfor vi var nødt til at rense lejligheden en gang til. Der har også været problem med, at affugtningsanlægget er blevet slukket, så udbedringen har taget længere tid end nødvendigt.

Skimmelsvampene er suget ind i de 2 af lejlighederne ved åbninger omkring rørforinger. Derfor er alle kælderrum, hvor der er rørforinger, undersøgt og tætnet. Endvidere er besigtigelse af rørforinger og kældervægge nu med i driftsplanerne, så vi fremover undgår at vandskader udarter sig skimmelsvampe til følge.

Genbrugspladsen.

Genbrugspladsen 10. års jubilæum blev afholdt den 12. maj om eftermiddagen, med taler både fra brugerorganisationerne fra Odinsgård, Bifrost, Thorsbjerg og Holmstrup - samt en enkelt taler udefra. Og sluttelig holdt Kaj Kofoed en tale. Desværre blev dagen lidt regnfuld, men der avr god "omsætning" i de gratis pølser og baren.

Genbrugspladsen er fortsat pæn og ryddelig. Det ville derfor være skønt hvis alle ville bære deres storskrald hen til pladsen.

Der er her i sommer efterlyst flere frivillige til pladsen, men desværre er det ikke lykket, at finde nogen endnu. Kai Kofoed efterlyser evt. interesserede, som kunne tænke sig at give en hånd eller 2 med på pladsen i det daglige. Man kan blot tage en snak med Kai om det.

Kælderrum.

Vi har nogle kælderrum, som ikke tilhørende til en bestemt lejlighed. Det fik vi sidste sommeren lavet en oversigt på. De ekstra kælderrum er nu registreret, og samtidig blev det besluttet, at der skal betales en leje på 100 kr. pr. måned for et ekstra kælderrum. Der er nu lavet lejekontrakter, og opkrævning af betaling er sat i værk pr. 01.09.2012.

Fremover er det nu muligt, at man kan blive skrevet op til et ekstra kælderrum, og man vil så få et tildelt i den rækkefølge, der bliver et ledigt. For tiden er der ledige kælderrum, så evt. interesserede kan henvende sig ved varmemesteren.

Budget 2013.

Budgetlægningen er en langstrakt opgave. Vi begynder i maj/juni måned med gennemgang af konto 115 og 116 (almindelig vedligehold og planlagt vedligehold), hvor vi sammen med inspektøren gennemgår det næste års forventede forbrug. I juni måne skal vi også aflevere forventet budget på konto 119. I juli måned fremsender administrationen det første budgetudkast for det kommende år.

I august måned er der så gennemgang af budgettet med regnskabschef og inspektør for de afdelinger, som har ønske herom. Det har de fleste som regel.

Selvom vi starter i god tid, så er det normalt, at der lige kommer et par små ting, som skal afklares på det sidste møde. Sådan var det ikke i år.

I år var det anderledes. Her var der lige nogle større problemer, som kom ind fra siden. I skrivende stund er vi faktisk ikke helt klar over, hvor vi havner. I de følgende går vi lige igennem nogle af posterne og problemerne.

Driftstabslån.

Landsbyggefonden har ved brev af 10.08.2012 bedt os om at påbegynde indbetaling på et "lejevurderingslån", som vi er ydet ved byggeriets finansiering tilbage i 1975. Lånet lyder på 1.608.000 kr. og er rente og afdragsfrit i den periode, hvor der ydes rentesikring, men skal dog være indfriet senest den 01.10.2021. Så nu vil de gerne have nogle penge over de næste 10 år, hvor vi også skal betale renter.

Da vi jo fortsat får rentesikring og har en sag kørende med vores omfinansiering fra 2006, har vi bedt administrationen om at søge udsættelse. Det har vi fået afslag på ved LBF.

Opkrævningen lyder på, at vi skal betale 137.000 kr. det første år og derefter 274.000 kr. om året. Da de vil have en ganske ublu rente, er vi ved at se på alternativ måde at få lånet betalt på. Det når vi ikke at få på plads inden budgetmødet, hvorfor vi budgetterer med en udgift i 2013 på 137.000 kr. (konto 105).

Henlæggelser.

Vi har i de sidste par år haft en del snak om vores henlæggelsesprincipper i boligforeningen. Dels om indekseringen og dels om forretning af saldoen.

Indekseringen har til formål at justere for prisstigninger på arbejderne i forhold til de oprindelige udgifter på en post. Problemet med indekseringen er, at ikke alle udgifter følger indekseringstaksten. Feks. er hårde hvide varer jo ikke steget i pris i mange år – man kan jo fortsat få et komfur eller køleskab til den samme pris som for 10 år siden. Vi følger heller ikke slavisk den samme takt i udskiftningen eller på de fastsatte arbejder.

Vi har derfor gået de næste 20 års poster igennem med inspektøren og justeret på indkøbspriserne, så de er mere realistiske. Dette har medført, at vi faktisk har kunnet nedsætte de årlige henlæggelser med ca. ½ million i forhold til det første udkast.

Forrentningen af saldoen har til formål at dække de tidligere års mindre indbetalinger ind. Forrentningen afhænger af prisindekset, som svinger meget fra år til år. Derfor får vi nogle gange et meget lavt årligt beløb og andre gange et meget stort beløb. I 2013 bliver beløbet ekstra højt, og det har vi haft en større debat om i repræsentantskabet. Den har munder ud i, at vi laver en udjævningsordning for at mindske beløbet i 2013.

Overskudskontoen.

Efter den nye lovgivning skal årets overskud overføres til resultatkontoen i stedet for som hidtil til henlæggelserne. Forbrug af overskudskontoen skal godkendes på beboermødet. Både over- og underskud skal afvikles over 3 år i henhold til økonomicirkulæret, og skal være indeholdt i budgettet.

Der tages udgangspunkt i saldoen fra det sidste regnskabsår (pr. 31.12.2011). Der skal først fratrækkes det besluttede forbrug i det indeværende år (2012) og resten skal bruges i de 3 følgende år (2013, 2014 og 2015). Man behøver ikke at fordele de 3 år ens.

Holmstrups opsamlede resultat udgør pr. 31.12.2011 et plus på ca. 2,9 millioner kr. I 2011 blev det besluttet at anvende 250.000 kr. til røgsikring af rørkanaler og en termografirapport. Røgsikringen er sket så sent i 2011, at udgiften først betales i 2012. Endvidere blev det i 2011 besluttet at indtægtsføre 400.000 kr. i 2012, så huslejen ikke stiger så meget. Der er således et forventet forbrug i 2012 på 650.000 kr.

På beboermødet i april 2012 besluttede vi at anvende 750.000 kr. til energibesparende projekter. Beløbet udgiftsføres i 2013 på konto 115 og overføres tilsvarende fra overskudskontoen. De resterende 1,5 mio. kroner foreslår vi at indtægtsføre med 500.000 kr. pr. år.

Budgetforhold.

Vores budget for 2013 udviser en huslejestigning på 3,2 %, svarende til 707.602 kr. årligt totalt. Det er nogle få poster, som giver stigningen.

Aftrapning af rente-, drifts- og huslejesikring står for 211.000 kr. (konto 127 + 208).

Forrentning af vores henlæggelser står for 218.000 kr. (stiger fra 287.000 kr. til 505.000 kr.).

De offentlige og faste udgifter stiger med 70.000 kr. i forhold til 2012 og vores drift stiger med 110.000 kr.

Afdelingsbestyrelsens beretning foråret 2012.

Forord.

Vores beretning til forårsmødet vil som tidligere indeholde flere emner, som vi har beskæftiget os med gennem længere tid. Nogle har fundet en løsning - andre har ikke. Og nogle er så gamle, at vi knap tør omtale dem. Men der er også blevet plads til nogle nye opgaver.

Bilbrand i 245.

Natten mellem den 12. og 13. august 2011 blev vi for anden gang inden for få år udsat for en voldsom bilbrand, der forårsagede store skader på 4 biler, bygningen, kælderrum, installationer og 14 lejligheder, som fik sodskader.

Oprydning og reparation efter branden blev afsluttet lige inden udgangen af 2011. De totale omkostninger løb op i ca. 2 mio. kroner, men det er svært at sætte et præcist beløb på, da der har været flere forsikringselskaber involveret. Hertil kommer så, at vi selv har opsat flere lysarmaturer, end der var tidligere.

I efteråret holdt afdelingsbestyrelsen møde med de berørte beboer i 245 og 247. Branden har helt forståeligt medført både utryghed og frustrationer – dels over ødelagt indbo, biler og lejligheder, som ikke var brugbare. Men også frygten for om det kan ske igen – eller, hvordan det kunne være gået endnu mere galt. Det er svært at gøre meget ved frygt, men vi har kigget på, om der var nogle steder, hvor man kan opholde sig og gemme sig.

Under 245 har vi sat mere lys op, så det ikke er så nemt at gemme sig. Et par hjørner har fået direkte lys. Der er opsat 4 ekstra lysarmaturer, end der var tidligere. Endvidere er der i samarbejde med beboerne opsat 3 projektører, der tænder ved hjælp af bevægelsescensorer, når man færdes under 245.

Det er også naturligt og relevant at spørge, om gerningsmændene er fanget og stillet til ansvar. Det er de desværre ikke. Politiet har oplyst, at de ikke har konkrete spor at gå efter. Så den anden brand i afdelingen på få år, ser nu også ud til at være lagt i bunken med uopklarede sager. Det er dybt frustrerende.

Efter branden for et par år siden i 241 besluttede vi, at der skulle røgsikres i trækkanalerne i alle opgange, så røg ikke kan trænge op i lejlighederne. Det arbejde er også afsluttet her i løbet af vinteren.

Omlægning af lån i 2006.

I 2006 fik vi tvangsomlagt nogle af afdelingens oprindelige lån. Det gik ikke helt som planlagt. Den sag har vi omtalt i de tidligere beretninger, og den er fortsat ikke afklaret. Den bliver nok heller ikke afklaret lige foreløbig, idet vores sag indgår i et større kompleks af forhold, som skal afklares mellem Landsbyggefonden og Økonomistyrelsen.

Vinduespartier ved åbne altaner og haver.

Bestyrelsen har i en periode undersøgt muligheder for udskiftning af vinduespartier ved de åbne altaner og haver. I vinter blev der lavet en termografering af nogle lejligheder. Rapporten viser, at der er generelle problemer med kuldebroer og utætheder.

Vi har været på virksomhedsbesøg i Hurup for at se, hvorledes de sidste nye produkter blev fremstillet. Vi har også været på besøg i et nyt byggeri på Søren Frichs Vej, hvor der var monteret nye vinduer. Som det er nu, har vi kun set på et produkt, men der kommer oplæg fra vores rådgiver om andre produkter - oplæg er 3 muligheder at vælge mellem. Når der er udvalgt 3 produkter, vil der med en af disse blive lavet en forsøgslejlighed, således at det kan ses monteret.

Samtidig med at vi ser på nye vinduespartier, får vi lavet et bud på en renovering af de eksisterende partier, med nye tætningslister mv., så vi kan se, om der er noget fornuft i at renoverer vinduespartier, der er tæt på 40 år.

I forbindelse med den termografi rapport, der blev udarbejdet sidste efterår, blev det også konstateret, at der er voldsomme problemer med "kuldebro" mellem vinduespartier og betonelementer, dette vil ikke kunne ændres ved en renovering - men kun ved en udskiftning.

Når der ligger mere afklaring til ovenstående, vil der blive sendt noget materiale ud og efterfølgende taget op på et beboermøde til debat og beslutning.

BTU, Bolig teknisk udvalg.

Afdelingsbestyrelse afholder BTU møder efter behov, 5-6 gange om året. Og når de afholdes, er det næsten altid tredje mandag i måneden, hvor der prioriteres emner omkring tekniske problematikker, og hvor vores inspektør typisk deltager, og varmemesteren efter behov. Emnerne spænder fra varmetekniske problematikker, nye lamper, nye facadepartier, og mulighederne for alternativ energi mv.

Vi er begyndt at se på, hvordan vi kan få alternative energikilder til varme og strøm. I forbindelse med udskiftning af vinduespartier har vi talt om vores udsugningssystem, hvor dette måske bør udskiftes til et ventilationssystem, så vi genbruger noget af den varme, der blæses ud, så vi ikke bare blæser varme ud fra de godt 1.000 rør, som sidder i vores lejligheder og fælleslokaler.

Vi har også i dette regi en gennemgang at de arbejder, der udføres af vores driftspersonale. Der ligger driftsplaner for alle arbejder, der bliver udført i løbet af et år, og der vil vi gerne ind og være med til at prioritere.

Der er selvfølgelig en masse skal gøre opgaver, som driften selv styrer; men der vil være nogle områder, hvor der kan prioriteres. F.eks da der var kritik af snerydning, hvor der blev udarbejdet en prioriteret liste om rækkefølgen af veje og stier, så det er synlig for alle, hvornår der bliver ryddet ud for den enkelte lejlighed. Det gør det muligt, at tage en diskussion om rækkefølgen er den rigtige; men før man har det overblik, kan det ikke diskuteres.

Der har ligeledes i perioder været kritik af fjernelse af ukrudt i bestemte områder. Når vi har driftsplanerne liggende, vil en sådan kritik kunne bruges til at prioritere indsatsen.

Og et af de iøjnefaldende eksempler er, at der går 2 mand rundt hver morgen i 2 timer og rydder op ved skaldeøer og under carportdækket. Ved en indsats fra beboerne om bedre oprydning, kunne disse timer bruges til noget andet og bedre.

Reglementer.

Vi har i flere år barslet med en revision af vores ordensreglement, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og et katalog på køkkenudskiftning. Men det er fortsat heller ikke klart til dette beboermøde. Desværre.

Vi har for nylig modtaget første udkast til et råderetskatalog på udskiftning af køkkener. Vi er for længe siden blevet færdige med at læse korrektur på det første udkast til ordensreglement. Nu venter vi blot på, at vi får næste version udsendt fra administrationen. Så det går da fremad, men det er jo ikke voldsomt hurtigt.

Vi har flere gange snakket om, at nogle beboere kunne trænge til at få opfrisket vores reglementer, da vi oplever, at der klages over de samme ting. Men det er ikke meget ved at udsende noget, som står til en ajourføring. Det har vi dog gjort i forbindelse med, at dyreklubben fik afholdt generalforsamling og lavet nye vedtægter. Da er det hele blevet optrykt i Sofus – herunder også reglementet for husdyr. Der er således ikke noget nyt i det reglement, men det er fint nok lige at få det genudsendt, så alle nu også kender det.

Så status er fortsat: Når materialet til nye reglementer ligger klar, vil det komme på et beboermøde.

Legepladser- udearealer mv.

I år (2012) har vi ca. 250.000 kr. at gøre godt med til fornyelser af legepladser, når midler til gennemgang og reparation er trukket fra.

Der blev holdt et møde her i januar, hvor der mødte 5 beboere op, og vi dannede et legepladsudvalg, hvor der blev lavet følgende prioritering

- 1: Jordvold ved 223B og 225B, fungerer den efter hensigten, der er udmelding, at den ikke fungerer, tjekkes i forbindelse med en gennemgang af legearealer.
- 2: Skatebane er i meget ringe forfatning, renoveres eller omlægges, det store hul lige neden for rampen, fungerer denne, evt. kontakt til skatekyndig.
- 3: Boldbane – fodboldbane bliver renoveret her hen under foråret, er igangsat.
- 4: Multibane, der er nogen tvivl om hvor meget den anvendes, men ved en gennemgang tjekkes om der skal laves noget.
Der er kommet et ønske om en boldvæg oppe i området mellem fodboldbane og multibane, dette undersøges.
- 5: Ved området 233C og 239C undersøges der om behov for nyt legeareal, beboerne i området inddrages, der udarbejdes en løbeseddel om et møde på arealet, hvor der kan snakkes om, hvad der kunne anlægges på området.
- 6: Legearealet ved selskabslokalet udvides evt. med balancepind, og en udvidelse af det eksisterende klatrestativ.

Alle lejligheder i 233C og 239C skulle have fået en løbeseddel, hvor vi efterlyser ideer til hvad der kunne være på området, og evt. personer, der vil gå ind i legepladsudvalget og være med til at prioritere.

De penge, vi ikke når at bruge i 2012, vil blive overført til næste år.

Der har været en del kritik af fodbold banens tilstand, den vil blive renoveret her i løbet af foråret, når vejrliget tillader det.

Sidste efterår købte vi 5 stk. nye borde-bænk sæt, de blev så stjålet her i efteråret, men er udskiftet med nye, der er ligeledes besluttet at opstille 3 faste bænke i midtarealet (bliver støbt fast), som bliver monteret her i løbet af foråret.

Fugt i kælder.

Der er konstateret en del fugtskader i en kælder i B-rækken. Skaden skyldes et defekt dræn og afløbsbrønd i terræn udenfor opgangen, hvor vand er sivet ned i rørkanalen mellem A- og B-blokke. En del indbo i kælderrummet er ødelagt, såvel som der er skader på murværk.

Håndværkerne er i gang med at udbedre skaderne, og alle de andre kældre under B-blokke vil blive tjekket for, om der også skulle være fugtskader.

Varmeanlæg.

Vi har det sidste stykke tid haft problemer med det varme brugsvand, hvorfor der fra 8 teknikrum leveres meget varmt vand. Dette skyldes, at nogle pumper og CTS styringen er defekte. For at kunne levere varmt vand, er styringen sat ud af drift. Det betyder så, at der leveres op til 74 grader varmt vand.

Både pumper og CTS styring har nået en alder, hvor slidtagen nødvendiggør reparation og udskiftning. Imidlertid er nogle af enhederne nu så gamle (15 år), at de er udgået af produktion, og der ikke længere produceres reservedele til dem.

Moderne pumper og blandingsanlæg har et væsentligt lavere elforbrug. Endvidere kan nyere CTS anlæg styres via fjernbetjening. Der er også indbygget alarmfunktioner, som kan sendes til både PC og telefoner.

Vi er ikke den eneste afdeling, hvor pumper, blandingsløjfer og CTS anlægget fra midthalvfemserne, nu står for en udskiftning. Boligforeningens VVS-afdeling har derfor fundet et egnet – og i øvrigt – dansk CTS system til erstatning for det gamle. Udover, at det er mere energivenligt, så er det VVS-afdelingens eget personale, som fremover står for vedligeholdelsen. På det gamle anlæg var vi bundet af en servicekontrakt med leverandøren.

Vi har 29 teknikrum, hvoraf de 8 allerede trænger til en totalrenovering. I nær fremtid må det forventes, at de andre teknikrum også skal totalrenoveres. Vi har i afdelingsbestyrelsen derfor besluttet, at vi får alle 29 teknikrum total renoveret med nyt CTS anlæg. Ved samme lejlighed skiftes de sidste 13 varmevekslere, som ikke blev skiftet i 2011. Endvidere bliver der lavet efterisolering af rørene i teknikrum.

Den samlede udgift ex. moms løber op i ca. 700.000 kr., med en forventet årlig besparelse på el, afkøling og drift på ca. 100.000 kr. Så da vi alligevel skulle i gang med en større udgift til en masse reparationer, var der ikke så meget at betænke sig på, når vi samtidig slipper af med den gamle servicekontrakt.

Da alt vand skal tappes af radiatoranlægget, kan det ikke laves i de kolde måneder. Desuden skal VVS-folkene efterfølgende ind i hver lejlighed og udlufte radiatorer, når anlægget igen sættes i drift. Der skal derfor udsendes varslingskrivelser. Arbejdet forventes at kunne afsluttes på en dag for hvert teknikrum, så der bliver kun lukket for vandet en dag af gangen for hvert lejemål.

Genbrugspladsen.

Efter vi installerede overvågning på pladsen, er aflevering af materialer fra udefra kommende personer faldet. Desværre er der nogle personer der ikke reagerer på de henvendelser, der bliver sendt til dem, når de uberettiget aflæsser affald.

I år er det 10 år siden genbrugspladsen blev indviet, derfor afholdes der et arrangement den 12. maj.

Affaldsøer under jorden.

Under ombygningen fik vi lavet 16 affaldsøer i byggeriet og etableret vores genbrugsplads i det nordøstlige hjørne. Affaldsøerne fungerer ikke optimalt. Dels stilles der alt for meget skrald ved siden af containerne, som burde afleveres af beboerne på genbrugspladsen, og dels har vi en betragtelig udgift til tømning af containere og afhentning af affald.

Århus Kommune har i midtbyen etableret et affaldssystem, hvor beholderen befinder sig under jorden. Der er et indkast til affaldsposen i en tragt, som er monteret på fortovet. Under gadeplan er der en større beholder (ca. 5 m³), som bliver tømt ved brug af kran.

Systemet har flere indlysende fordele:

- tømningen kræver mindre personale, og er dermed billigere i drift.
- tømning sker ved brug af kran, og medfører færre tunge løft for renovationsfolkene
- affaldet er i en beholder under jorden, hvilket medfører mindre lugtgener og er bedre afskærmet fra rotter
- det fylder mindre, da beholderne er under jorden

Et par af Brabrand Boligforenings afdelinger i Hasselager er allerede overgået til systemet, og de har kun gode erfaringer med det. Vi har derfor haft det oppe og vende i afdelingsbestyrelsen, og vi synes, det vil være en god ide til erstatning af vores affaldsøer inde i byggeriet.

Vi har derfor bedt vores inspektør om at få en konsulent ud fra kommunens affaldskontor og give et bud på, hvordan det kan indpasses i Holmstrup. Vi kommer derfor i nær fremtid (forhåbentlig på efterårsmødet) med et projekt til fremlæggelse og beslutning på et beboermøde.

En sidegevinst ved indførelse af affaldsbeholdere under jorden er, at den plads, som bliver brugt for nærværende, kan blive frigjort og anvendt til udvidelse af parkeringspladser. Selvom vi i de seneste år har udvidet antallet af parkeringspladser, er der trængsel flere steder.

Afdelingens hjemmeside.

De sidste 3 måneder har Holmstrups hjemmeside www.holmstrup.net haft besøg af mere end 7000 personer, hvilket er 80 forskellige personer hver eneste dag og det på trods af de problemer, vi har haft med hjemmesiden i denne periode.

I november 2011 blev hjemmesiden invaderet af ondsindede hackere.

Da der skulle ryddes op, blev det valgt at flytte alt til en ny server. Det betyder at hjemmesiden nu kører på sin egen server, der bliver automatisk taget backups og softwaren er opdateret. Så skulle vi være uheldige en anden gang, er det hurtigt og nemt at genoprette siden.

At flytte hjemmesiden kostede "Pedersen og Petersen" (Helle & Jacob der nu begge hedder Pedersen) en hel del arbejde. Rundt om på siden er der måske enkelte ting, der ikke fungerer helt tilfredsstillende, men det bliver rettet efterhånden, som vi støder på det.

Hvis I ser sådanne unoder på hjemmesiden eller har forslag til fornyelser, ændringer eller andet, så giv gerne besked til Johnny Bendiksen på denne e-mail adresse Johnny@Bendiksen.dk.

Aktivitetsudvalget.

Vi er kendt for vores høje aktivitets niveau her i Holmstrup. Det skal vi gerne blive ved med at være. Vi har en del "gamle" aktiviteter, der kører rigtig godt og klarer stort set sig selv.

Engang imellem får afdelingsbestyrelsen en ansøgning om tilskud til et arrangement. Vi har på det sidste ændret praksis, idet vi er begyndt at bede om regnskab for aktiviteten, når der søges om penge. Vores holdning er, at hvis der er penge i kassen hos aktiviteten, skal de selv bære udgifter til egne arrangementer. Afdelingen betaler husleje, vand, lys og varme til flere aktiviteter, og det er jo en stor del af det, en forening ellers skal bruge penge til.

Vi skal jo huske, at de penge afdelingsbestyrelsen bevilger, kommer fra husleje kroner. Vi vil naturligvis altid se med velvillige øjne på nye aktiviteter, der søger om lidt til at starte op på. Der er jo også stadig FAS og fritidsforeningen, der støtter.

Belysning og LED lamper.

Vi har i den forløbne periode fået monteret nye lamper ved trapperne til vaskeriet og pensionistklubben, hvor der var kritik af belysning, (sort område).

Den lampe, der er monteret ved trapperne, bliver afløst for den firkantede lampe, der hænger på husmurene i hele byggeriet, da den ikke er i produktion mere. Lamperne vil blive udskiftet i den takt, hvor de går i stykker.

Der er under carportdækket ved 245 monteret ekstra belysning som starter ved sensor tænding, dvs. når der kommer nogen forbi, de er monteret efter ønske fra beboerne i 245-247, efter den sidste bilbrand.

Der ligger fortsat en opgave i at finde nogle besparelser på vores udvendige belysning, idet vi bruger så meget strøm, at det svarer til omkring 200 kr. pr. lejlighed pr. måned, lidt mere ved en stor lejlighed og mindre ved en lille lejlighed. Men det er for mange penge, så det skal afklares, hvor forbruget ligger.

Det undersøges, om det er muligt at montere kontakter ved kælderrum således, at de slukker af sig selv efter en periode, og det vil så ikke være mulig at have tændte fryserne og køleskabe i kælderen. Dette er enkelt at indføre ved de kælderrum, der ligger i kældre hvor lyset tændes et sted, men det vil være mere besværlig i de kælderrum, der ligger ud til carportdækket, men det undersøges stadig.

Vedvarende energi.

Da Holmstrup blev ombygget i midthalvfemserne, var det et ønske, at vi skulle have vedvarende energi med i projektet. Det blev ikke til noget, idet vi dengang ikke kunne få en tilladelse til at opsætte solfangere, solceller, varmepumper og lignende. Århus Kommunes varmeplan forbød, at man fravalgte fjernvarmen.

Siden er der sket en del med lovgivningen, så det nu er blevet tilladt, at man selv producerer varme, selvom man er i et fjernvarmeområde. Det er nu også tilladt, at levere egen produceret el ud på el-nettet i den såkaldte nettoordning.

Samtidig er der sket en rivende udvikling indenfor vedvarende energi. Rentabiliteten på solceller, solfangere og varmepumper er blevet væsentligt forbedret. En af årsagerne er de stigende energifgifter.

Brabrand Boligforening er i gang med flere projekter, hvor der indgår vedvarende energi. Nye afdelinger opføres som lavenergihuse, hvor både varme og el kommer fra egenproduktion.

På det afholdte repræsentantskabskursus i boligforeningen den 10. og 11. marts blev netop Holmstrup brugt som et eksempel, hvor man kunne forestille sig omlægning til vedvarende energi. Oplægget fra ingeniørfirmaet Viggo Madsen A/S (det var også dem, som var med i renoveringen) vil vi vise på beboermødet.

Det er afdelingsbestyrelsens oplæg, at vi opfører et prøveanlæg, hvor der på tagene af en opgang opsættes solfangere på det ene tag, solceller på det andet tag og kobles en varmepumpe på udblæsningen fra vores ventilationsanlæg. Tilbagebetalingstiden vurderes til at være omkring 10 – 15 år efter de nuværende energipriser. Fortsætter energifgifterne med at stige, som de har gjort de seneste 10 år, så vil tilbagebetalingstiden blive mindre.

Vores tage har ikke den optimale vinkel eller hældning. Vi vil derfor have et prøveanlæg, inden vi kaster os ud i et projekt, hvor vi tager alle tagene i brug. Viser det sig, at tilbagebetalingstiden bliver fornuftig, så er det vores mening, at vi tager alle tage i A-blokkene og nordsiden i brug.

Udgiften til et prøveanlæg vil vi tage af overskudskontoen, så det bliver huslejeneutralt. Den producerede el og varme skal indgå i den normale leverance af el og varme.

Kælderrum.

Vi har en del kælderrum, som ikke tilhørende til en bestemt lejlighed. Det fik vi sidste sommeren lavet en oversigt på. De ekstra kælderrum er nu registreret, og samtidig blev det besluttet, at der skal betales en leje på 100 kr. pr. måned for et ekstra kælderrum.

De beboere, som har et ekstra kælderrum er nu blevet tilskrevet vedr. lejebetaling.

Fremover er det nu muligt, at man kan blive skrevet op til et ekstra kælderrum, og man vil så få et tildelt i den rækkefølge, der bliver et ledigt.

Regnskab 2011.

Afdelingen har et overskud i 2012 på 524.488 kr., der fortrinsvis stammer fra et større afkast af den fælles formueforvaltning en forventet. I afkastet indgår urealiserede kursgevinster, som nu ifølge lovgivningen skal indtægtsføres i afdelingerne i henhold til ens forvaltede formue. Det er faktisk ikke så smart, da urealiserede kurstab også skal udgiftsføres. Herved vil formueforvaltningen få endnu mere indflydelse på vores husleje fremover.

Det er ganske begrænset, hvor regnskabet for 2011 ikke følger det budgetterede. Det er faktisk ret imponerende, hvor tæt vi er på de fleste konti. På de fastudgifter er der et mindre forbrug på ca. 50.000 kr. og på de variable udgifter et merforbrug på ca. 30.000 kr.

Vi har i 2011 afholdt nogle ekstra og uforudsete udgifter, idet vi dels har haft et tyveri af træplanker til de nyligt indkøbte borde og bænkesæt ved selskabslokalet. Endvidere har vi lukket hullet ved 215 under carporten, idet der altid var griseri der. Tyveriet af liften vil først belaste vores regnskab for 2012.

Brugen af vaskeriet fortsætter med at falde, så både udgifter og indtægter er væsentligt under budgettet. Da underskuddet er ret stort i forhold til brugen, har vi snakket om, at evt. skære ned på rengøringen.

Men ellers er den største forskel på formueafkastet.

Overskudskontoen.

Vi har lige skullet lære det nye cirkulære lidt at kende. Efter den nye lovgivning skal årets overskud overføres til resultatkontoen i stedet for som hidtil til henlæggelserne. Forbrug af kontoen skal godkendes på beboermødet. Både over- og underskud skal afvikles over 3 år i henhold til cirkulæret, og skal være indeholdt i budgettet. Man kan derfor først anvende et overskud i det følgende budgetår. Det har vi ikke helt overholdt tidligere. Vi har heller ikke været opmærksomme på, at et overskud skulle anvendes indenfor 3 år.

Holmstrups opsamlede resultat udgør pr. 31.12.2011 et plus på ca. 2,9 millioner kr. I 2011 blev det besluttet at anvende 250.000 kr. til røgsikring af rørkanaler og en termografirapport. Røgsikringen er sket så sent i 2011, at udgiften først betales i 2012. Endvidere blev det i 2011 besluttet at indtægtsføre 400.000 kr. til nedsættelse af huslejestigningen i 2012.

Der er tidligere reserveret 1.280.000 kr. til lånesagen vedr. 2008 – 2009. Vi har derfor nogle frie midler, hvor det er afdelingsbestyrelsens opfattelse, at pengene først og fremmest skal gemmes, til vi skal have udskiftet vinduespartier. Det vil komme til at koste ganske mange millioner kroner. Det blev også godkendt på beboermødet i efteråret 2010. Imidlertid har vi ikke en tidshorisont på udskiftningen, hvorfor vi muligvis tvinges til at nedbringe resultatsskontoen.

Afdelingsbestyrelsen har til beboermødet stillet forslag om at der anvendes penge af overskudsskontoen til et forsøgsprojekt til vedvarende energi. På den måde kan vi både få gennemført et energiprojekt og få anvendt vores overskud på en fornuftig måde indenfor cirkulærestemmelserne.

Afdelingsbestyrelsens beretning efteråret 2011.

Forord.

Lige som sommeren gik på hæld og vi skulle til at hygge os med en sommerfest, kom "bagsiden af Danmark" retur på sin mest ubehagelige måde. Natten mellem den 12. og 13. august blev vi igen ramt af en fuldstændig vanvittig bilbrand. Denne gang under carporten i 245.

En gang til kunne vi ånde lettet op og konstatere, at der ikke kom nogen til skade, men ellers vil følgerne af branden kunne ses i Holmstrup i lang til - og sætte sit præg på denne beretning.

Bilbrand i 245.

Natten mellem den 12. og 13. august blev der sat ild til en bil under carporten i 245. Ilden bredte sig til 3 andre biler og forårsagede store skader på bygningen, kælderrum og installationer foruden de 3 totalt udbrændte og et skadet bil. 14 lejemål fik sodskader i større eller mindre grad og 10 kælderrum er ødelagt – dels af flammerne og dels af brandvæsnet i forbindelse med slukningsarbejdet. De totale omkostninger vil blive langt over millionen.

Som ved bilbranden i 241 for 1½ år siden, så slap vi mirakuløst fra personskader. Man kan ikke lade være med at tænke på, om vi kan blive ved med at være så heldige.

Sidste gang gik der meget lang tid før, der var ryddet op. Det skyldtes, at det var midt i den værste frost, hvorfor der ikke kunne spules, da vandet ville fryse til is. Denne gang har vi et andre problemer. Dels er vores kælderrum fra en tid, hvor det stadig var tilladt med asbest i eternitplader. Der skal derfor tages sikkerhedsforanstaltninger ved nedbrydning af kælderrummene, såvel som man ikke må smide resterne ud sammen med andet byggeaffald. Dels er der 7 forsikringselskaber (boligforeningens og 6 hos beboerne), som skal ud og besigtige skaderne.

Håndværkerne er i skrivende stund i fuld gang med at reetablere kabler og rørføringer, og de forventes at være færdige inden beboermødet med lejlighederne indvendig. Nedbrydningen under carporten er også i fuld gang, men der går nok lidt længere tid, inden dette er færdigt.

Efter branden i 241 besluttede vi, at der skulle røgsikres i trækkanalerne, så røg ikke trængte op i lejlighederne. Arbejdet er for nylig sendt i udbud, og bliver igangsat i løbet af efteråret.

Det er dog ikke helt samme problematik i 245 som i 241. Røgsikringen i trækkanalerne ville derfor ikke kunne have forhindret røgen i 245 fuldstændigt. Et andet tiltag var indkøb af røgalarmer, som beboerne selv kunne sætte op. I 245 havde alle beboere ikke fået opsat alarmerne, hvorfor driftspersonalet nu går i gang med at få de sidste alarmer opsat.

Vi har igen i afdelingsbestyrelsen drøftet, hvordan vi kan undgå, at en ny bilbrand får samme konsekvenser. Vi har også drøftet, hvad vi kan gøre for at gerningsmænd bliver fanget. Det er i den forbindelse vi skal se forslaget om video overvågning, som er beskrevet i et særskilt afsnit.

Et andet tiltag kunne være, at opsætte sprinkleranlæg i carporten. Vi har fået lavet et prisoverslag, som lyder på ca. 2 millioner kroner incl. moms. Vi har ikke nået, at få kigget ret meget på dette. Kan det overhovedet slukke en bilbrand, når der først er godt gang i en bilbrand. 2 millioner er mange penge, hvis det ikke har nogen effekt. Men nu er det lagt frem til debat.

Overvågning.

Vores debat om overvågning i carporten er nu blevet meget mere aktuell efter bilbranden i 245.

En beboer havde til forårets beboermøde i 2009 stillet et forslag til opsætning af video-kameraer, fordi der havde været hærværk på og tyveri af biler. Forslaget kunne den gang ikke vedtages, fordi lovgivningen ikke tillod opsætning af video-kameraer i en åben bebyggelse som Holmstrup.

I stedet blev et andet forslag vedtaget, der lød:

"Så snart folketinget har vedtaget en lov, der åbner op for videoovervågning i boligforeninger, vil afdelingsbestyrelsen igangsætte et arbejde, der vil udmunde i et forslag til videoovervågning i Holmstrup. Forslaget vil indeholde finansiering og økonomiske konsekvenser for beboerne. Forslaget vil blive offentliggjort og forelagt til beslutning på det førstkommende beboermøde efter en evt. lovændring er blevet gennemført."

Nu har folketinget vedtaget en lov, der gør det muligt at opsætte kameraer i det åbne i Holmstrup. Derfor har vi i afdelingsbestyrelsen undersøgt mulighederne, og taget et tilbud hjem på, hvad det kan koste.

I 2010 blev loven ændret således:

"Politidirektøren kan uanset bestemmelsen i § 1, stk. 1, efter ansøgning give boligorganisationer og foreninger m.v., der repræsenterer husstandene i et boligområde, tilladelse til at foretage tv-overvågning af det pågældende boligområde og af arealer, som ligger i direkte tilknytning hertil, når overvågningen er væsentlig af hensyn til kriminalitetsbekæmpelse. En tilladelse kan gives for højst 5 år ad gangen."

Det betyder, at uanset hvad et beboermøde måtte beslutte, så kræver det en tilladelse fra politidirektøren, førend der vil kunne opsættes kameraer. Den proces, der nu er gået i gang, betyder, at afdelingsbestyrelsen fremlægger et forslag med økonomiske konsekvenser, dvs. hvad det vil koste i huslejekroner. Bliver det vedtaget, så søger vi om en tilladelse, og sætter projektet i gang.

Der kan være mange principielle anskuelser omkring overvågning. Det er der da også i afdelingsbestyrelsen, men bestyrelsen er uanset dette forpligtiget af beslutningen fra 2009 til at udarbejde et forslag.

Video-overvågning kan være mange ting. Afdelingsbestyrelsen har indhentet et tilbud på overvågning af parkeringsarealerne under carporte og indgange af trappeopgange ved A-blokkene. Affaldsøerne kan ikke blive direkte dækket, da der så skal filmes i modlys – eller opsættes mere end de foreslåede 72 kameraer. I tilbuddet indgår også prisen på, hvad en "kommandocentral" vil koste.

Forslaget vedhæftes denne beretning og er sat på dagsorden til afgørelse. Tilbuddet lyder på ca. 1,2 million kroner incl. moms. Vi skal nok forvente, at der undervejs vil komme justeringer, såvel som vi agter at indhente et konkurrerende bud.

De 1,2 millioner vil betyde en huslejestigning på ca. 37 kr. pr. m², hvis det skal betales over et år. Hvis vi betaler det efter reglerne om underskudsafvikling, kan vi tage det over 3 år, men så skal udlægget forrentes. Vi vil så få en stigning på ca. 15 kr. pr. m².

Det er derfor vores indstilling, at såfremt beboermødet vedtager forslaget om video overvågning, bliver der varslet en huslejestigning på 15 kr. pr. m², når tilladelsen foreligger til ikrafttræden 3 måneder efter. Aftaler med leverandør og opsætningen vil blive igangsat umiddelbart efter tilladelsen foreligger. På den måde kommer vi hverken til at opkræve en stigning, som vi ikke kan få tilladelse til – eller skulle afvente et nyt budgetmøde for at kunne gå i gang.

Omlægning af lån i 2006.

Den sag har vi omtalt i de tidligere beretninger, og den er fortsat ikke afklaret. Så den vil vi ikke bruge så meget plads til i denne beretning. Vi blot konstatere, at den fortsat ikke er lukket og afsluttet.

Vindues partier ved åbne altaner og haver.

I beretning til forårsmøder skrev vi en del om vore vinduespartier ved de åbne altaner og haver, der er for nuværende ikke fundet et fabrikat, som vi vil lave et forsøg med. Udgangspunktet er, at der vælges et fabrikat af vinduer, som så bliver monteret i 1 lejlighed, hvor der inden en beslutning på et beboermøde vil være mulig at se det færdige resultat i form af nogle åbenhus arrangementer.

Vi fik her i vinter udført en termografimåling, og den viser som forventet en del kuldebroer ved vore partier, med de værste områder er, hvor vinduerne møder vægge eller lofter, da der ikke er lavet kuldbro isolering, som der normalt vil blive udført i dag. Det vil der være mulighed for ved en udskiftning.

Når vi har mere materiale om dette emne, så kommer det på et beboermøde til debat og beslutning.

Malerarbejder og vedligehold.

Som det kan ses kører der stadig en lift rundt i byggeriet, hvor der males facader. Dette forventes afsluttet i november 2011. Men så har vi også været over næsten alle malede flader udvendigt inden for de sidste 2 år.

I B-rækken vestsiden er der nogle sorte plader på facader ved 1 eller 2 sal, som vi har talt om, at disse også skal have en overfladebehandling. Der foreligger dog ikke priser og beslutning endnu.

Reglementer.

Dette punkt kan vi bare kopiere fra den sidste beretning, da der ikke er sket noget siden sidst – desværre. Boligforeningens personale har fuldt op at gøre med mere præcerende ting. Dels helhedsplanen i afdeling 4 og 5 – og nu også branden i 245. Så vi genbruger lige teksten fra sidste gang.

Vi har i flere år barslet med en revision af vores ordensreglement, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog. Men det er fortsat heller ikke klart til dette beboermøde. Desværre. Men der er håb forude, idet vi nu skal i gang med at læse korrektur på det første udkast.

Når det ligger klart, vil vi indkalde til et særskilt beboermøde herom.

Reguleringskontoen.

De sidste penge på reguleringskontoen er brugt til udvidelse af P-pladser, og administrationen er nu i gang med afrapportering til Landsbyggefonden.

Vaskeriet.

Vi får med jævne mellemrum henvendelser fra beboere omkring vores vaskeri, såvel som det også er oppe at vende på beboermøder. Flere beboere rapporterer om, at der ofte er defekte maskiner i vaskeriet. Det er der ikke.

Det er korrekt, at der ofte er sedler på maskiner og henvendelser til driftskontoret om problemer, men maskinerne er ikke defekte. I 99% af tilfældene skyldes problemerne fejlbetjening af betalingspanelet og maskinernes betjening. Den hyppigste "fejl" er, at man ikke vælger den samme maskine og vask til betaling, som man gør på maskinen. Men der er også forekommet forsøg på at åbne maskiner, som ikke er færdige – det kan godt medføre vand på gulvet. I 2010 blev der faktisk kun brugt 12.000 kr. til at reparere maskiner i vaskeriet.

I betalingspanelet er der et statistik modul, hvor et uddrag viser, at brugen af vaskeriet i dagtimerne kun udgør 15% af kapaciteten. Forbruget har i flere år været så lavt, at sliddet på maskinerne er meget lavere

end forventet. Derfor ses der heller ikke defekter eller reparationer i et omfang, som kan berettige til udskiftning, selvom den forventede levetid allerede er overskredet med et par år.

Vi har i afdelingsbestyrelsen derfor udskudt indkøb af nye maskiner nu i et par år. Vi kan ikke se nogen væsentlig grund til at købe nye maskiner, når de gamle fortsat fungerer teknisk upåklageligt. Et argument kunne være, at ved udskiftning kunne man købe samme fabrikat som betalingsmodulet, så der kun skulle bestilles vask et sted. Det vil vi lade beboermødet tage stilling til, om vi skal bruge penge på.

Betalingen har også flere gange været oppe og vende. I 2010 regulerede vi priserne, så de passer med udgifter til forbrug af vand, el og vaskemidler. Det er de omkostninger, som betalingen skal dække ifølge en gammel beboermødebeslutning. Allerede i 2012 må vi forudse, at betalingen ikke længere kan dække disse udgifter. Både vand og el stiger ganske pænt for hvert år. Udgifter til rengøring og reparationer samt henlæggelser dækkes ikke af brugerbetalingen.

Legepladser- udearealer mv.

I år (2011) har vi ca. 250.000 kr. at gøre godt med til reparation og fornyelser af legepladser. Efter sidste beboermøde, er der 2 forældre, som har meldt sig til legepladsudvalget. Hvis der er flere forældre der har lyst til at være med til at optimere lege vilkårene for børn og unge her i Holmstrup, er de mere end velkomne til at være med og finde ud af, hvad der mangler og er brug for.

Der er brugt nogle af pengene til reparation og vedligehold af de redskaber vi har, men der er nogle penge tilbage, som vi skal have prioriteret til nye redskaber. Vi har set på nogle spændende kataloger med kombinerede motions- og legeredskaber for voksne, som de der står nede i skoven og i Mindeparken. Det er dog meget dyre redskaber og vi vil se om det er muligt at søge ved nogle fonde til dette. Og det er samme model som med legeredskaber vil du have indflydelse på hvad der opstilles og hvor det opstilles, så meld ud og deltag i udvalget.

De penge vi ikke når at bruge i 2011, vil blive overført til næste år.

Der har været en del kritik af fodboldbanens tilstand, og ved at gå en tur på banen må det konstateres, at der er flere huller end jævne områder. Vi vil undersøge, hvad der skal til for at få en fodboldbane i en ordentlig stand.

Sidste efterår købte vi 5 stk. nye borde-bænk sæt i en meget god kvalitet. De var meget tunge, og vi mente derfor, at det ikke lige var nogle man kunne løb med.

Dette skete så alligevel i weekenden d. 27-28. august. Men de kunne tilsyneladende ikke bære dem, så de skruede dem fra hinanden, så nu har vi kun understellene tilbage. Alt træet er blevet fjernet. Vi får priser hjem på nye planker, og så må vi tages stilling til, om de skal boltes til fliserne. Det er bare ikke så fleksibelt, idet vi gerne vil kunne ændre på opstillingen. Under alle omstændigheder, så skal de tyverisikres med envejskruer og indgraves med vores afdelingsnavn.

Genbrugspladsen.

Vi har en del problemer på genbrugspladsen med affald, som bliver afleveret af personer, som ikke bor i hverken Holmstrup eller de andre byggerier, som er en del af vores genbrugsplads. Ofte læser de udefrakommende affaldet af i de forkerte containere. Eller også lægger de madaffald af, som slet ikke må komme i containerne på genbrugspladsen.

Vi har derfor opsat video overvågning, som i første omgang blev stjålet. Nu er der opsat nye kameraer, hvor der nu også er et kamera, som kan tage nummerpladen, når der køres ind på pladsen. Ellers vil politiet ikke modtage en anmeldelse.

Vi har også talt om, at der skal indføres åbningstider, så der er låst og lukket, når der ikke er personale på pladsen for bedre at kunne styre, hvad og hvor der læses af.

Vi er også ved at se på nogle nye oversigtsskilte til affaldsøerne i byggeriet.

Afdelingens hjemmeside.

Som nævnt i Sofus er Holmstrups hjemmeside igen oppe at køre og bliver opdateret dagligt, når der er nyt fra aktiviteter, faciliteter eller andet som brugerne skal orienteres om.

Da Holmstrups hjemmeside bliver drevet og opdateret af nogle få frivillige kan den på ingen måde konkurrere med de mere professionelle sider, som bringer nyheder, annoncer, læserbreve, indlæg og andet fra Østjylland, men der henvises på Holmstrups hjemmeside til disse andre udmærkede hjemmesider.

Kan man købe frimærker i vores lokalbrugs? Hvad koster det at gå til Line Dance i selskabslokalet? Hvilke aktiviteter findes der for mine børn? Er der noget for pensionister i Holmstrup? og på hvilke tidspunkter har vores lokale bibliotek "Læsehesten" åbent. Alle sådanne oplysninger og mange flere kan du finde på vores hjemmeside, og de holdes hele tiden opdateret.

Belysning og LED lamper.

Vi har et par (sorte) områder i Holmstrup i forhold til belysning, hvor vi har fået henvendelse fra beboere om problemet. Der vil på disse områder blive monteret nye lamper.

Vi er ved at finde en afløser for den firkantede lampe, der hænger på husmurene i hele byggeriet, da den ikke er i produktion mere. Når vi skal have en ny model, vil det blive med LED lys, da dette er billigere i strøm. En prøvemodell (4 stk.) vil blive opsat ved trapperne til første sal i nordsiden af byggeriet.

Så er der hele belysningen i garageanlægget, som er lysstofrør, men de forbruger ikke så meget strøm, at der er fornuft i at skifte til LED.

Men der ligger fortsat en opgave i at finde nogle besparelser på vores udvendige belysning, idet vi bruger så meget strøm, at det svarer til omkring 200 kr. pr. lejlighed pr. måned, lidt mere ved en stor lejlighed og mindre ved en lille lejlighed. Men det er for mange penge, så det skal afklares, hvor forbruget ligger.

Kælderrum.

Vi har en del kælderrum som ikke er registreret til en lejlighed. Der er her hen over sommeren lavet en oversigt over ekstra kælderrum. Nogle af kælderrummene er det registeret, hvem der har lånt, og en del er det uklart, hvem der har dem. Derfor skiftes der lås i de rum, som vi ikke kender låneren af. Alle ekstra kælderrum skal registreres, og samtidig er det besluttet i afdelingsbestyrelsen, at der skal betales en leje på 100 kr. pr. måned for et ekstra kælderrum. Dette er samme fremgangsmåde, der bruges i alle andre afdelinger med ekstra kælderrum. Der vil derfor blive varslet lejeopkrævning for de udlånte kælderrum med virkning pr. 01.01.2012.

Fremover vil det blive muligt, at man kan blive skrevet til et ekstra kælderrum, og vil så få et tildelt i den rækkefølge, der bliver et ledigt.

Fejl i huslejeopkrævningen.

Igen i 2011 er der fejl i vores huslejeopkrævning. Igen, igen er det B-ordningen som spørger.

På budgetmødet i 2008 besluttede vi, at nedsætte indbetalingen til B-ordningen fra 33 kr. pr. m² til 21 kr. pr. m². med virkning fra 01.01.2009. Det fik administrationen ikke ordnet, hvorfor vi forsat kom til at indbetale 33 kr. pr. m². Det lykkedes heller ikke for administrationen, at få det på plads til 2010.

I forbindelse med budgetbehandlingen for 2012 har administrationen oplyst, at det heller ikke er lykkedes for 2011. Godt nok bliver der kun indsat 21 kr. pr. m² på den enkeltes vedligeholdelseskonto, hvilket vi i øvrigt tjekkede ved årsskiftet. Imidlertid bliver der forsat indregnet 33 kr. pr. m² i den husleje, som der opkræves. Derfor er den samlede husleje for høj.

Administrationen har oplyst, at de vil rette huslejerne med virkning fra 01.10.2011, så der kun opkræves den husleje, som der skal. Dernæst skal de i gang med at tilbagebetale det for meget opkrævede i de første 9 måneder af 2011.

Det er synd at sige, at vi i afdelingsbestyrelsen er imponerede af administrationens regneevner – det er jo ikke just første gang, at er fejl i huslejeopkrævningen for Holmstrup. Lad os blot i flæng nævne en for høj ejendomsskatteberegning, fejl i varmeregnskaber, fejl i en låneomlægning og nu fejl i B-ordningen for tredje år i træk.

Budget 2012.

Budgettet for 2012 udviser nogle markante stigninger på flere områder, hvorfor vi kan se frem til en pæn huslejestigning.

Ejendomsskatten stiger med 11%, så hvem snakker om skattestop. Vi har bedt administrationen om at tjekke, om det er i overensstemmelse med skattestoppet. Og der kører pt. en klagesag over ejendomsværdien jævnfør de sager, som mange andre har anlagt på grundlag af fejl ved Skat. Men selvom mange husejere oplever fald i ejendomsværdien, så er værdien ikke faldet tilsvarende i udlejningsboliger. Den sag er imidlertid ikke indregnet i budgettet for 2012, idet vi ikke kender udfaldet.

Elpriserne stiger også forsat, hvilket medfører øgede udgifter til fælles elforbrug – feks. lys på stier og i midterareal.

Udgifter til personale og vedligehold stiger også som følge af den almindelige prisudvikling. Prisudviklingen er også skyld i, at vi igen skal til at forrente henlæggelsessaldoen, hvilket koster 287.108 kr.

Og så lyder den årlige aftrapning af rente-, drifts- og huslejesikring på 339.129 kr.

Samlet set stiger vores udgifter med ca. 1,4 million kroner, hvilket vi i afdelingsbestyrelsen mener, er lidt for meget. Dette er vel at mærke uden evt. video overvågning.

Vi foreslår derfor, at vi indtægtsfører 400.000 kr. af vort samlede overskud fra tidligere år. Herved får vi en huslejestigning på 998.784 kr., svarende til 4,73%. Det vil medføre en huslejestigning på ca. 260 – 270 kr. månedligt for en lejlighed på 103 m². Det skal ses i forhold til den korrekte husleje, og ikke den forhøjede leje, som vi har betalt i årets første 9 måneder.

Som det kan ses af det næste afsnit, har vi forhåndsreserveret en stor del af overskuddet i forbindelse med lånesagen. Vi bruger også af saldoen i 2011. Restbeløbet har vi tidligere besluttet at reservere til nye vinduespartier. Hvis beboermødet følger vores indstilling, har vi derfor lidt mindre stående på kontoen, når vi skal til at skifte vinduespartier

Overskudskontoen.

Vi bruger lige lidt tekst igen fra sidste beretning i foråret, så det er lidt mere forståeligt.

Efter den nye lovgivning skal et overskud nu overføres til overskudskontoen i stedet for som hidtil til henlæggelserne. Forbrug af kontoen skal godkendes på beboermødet.

Overskudskontoen udgør pr. 31.12.2010 2.399.798 kr. Der er tidligere reserveret 800.000 kr. til lånesagen vedr. 2008 - 2009 og i regnskabet er der yderligere reserveret 480.000 kr. vedr. 2010. Bliver lånesagen ikke afklaret i 2011, vil der også blive reserveret 480.000 kr. for 2011. Selvom vi har lidt over 1 mio. kr. i "frie midler", er det afdelingsbestyrelsens opfattelse, at pengene først og fremmest skal gemmes, til vi skal have udskiftet vinduespartier. Det vil komme til at koste ganske mange millioner kroner. Det blev også godkendt på beboermødet i efteråret 2010.

Vi har derfor kun forslag om, at der i 2011 anvendes 150.000 kr. af overskudskontoen til røgsikring af kanaler og termografering af vinduespartier, idet disse udgifter ikke er budgetteret i 2011. Røgsikringen er en følge af bilbranden i 241 og termograferingen skal som sagt bruges til at vurdere utæthederne ved vinduespartierne. Det bemærkes, at udgiften for røgsikring af trækkanalerne vil løbe op i ca. 250.000 kr. Vi foreslår, at de 250.000 kr. dækkes af overskudskontoen.

Budgetudkastet har vist en ganske stor huslejestigning, som vi vil foreslå at formindske ved at bruge af overskudskontoen. Det er faktisk hensigten med overskudskontoen, at den skal indtægtsføres over de følgende 3 år, men da vi skal bruge rigtig mange penge, når der skal skiftes vinduer, så er det en god ide fortsat at have lidt sparet op inden. Vi foreslår derfor, at forbrug af overskudskontoen lyder på de 400.000 kr., der er indregnet i budget 2012.

Afdelingsbestyrelsens beretning foråret 2011.

Forord.

Det ville være skønt, hvis man kunne skrive et helt nyt forord til en beretning. Men da afdelingsbestyrelsesarbejdet mest er en løbende proces, kan det være svært at finde helt nye emner. Den forgangne periode har som tidligere været mest præget af de samme opgaver. Et par stykker har vi dog fået afklaret, og vi kan tage fat på et par nye.

Men så kan vi forhåbentligt glæde os over, at foråret endeligt er på vej med grønne grene og spirende planter. Nogen vil måske mene, at det kan være svært at finde grønne grene i Holmstrup lige pt., da der beskæres i den helt store stil. Men lige før træerne går i vækst, er faktisk det rigtige tidspunkt at beskære på. Så selvom en del træer har fået fjernet hele kronen, så kommer der nye skud. Nogle af træerne var vokset så store i kronen, at de skrabede mod facaderne.

Fejl i varmeregnskaber.

En af vores gamle sager har fundet sin afslutning, selvom det ikke er en happy ending. Et mere fyldigt forløb kan læses i de tidligere beretninger og Sofus. I forbindelse med den årlige opgørelse af varmeafregning for perioden 01.07.2006 – 30.06.2007 blev der lavet en regnefejl af administrationen ved beregning af enhedsprisen. Opgørelsen blev udsendt til beboerne i oktober 2007, hvor tilbagebetalingen til beboerne var for høj. Efterfølgende modregnede administrationen fejlen i vores driftsregnskab for 2009, hvilket vi indberettede for Tilsynet, der gav boligforeningen et pålæg om at afholde fejludgiften over dispositionsfonden.

Sagen var imidlertid ikke slut med pålægget. Da administrationen udbetalte varmpengene fra kommunen, blev fejlen fra varmeregnskabet modregnet delvist i udbetalingen. Afdelingsbestyrelsen er af den opfattelse, at dette var i strid med lovgivningen og tilsynets pålæg. Vi indbragte derfor sagen for Beboerklagenævnet.

Beboerklagenævnet har afvist at behandle sagen, idet de ikke har kompetence på området. De henviser til at vi må rejse søgsmålet ved domstolene. Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at vi ikke vil forfølge sagen yderligere. Omkostningerne ved en retssag vil meget nemt kunne blive større end det beløb, som der er modregnet.

Omlægning af lån i 2006.

I de sidste par beretninger havde vi også en omfattende gennemgang af en tvangsomlægning af 5 af afdelingens prioritetslån, som blev lavet i 2006. Gennemgangen springer vi derfor over i denne beretning. Den sag er vi i modsætning til den forrige enige med administrationen om at forfølge.

Status på denne sag er, at vi fortsat arbejder på at få gennemgået samtlige beregninger af rentesikring for alle 5 lån siden 2006. Det har vi bedt Økonomistyrelsen og Landsbyggefonden om. Det tager åbenbart en hel del tid. Vi har en mistanke om, at det kan skyldes, at de ikke er så glade for sagen, da den nok kommer til at koste en af dem penge. At vi med andre ord har ret i vores antagelse om, at vi skal have reguleret vores rentesikring endnu en gang.

Selvom vi mener, at vi skal have en højere rentesikring, end der pt. udbetales, har vi valgt at budgettere meget forsigtigt i både 2010 og 2011. Vi har således budgetteret prioritetsudgifterne ca. 480.000 kr. højere end det, der faktisk opkræves. Differencen har vi hensat på en konto til afgørelsen foreligger. Det hænger sammen med, at vi budgetter med de beløb, som der blev regnet med ved den første omregning. Får vi medhold i vores antagelse, så har vi altså både penge hensat i overskud + får en efterbetaling. Fastholder de afgørelsen, så har vi stadig hensættelsen i overskud. Taber vi derimod sagen, har vi pengene stående.

Vinduer i atelier lejligheder.

Vi er blevet færdige med at udskifte vinduerne i atelier lejlighederne, som nu er både tætte og har et lavere varmetab. Der er monteret både motor til oplukning og automatik til lukning, hvis der kommer regn.

Projektet er finansieres ved, at vi har taget af overskuddet på planlagt vedligehold, idet vi har henlæggelser, som ligger væsentligt over det minimum, som vi skal have i henhold til økonomicirkulæret.

Vindues partier ved åbne altaner og haver.

Det er ikke kun vinduerne i altanlejlighederne, som det er galt med. Vores vinduespartier har det ikke for godt og især trækker det ind ved mange altan/have døre. Selv på de lukkede altaner, kan man mærke træk ved altandøre mange steder.

Vi har igennem årene foretaget nogle forsøg med udskiftning af dørene, et enkelt sted er der skiftet hele vinduespartiet i forbindelse med en brand. De steder, hvor der er blevet skiftet, er i nogle modeller, som ikke passer til Holmstrup - de er for "sarte", se blot modellen i selskabslokalet.

Vi har derfor iværksat en termografimåling af vores vinduespartier, så vi kan få et bedre overblik over omfanget at træk og varmeudslip.

Vi er også ved at afsøge markedet for at finde et fabrikat, som tilfredsstiller vores ønsker til oplukning og varmetab.

Vi har en del penge på vores overskudskonto, men langt fra nok til en total udskiftning. Derfor vil der nok ikke bare blive skiftet vinduespartier ud fra en ende af, da vi ikke har penge til det, men en form for "plukskiftning", hvor det trænger mest. Men det projekt kommer I til at høre meget mere om fremover.

Bænke, borde og stole.

Borde og stole i selskabslokalet er ved at være nedslidte, næsten halvdelen af bordene og stolene er defekte. Vi har fået afklaret, hvad der skal købes ind og det vil ske her i foråret.

Bænkene uden for selskabslokalet er ikke – eller var ikke - særlig behagelige at sidde ved, da de er for lave, og det nærmest ikke er muligt at få "smidt" benene ind imellem bænk og bord. Vi har derfor købt nogle nye udemøbler som er produceret af det træ - Azobe, som stod som spuns i Nyborg havn, en rødlig hårdtræ sort, og med et stel i galvaniseret stål. De er nu leveret og kan tages i brug. Samtidig har vi købt 3 nye grill, som også er på plads.

Reglementer.

Vi har i flere år barslet med en revision af vores ordensreglement, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog. Men det er fortsat heller ikke klart til dette beboermøde. Desværre. Men der er håb forude, idet vi nu skal i gang med at læse korrektur på det første udkast.

Når det ligger klart, vil vi indkalde til et særskilt beboermøde herom.

Malerarbejder og vedligehold.

Igennem det meste af 2009 og 2010 har vi haft et større hold håndværkere i gang med at give byggeriet end større ansigtsløftning (en "make-over" på nutids dansk). Vi har fået malet entredøre, vinduespartier i lejligheder uden altanoverdækning, fliser, opsat nye altanrækværker osv. I efteråret 2010 blev nordsiden også "shinet up".

Der er fortsat nogle opgaver, som endnu ikke er klaret. Der er afsat penge til en renovering af facadepudset, som er sendt i udbud her i starten af 2011. Så håndværkerne er langt fra færdige for denne gang.

Reguleringskontoen.

Landsbyggefonden har de sidste mange år rykket for en endelig opgørelse af vores reguleringskonto. Det har imidlertid trukket ud, idet vi havde igangsat udarbejdelsen af et tegningsarkiv, som blev lavet på timebasis. Da timeprisen var meget høj under byggeboomet, så har dette ligget stille i flere år. Tegningsarkivet er nu blevet færdigt i 2010.

Ved udgangen af 2009 stod der 717.844 kr., som vi har brugt til følgende opgaver:

1. udskiftning af dørlås i selskabslokalet med en kortlæser
2. flisebelægning på P-pladser, som er grusbelagt
3. reparation af 2 altaner, som var utætte
4. nyt hegn ved legepladsen 227 B-C
5. restfinansiering af tegningsarkiv
6. borde og bænke til udeareal ved selskabslokalet

Flisebelægning af P-pladser måtte stilles i bero pga. vejrliget, og er således det sidste, som reguleringskontoen skal bruges til. Når det er overstået heri 2011, skulle kontoen gerne være helt brugt op.

Legepladser.

I år har vi ca. 250.000 kr. at gøre godt med til reparation og fornyelser af legepladser. Så hvis der er nogle forældre der har lyst til at være med til at optimere lege vilkårene for børn og unge her i Holmstrup, er de mere end velkomne til at være med og finde ud af, hvad der mangler og er brug for.

Vi har set på nogle spændende kataloger med kombinerede motions- og legeredskaber.

Genbrugspladsen.

I sensommeren konstaterede vi, at der – igen, igen - blev smidt affald af personer udefra på vor genbrugsplads. Vi fandt murbrokker fra Risskov, smørrebrød, autodele fra en mekaniker og andet fra firmaer. Firmaer, der bruger vores genbrugsplads, betaler afgift til den kommunale genbrugsplads, hvad enten de bruger den eller ej.

Her er det os, der skal betale - over huslejen. SÅ DET KOSTER HUSLEJEKRONER AT VÆRE EN FLINK FYR.

Derfor besluttede vi i afdelingsbestyrelsen at opsætte overvågning på genbrugspladsen -- det virkede i ca. 5 uger og i den tid sparede vi ca. 25.000,- kr. i affaldsgebyr. Vores overvågning blev ødelagt, åbenbart af professionelle, der åbenbart mente det var nødvendig. Men der kommer nyt udstyr op, som bliver bedre sikret.

I øjeblikket arbejder vi på en bedre skiltning ved affaldsøerne og genbrugspladsen, fordi affaldsøerne ikke bruges helt som de skal. Der bliver dagligt stillet effekter ved siden af containerne, som man selv skal aflevere på genbrugspladsen.

Overvågning.

En beboer havde til forårets beboermøde i 2009 stillet et forslag til opsætning af video-kameraer, fordi der havde været hærværk på og tyveri af biler. Forslaget kunne den gang ikke vedtages, fordi lovgivningen ikke tillod opsætning af video-kameraer i en åben bebyggelse som Holmstrup.

I stedet blev et andet forslag vedtaget, der lød:

"Så snart folketinget har vedtaget en lov, der åbner op for videoovervågning i boligforeninger, vil afdelingsbestyrelsen igangsætte et arbejde, der vil udmunde i et forslag til videoovervågning i Holmstrup. Forslaget vil indeholde finansiering og økonomiske konsekvenser for beboerne. Forslaget vil blive offentliggjort og forelagt til beslutning på det førstkommende beboermøde efter en evt. lovændring er blevet gennemført."

Nu har folketinget vedtaget en lov, der gør det muligt at opsætte kameraer i det åbne i Holmstrup. Derfor er afdelingsbestyrelsen gået i gang med at undersøge mulighederne herfor, og hvad det kan koste.

I 2010 blev loven ændret således:

"Politidirektøren kan uanset bestemmelsen i § 1, stk. 1, efter ansøgning give boligorganisationer og foreninger m.v., der repræsenterer husstandene i et boligområde, tilladelse til at foretage tv-overvågning af det pågældende boligområde og af arealer, som ligger i direkte tilknytning hertil, når overvågningen er væsentlig af hensyn til kriminalitetsbekæmpelse. En tilladelse kan gives for højst 5 år ad gangen."

Det betyder, at uanset hvad et beboermøde måtte beslutte, så kræver det en tilladelse fra politidirektøren, førend der vil kunne opsættes kameraer.

Den proces, der nu er gået i gang, betyder, at afdelingsbestyrelsen udarbejder et forslag med økonomiske konsekvenser, dvs. hvad det vil koste i huslejekroner.

Video-overvågning kan være mange ting. Afdelingsbestyrelsen har besluttet sig for at indhente et tilbud på overvågning af parkeringsarealerne under carporte, af skraldeøerne samt indgange af trappeopgange ved A-blokkene. I tilbuddet vil også indgå beregningen af, hvad en "kommandocentral" vil koste. Et beboermøde skal så beslutte, om vi ønsker opsætning af kameraer, og om vi vil betale for det.

Der kan være mange principielle anskuelser omkring overvågning. Det er der da også i afdelingsbestyrelsen, men bestyrelsen er uanset dette forpligtiget af beslutningen fra 2009 til at udarbejde et forslag.

Vi har derfor bedt boligforeningens administration om at udarbejde et overslag. Vi har desværre ikke fået et materiale frem til dette beboermøde, som både dækker økonomien og omfanget i en sådan video-overvågning. Uden dette mener vi ikke, at det vil være nogen god ide at stemme herom. Vi lægger derfor op til en debat og vil udsende et oplæg, så det kan debatteres inden næste beboermøde.

Afdelingens hjemmeside.

Afdelingens hjemmeside er ikke blevet opdateret siden Lars Eg gik bort i foråret 2010. En af Lars's mange opgaver i afdelingsbestyrelsen var som webmaster på hjemmesiden. Som de fleste nok ved, så var Lars lidt af en EDB nørd. Så meget af hjemmesiden er desværre bygget op i programkode og ikke i et nutidigt web sprog.

Simon Holve har forsøgt at opdatere hjemmesiden, men har opgivet forsøget. Det er ganske enkelt for kompliceret for én, der ikke har Lars's erfaring. Afdelingen står derfor med en hjemmeside, hvor vi nok skal starte mere eller mindre forfra.

Vi er i kontakt med et par beboere, som muligvis vil overtage opgaven. Det kommer der mere om, når vi har fået det på plads.

Belysning og LED lamper.

En af vores nye opgaver er belysning. Når vi kommer til regnskabet for 2010, vil det fremgå, at vi bruger stadig flere og flere huslejekroner på el. Det er ikke så mærkeligt, da energiafgifter er stadig stigende. Årsagen til energiafgifter er også ganske enkel – folketinget vil tvinge os til at spare på energien ved at gå over til lavenergipærer og mindske forbruget.

Vi får jævnligt henvendelser fra beboere, som ønsker bedre belysning på stier, i trappeopgange og under carporten. Det har vi svært ved at honorere, når elpriserne stadig er på himmelflugt.

Vi er derfor ved at kigge på mulighederne for at skifte vores udebelysning. Det er her LED lamper kommer ind i billedet. De bruger nemlig meget lidt strøm. Vi er derfor på udkig efter en model, som kan passe ind i de nuværende lamper.

Det er ikke en nem opgave. Måske skal vi skifte mange af vores lamper ud, da LED lys ikke har samme udstråling som glødepærer. Men LED pærer kan nu fås i mange forskellige farver, så det er muligt at få et lys, der minder meget om normale glødepærer.

Regnskab 2010.

Vores regnskab for 2010 kommer ud med et større overskud på 912.882 kr., men det skyldes nu ikke, at vi har sparet en masse penge. De 847.725 kr. kommer fra en indtægtsføring (reg. tidligere år konto 206), af hensættelser til 5 års eftersyn på glasoverdækningerne af opgangene, som der ikke blev brug for. På store opgaver bliver der hensat et beløb til imødegåelse af evt. fejl, der konstateres ved 1 års og 5 års eftersyn. Da der ikke har været fejl, som skulle udbedres, kan vi altså indtægtsføre pengene. Det reelle overskud i 2010 er derfor kun på 65.157 kr.

Ser man på vores vedligeholdelseskonto (konto 115), så er der mange røkeringer af beløb, men det skyldes mere tilpasning til den nye standardkontoplan end ændret forbrug. På konto 115 har vi haft et reelt overforbrug på ca. 144.000 kr., som skyldes udskiftning af gulve, der altid har været et problem i byggeriet. Faktisk er gulvkontoen overskredet med ca. 300.000 kr.

Vores udgifter til elforbrug til udebelysning, fællesrum, vaskeri, kælderrum osv. er jævnt stigende gennem flere år. Det hænger sammen med stigninger i elprisen og afgifterne. Vi har brugt 82.000 kr. mere i 2010 end budgetteret. Vi har nu rundet millionen på den konto (konto 111). Vi er derfor også i gang med at se på udskiftning af lamperne til LED lys, som har et meget lavere strømforbrug. Omvendt har vi sparet en del på vandafgift, da der ikke er vandet ret meget i fælles arealer. Det skyldes nok lidt hjælp fra oven.

Konto 122 er lidt speciel. For et par år siden nedsatte vi betalingen til B-ordningen fra 33 kr. til 21 kr. pr. m2. 2 år i træk er dette ikke blevet rettet af administrationen. Derfor er henlæggelserne større end det budgetterede. Det er nu plads fra 2011. Det har imidlertid ingen indflydelse på vores regnskab, da B-ordningen finansierer sig selv.

Vores fællesvaskeri bliver brugt mindre og mindre. Det skyldes, at der er flere og flere beboere, som anskaffer sig egen vaskemaskine. Det uanset, at man rent faktisk ikke betaler for de faktiske omkostninger forbundet i vaskeriet. Indtægterne har udgjort 168.000 kr. i 2010. En gammel beslutning siger, at der skal opkræves udgifterne til forbrug af al, vand og vaskepulver. Det har kostet 185.000 kr. i 2010. De samlede udgifter uden afskrivninger på maskiner har været 294.000 kr. Priserne blev sidst sat op i 2009, men det har ikke kunnet følge med i stigningerne i el og vand.

Konto 119 plejer også at få et par ord med i beretningen. I 2010 har vi brugt en del mindre end budgetteret. Dels skyldes det, at vores LBF projekt blev lukket ned efter 2010 budgettet var vedtaget. Herved er der kun brugt 3.000 kr. af de afsatte 50.000 kr. Vi har heller ikke brugt hele budgettet til beboerblad, beboermøder, afdelingsbestyrelsen, klargøring af rum, beboeraktiviteter og festarrangementer. Derfor har der været penge til udskiftning af kopimaskinen, som ellers var afsat på overskudskontoen.

Da vi både har brugt af vores henlæggelser til omfattende malerarbejder og udskiftning af vinduer i atelierlejlighederne, kan det mærkes på vores renteindtægter. De er faldet en del – fra 662.000 kr. til 594.000 kr., og dette vil også være tilfældet fremover, da vores samlede indestående er faldet. Modsat bliver vores forrentning af henlæggelserne også blevet mindre – fra 426.000 kr. til 313.000 kr.

Overskudskontoen.

Efter den nye lovgivning skal et overskud nu overføres til overskudskontoen i stedet for som hidtil til henlæggelserne. Forbrug af kontoen skal godkendes på beboermødet.

I 2010 havde vi afsat 80.000 kr. til indkøb af en ny kopimaskine, men den udgift er afholdt indenfor konto 119 i 2010. I 2010 blev der brugt 162.000 kr. til indkøb af røgalarmer og en indtægtsføring af en del af tilbagebetalingen af lønsumsafgiften.

Overskudskontoen udgør pr. 31.12.2010 2.399.798 kr. Der er tidligere reserveret 800.000 kr. til lånesagen vedr. 2008 - 2009 og i regnskabet er der yderligere reserveret 480.000 kr. vedr. 2010. Bliver lånesagen ikke afklaret i 2011, vil der også blive reserveret 480.000 kr. for 2011. Selvom vi har lidt over 1 mio. kr. i "frie midler", er det afdelingsbestyrelsens opfattelse, at pengene først og fremmest skal gemmes, til vi skal have udskiftet vinduespartier. Det vil komme til at koste ganske mange millioner kroner. Det blev også godkendt på beboermødet i efteråret 2010.

Vi har derfor kun forslag om, at der i 2011 anvendes 150.000 kr. af overskudskontoen til røgsikring af kanaler og termografering af vinduespartier, idet disse udgifter ikke er budgetteret i 2011. Røgsikringen er en følge af bilbranden i 241 og termograferingen skal som sagt bruges til at vurdere utæthederne ved vinduespartierne.

Afdelingsbestyrelsens beretning efteråret 2010.

Forord.

Som i de tidligere beretninger, vil denne beretning indeholde en del afsnit, som vi har omtalt mere eller mindre udførligt tidligere – enten i beretningerne eller Sofus. Nogle afsnit vil derfor mere være en form for opdatering end nyhed.

Dine varmepenge.

Århus Kommune havde i årene 2004 – 2006 en overdækning på varmepriserne, som har medført en tilbagebetaling. Brabrand Boligforening valgte modellen, hvor der blev lavet nye opgørelser med tilbagebetaling til den enkelte forbruger. Opgørelserne blev udsendt den 25.05.2010 og tilbagebetalingen skete over juni huslejen.

Hermed burde denne sag være ude af verden, men er det ikke helt. Boligforeningen besluttede nemlig at modregne i det sidste halv års opgørelse vedr. en fejl i varmeregnskabet, som er sket i administrationen.

Fejl i varmeregnskaber.

I forbindelse med den årlige opgørelse af varmeafregning for perioden 01.07.2006 – 30.06.2007 blev der lavet en regnefejl af administrationen ved beregning af enhedsprisen. Opgørelsen blev udsendt til beboerne i oktober 2007.

Efter en del tovtrækkeri endte sagen med, at det kommunale tilsyn pålagde boligforeningen at dække fejlen over foreningens dispositionsfond. I forbindelse med udbetaling af varmepengene fra Århus Kommune har boligforeningen modregnet i tilbagebetalingen for perioden 01.07.2006 – 31.12.2006.

Afdelingsbestyrelsen er af den opfattelse, at dette er i strid med lovgivningen og tilsynets pålæg. I henhold til lejelovens bestemmelser har vi derfor indbragt sagen for Beboerklagenævnet. Der vil formodentlig gå et par måneder før, der vil komme en afgørelse fra nævnet.

Omlægning af lån i 2006.

I forårs beretningen havde vi også en omfattende gennemgang af en tvangs omlægning af 5 af afdelingens prioritetslån, som blev lavet i 2006.

Status på denne sag er, at vi fortsat arbejder på at få gennemgået samtlige beregninger af rentesikring for alle 5 lån siden 2006.

Vinduer i atelier lejligheder.

Projektet med at udskifte skråvinduerne i atelier lejlighederne er blevet noget forsinket. Der er foreløbig lavet en prøvelejlighed i vestsiden. Vinduerne fungerer godt og der er nu tæt rundt ved karmen. Imidlertid er de oplukkelige vinduer ganske tunge, hvorfor vi har udvidet projektet med motor til oplukning. Endvidere bliver der automatisk lukkeordning, hvis det bliver regnvejrr.

Vi er i øjeblikket i gang med at få de sidste detaljer på plads, men vi må nok regne med, at selve udskiftningen ikke kan nås i 2010.

Projektet finansieres ved, at vi nedsætter indbetalingen til planlagt vedligehold, idet vi har henlæggelser, som ligger væsentligt over det minimum, som vi skal have i henhold til økonomicirkulæret.

Vindues partier ved åbne altaner og haver.

Der har igennem årene været foretaget nogle forsøg med udskiftning af specielt døre ved vores vinduespartier, et enkelt sted er det hele skiftet i forbindelse med en brand. De steder, hvor der er blevet skiftet, er i nogle modeller, som ikke passer til Holmstrup - de er for "sarte", se blot modellen i selskabslokalet.

Vi vil i den nærmeste fremtid få lavet et prøveparti ved en udvalgt lejlighed for afklaring af hvilken type, der skal anvendes ved fremtidige udskiftninger.

Der vil nok ikke bare blive skiftet vinduespartier ud fra en ende af, da vi ikke har penge til det, men en form for "plukskiftning", hvor det trænger mest.

Bænke, borde og stole.

Borde og stole i selskabslokalet er ved at være nedslidte, næsten halvdelen af bordene og stolene er defekte. Vi får afklaret hvad der skal købes her i efteråret og køber ind omkring nytår, da der er afsat penge i 2011 til udskiftning.

Bænke i terræn er ikke særlig behagelige at sidde ved, da de er for lave, og det nærmest ikke er mulig at få "smidt" benene ind imellem bænke og bord. Vi har kig på nogle udemøbler som er produceret af det træ, som stod som spuns i Nyborg havn, en rødlig hårdtræ sort, og med et stel i galvaniseret stål

Reglementer.

Vi har i flere år barslet med en revision af vores ordensreglement, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog. Men det er fortsat ikke klart til et beboermøde. Når det ligger klart, vil vi indkalde til et særskilt beboermøde herom.

Men vi har alligevel en ændring med til beboermødet omkring husdyrhold, idet vi foreslår at listen over muskelhunde erstattes med en henvisning til hundeloven. Vi skal således ikke til at ajourføre listen fremover. De øvrige afdelinger i boligforeningen med hundehold, vil ligeledes fremsætte samme ændring.

Malerarbejder og vedligehold.

Igennem det meste af 2009 og 2010 har vi haft et større hold håndværkere i gang med at give byggeriet end større ansigtsløftning (en "make-over" på nutids dansk). Vi har fået malet entredøre, vinduespartier i lejligheder uden altanoverdækning, fliser, opsat nye altanrækværker osv. I skrivende stund er nordsiden ved at blive "shinet up".

Der er fortsat nogle opgaver, som endnu ikke er klaret. Der var afsat penge til en maling af facadeputset, men vi har opdaget, at der er en hel del steder, hvor vejret har slidt rustikken af. Derfor er denne del udsat. Reparationen efter bilbranden i 245 skal bruges som prøvebehandling af facadeputset.

Så håndværkerne er langt fra færdige for denne gang.

Reguleringskontoen.

Landsbyggefonden har de sidste par år rykket for en endelig opgørelse af vores reguleringskonto. Det har imidlertid trukket ud, idet vi havde igangsat udarbejdelsen af et tegningsarkiv, som blev lavet på timebasis. Da timeprisen var meget høj under byggeboomet, så har dette ligget stille i flere år. Tegningsarkivet er nu blevet færdiggjort under afmatningen i byggeriet, og endeligt afregnet.

Ved udgangen af 2009 stod der 717.844 kr., som vi vil bruge til følgende opgaver:

1. udskiftning af dørlås i selskabslokalet med en kortlæser
2. flisebelægning på P-pladser, som er grusbelagt
3. reparation af 3 altaner, som er utætte
4. nyt hegn ved legepladsen 227 B-C

5. restfinansiering af tegningsarkiv
6. borde og bænke til udeareal ved selskabslokalet

Brug af reguleringskontoen forudsætter godkendelse af Landsbyggefonden og må kun ske til opgaver, som er beslægtet med renoveringssagen. Da alle opgaver er indeholdt i tidligere godkendelser, skulle dette være i orden. Endvidere forudsætter det en godkendelse af beboermødet, hvor vi forventer at få en accept i forbindelse med beretningsafstemningen.

Antennebidrag.

I 2009 var der fortsat indregnet en regulering fra tidligere i vores antennebidrag. I 2010 er vi blevet opkrævet 56,44 kr. månedligt for den lille pakke. I slutningen af april måned fik afdelingsbestyrelsen en varsling af antennebidraget på 13,75 kr. pr. måned fra 01.07.2010. Vi blev spurgt, om varslingen skulle træde i kraft 01.07.2010 eller fra 01.01.2011 med efterbetaling til følge.

Vi gik ind for, at opkrævningen skulle ske fra 01.07.2010, så vi var fri for bagud opkrævninger året efter. Endvidere bad vi administrationen om at lave et indlæg til Skræppebladet, så beboerne kunne læse om årsagen til stigningen. Stigningen blev ikke opkrævet og indlægget har heller ikke været bragt. Til gengæld stiger antennebidraget med 29 kr. månedligt fra 01.01.2011.

Ny lovgivning.

Boligforeningerne er pr. 01.01.2010 blevet pålagt et nyt regelsæt, som blandt andet indebærer nogle ændringer af regnskabsmæssig karakter. En af de bedre ting er, at man fremover ikke skal overføre et års overskud til henlæggelseskontoen med til en overskudskonto. Anvendelse af indeståender på overskudskontoen kan ske efter det nye regelsæt og beslutning på et beboermøde.

Vores beboermøder vil derfor komme til at indeholde forslag til brug af overskudskontoen, når der ellers står penge herpå.

Det nye regelsæt har også medført en ændring af kontoplanen, hvorfor vores regnskaber og budgetter ser lidt anderledes ud end tidligere.

Budget 2011.

Vores budget ser noget forskelligt ud i forhold til tidligere, men selve budgettet medfører kun en huslejestigning på 1,85%. For en lang række poster har vi kunnet fastholde udgiften eller med små stigninger. Det gælder således driften og konto 119.

På konto 119 budgetterer vi med et uændret forbrug, hvor det kun er BL kontingentet, der stiger lidt. Vi har bibeholdt en post på 50.000 kr. til kriminalpræventiv indsats, selvom vort LBF-projekt er lukket. Oprindeligt afsatte vi de 50.000 kr. til imødegåelse af hærværk ved en forbyggende indsats. I 2009 og 2010 er pengene anvendt til dækning af vores egenbetaling til LBF-projektet. Da vores beboerrådgivning og Børn&unge gruppe fortsat skal have til huse i 245 sammen med Værestedet, så har vi lavet en aftale med Værestedet om, at vi skal dække 12.000 kr. årligt af huslejen. De øvrige penge har vi planer om skal bruges til bla. tyveri- og hærværkssikring på genbrugspladsen med noget video. Vi har også fortsat ambitioner om at gøre en indsats på børneområdet.

Men for et par enkelte poster er der ganske store udsving.

Først og fremmest har vi et fald i prioritetsudgifter på 654.000 kr., idet vi har valgt at budgettere med 2011 i forhold til de opkrævninger, som der fremsendes. Som tidligere omtalt har vi fortsat en sag kørende vedr. omlægningen af 5 lån, men det er vores opfattelse, at den sag skulle være til vores fordel, hvis der ikke er

regnet rigtigt i forhold til aftrapning af rentesikringen. For at gå med livrem og seler, så har vi hensat 800.000 kr. af overskudskontoen til en evt. regning, hvis det skulle komme så vidt.

På ejendomsskat og renovation er der pæne takststigninger, men det er vi ligesom ikke herrer over. Udgifterne til el til fællesarealer stiger ganske pænt. Det er der 2 årsager til. Dels er der igen i år pæne afgiftsstigninger på el. Dels har vi i 2009 og 2010 budgetteret med et for lavt forbrug, idet forbruget er regnet forkert ud ved budgetlægningen.

Administrationsbidraget får et ordentligt tryk på 8,62%. Det er de penge, som vi betaler til foreningen. Det er meget småt med oplysning om årsagen hertil i det materiale, som der udsendes til afdelingsbestyrelserne, men vi har da fået oplyst, at det bla. skyldes ansættelser af en jurist og en kommunikationsmedarbejder. Det sidste kan der jo godt være lidt ide i, så vi evt. kunne få lidt mere at vide om foreningens budgettal, antennebidrag osv., men vi er nok lidt skeptiske med hensyn til, om det rent faktisk vil være noget, som vi kommer til at mærke noget til.

Vores overskudskonto lød på 1.649.262 kr. pr. 31.12.2009. Heraf er der brugt 103.000 kr. som indtægt i 2010, idet 20% af tilbagebetalingen af lønsumsafgiften blev indtægtsført. Endvidere har vi afsat 800.000 kr. evt. dækning af låneomlægningen og et rammebeløb på 80.000 kr. til udskiftning af vores kopimaskine. De resterende penge har vi tænkt at bruge i forbindelse med udskiftning af vinduespartier, når dette engang bliver aktuelt.

Beretning foråret 2010.

Forord

De sidste par års beretninger har indeholdt nogle længerevarende føljetons om sager, som boligforeningens administration har tacklet ganske dårligt. Da flere af sagerne fortsat verserer, vil denne beretning også indeholde nogle pæne afsnit herom. Men der er håb forude om, at vi kommer igennem alle disse sager.

Perioden har også ellers været præget af vejret. I vinters fik vi store mængder sne, som vi kun husker fra vores barndom. Det har sikkert været sjovt for børnene, men ikke for vores driftspersonale. De har været i gang med skovle og traktorer i flere måneder.

Brand i biler ved 241

Natten mellem den 27. og 28. december var der ild i 2 biler under carporten ved 241 A. En tredje bil blev i samme forbindelse totalt skadet. Ilden var ganske voldsom og rettede store skader på bygningen, såvel som 13 lejligheder fik sodskader. Heldigvis komme ingen til skade, men det kunne være gået meget galt.

Den voldsomme ild fik afløbsrørene til at smelte og røgen trak op i skakter og ud i lejlighederne. Vi bliver derfor nødt til at se på udskiftning af afløbsrør og en bedre brandsikring, så røg fra brand i carporten ikke kan trænge op i skakterne ved en ny brand.

Mange har spurgt og tænkt, om det var ildspåsættelse. Som set så ofte før, så stopper politiets indsats, når nyhedsinteressen har lagt sig.

Varmemålersagen

I 2008 fik vi udskiftet vores varmemålere. Der blev afholdt afleveringsforretning i 2009, så sagen er nu afsluttet. Det har kostet over 3 millioner kroner, hvoraf lidt over 2 millioner kroner er udgiftsført i 2009. Det er finansieret som fremrykket udskiftning, hvorfor det er sket uden huslejestigning.

Regnskab for 2008

Da vi havde beboermøde i foråret 2009 med fremlæggelse af regnskabet for 2009 underkendte beboermødet regnskabet, idet vi var utilfredse med 2 forhold. Det var følgerne af en fejlagtig låneomlægning i 2006 og en fejl i vores varmeregnskab for perioden 01.07.2006 – 30.06.2007, som var blevet udgiftsført i 2008 regnskabet.

Når et beboermøde underkender et regnskab, skal dette forelægges for det kommunale tilsyn. Det fremgår af lov om almene boliger. Det er kommunalbestyrelsen, som herefter skal træffe den endelige afgørelse om regnskabet.

Efter forårsmødet i 2009 har afdelingsbestyrelsen holdt møder med foreningsbestyrelsen, hvor vi har gjort opmærksom på, at vi ikke havde til hensigt at forelægge 2008 regnskabet til fornyet behandling på beboermødet om efteråret. Uanset dette, så blev afdelingernes regnskaber indsendt til det kommunale tilsyn med en bemærkning om, at regnskaberne i afdeling 5 og 6 ikke var godkendt – men det forventede man, at de blev på efterårsmøderne.

I forbindelse med beretningskrivning til efteråret kontaktede Edvin Juhl fra afdelingsbestyrelsen tilsynet for at høre, hvornår de ville udtale sig om regnskabet, så dette kunne komme med i beretningen. Tilsynet oplyste, at de ikke havde "nogen sag" på et underkendt regnskab, idet der jo af indberetningen fremgik, at de ville blive godkendt på efterårsmøderne.

Efterfølgende har tilsynet bedt boligforeningens administration om en redegørelse på flere forhold. Tilsynet har ved brev af 07.12.2009 truffet afgørelse i sagen omkring vores varmeregnskab og pålagt foreningen at dække tabet. Pengene skal derfor tilbageføres til afdelingerne, hvilket beskrives nærmere i næste afsnit.

Varmeregnskabet

I forbindelse med den årlige opgørelse af varmeafregning for perioden 01.07.2006 – 30.06.2007 er der lavet en regnefejl af administrationen ved beregning af enhedsprisen. Opgørelsen er udsendt til beboerne i oktober 2007. Regnefejlen betyder, at der er opkrævet ca. 345.000 kr. for lidt i Holmstrup. Desuden er der også samme fejleregning i Toveshøj.

Administrationen har forsøgt at rette fejlen over det efterfølgende års varmeopgørelse, som er udsendt i oktober 2008. Dette er mislykkedes, hvorfor pengene blev udgiftsført over konto 119 i vores driftsregnskab for 2008.

Det hele blev lavet uden nogen som helst orientering af afdelingsbestyrelserne. Vi fik først kendskab hertil, da regnskabet for 2008 forelå i marts måned 2009. Og det var som tidligere omtalt med til, at vi anbefalede beboermødet at stemme imod regnskabet.

Efter mødet med foreningsbestyrelsen har administrationen i 2009 indhentet et notat fra både revisor og advokat. Heraf fremgår det, at det formodentligt var i strid med reglerne at overføre tabet til afdelingernes driftsregnskaber. Notaterne blev behandlet på et foreningsbestyrelsesmøde kort før vores beboermøde i efteråret 2009. Af referatet fremgik det: ” **Det blev aftalt, at der til næste møde laves indstilling om, at foreningen går ind og dækker det tab, afdelingerne har haft.**”

Denne udmelding blev også gentaget på vores beboermøde i efteråret 2009 af foreningsbestyrelsens repræsentanter, men sådan blev det ikke. Da beslutningen skulle træffes, var 4 medlemmer inhabile, da de bor i en af afdelingerne og en var fraværende. De 2 sidste besluttede efter indstilling fra direktøren, at afdelingerne kun skulle have dækning med et beløb svarende til tabet på de fraflyttede beboere.

Det kommunale tilsyn har efterfølgende ved brev af 07.12.2009 til Brabrand Boligforening meddelt, at udgiften skal afholdes af foreningens egenkapital og tilbageføres til afdelingen over 2009 regnskabet i henhold til almenboliglovens § 42. Og pengene er derfor indtægtsført igen i vort 2009 regnskab.

Men her stopper sagen ikke. Århus Kommune er blevet pålagt at tilbagebetale 570 millioner kroner til varmemeforbrugerne for årene 2004, 2005 og 2006. Brabrand Boligforening har valgt den model, hvor der sker tilbagebetaling til den enkelte beboer i stedet for ordningen med nedsættelse af varmeprisen i 2 år. Boligforeningens administration skal derfor genåbne 4 års varmeregnskaber herunder det omtalte år med fejl i. Tilsynet har i den forbindelse givet administrationen medhold i, at regnefejlen skal indregnes i de nye opgørelser.

Tilbagebetalingen af varmepengene fra Århus Kommune vil derfor blive reduceret, idet der i det 4 varmeregnskabsår reguleres for fejlen med enhedsprisen. Da ordningen er godkendt af tilsynet, har vi i afdelingsbestyrelsen taget beslutningen til efterretning.

Omlægning af lån i 2006

I 2006 meddelte Økonomistyrelsen boligforeningen at 5 af Holmstrups oprindelige lån fra opførelsen skulle omlægges. Da der ydes rentesikring til lånene, har Økonomistyrelsen beføjelser til dette. Lånene blev derfor omlagt i 2006.

Når lån med rentesikring omlægges, skal dette indberettes til Landsbyggefonden (LBF) i de årlige indberetninger, herunder skal man oplyse om, at der er ydet rentesikring hertil. Dette for at man efterfølgende kan beregne byggefondstilsvaret. Imidlertid blev det ikke oplyst til LBF, at der var ydet rentesikring til lånene. Det medførte, at LBF fremsendte forkerte og alt for store opkrævninger til boligforeningen på byggefondstilsvar. Udover at administrationen lavede koks i bogføringen af lånene blev

opkrævningerne på mange millioner kroner blot betalt, samtidig med at Økonomistyrelsen nedsatte rentesikringen. En del af byggefondstilsvaret skal indbetales til boligforeningens egen byggefond.

I løbet af 2007 og 2008 indbetalte afdeling 6 således omkring 7,9 millioner til LBF og 5,4 millioner til boligforeningens byggefond. Penge som vi slet ikke skulle betale.

Fejlen blev opdaget ved regnskabsafslutningen i 2008. Afdelingsbestyrelsen blev som vanligt ikke orienteret herom, men måtte selv spørge til det mærkelige regnskab for 2008, før der kom en forklaring. Og den var for øvrigt forkert i første omgang, idet vi fik at vide, at der ved en fejl var sendt ca. 8 millioner vedr. rentesikring retur til LBF. At der også var overført 5,4 millioner til foreningens byggefond, blev der ikke oplyst om.

På trods af at fejlen blev opdaget i slutningen af 2008 blev LBF først bedt om at rette fejlen i maj måned 2009. I august 2009 fik vi så returført 7,4 millioner kroner af indbetalingerne til LBF. De 5,4 millioner blev returført ved regnskabsafslutningen i 2008.

Afdelingsbestyrelsen har i hele forløbet fastholdt, at foreningen skal dække afdelingens rentetab i forbindelse med, at de mange millioner kroner ikke har stået på afdelingens konto.

Afdelingsbestyrelsen og administrationen har her i april 2010 lavet en aftale om, at 2 medlemmer af afdelingsbestyrelsen sammen med administrationen gennemgår alle beregningerne af lånene og rentesikringen tilbage til 2004, så vi kan få kontrolleret at beregningerne af aftrapning af rentesikring svarer med faldet i terminsydelserne og opkrævningen af byggefondstilsvaret.

Elevatorer

På beboermødet i efteråret 2009 blev der fremsat et forslag fra Hilka Troelsgård og Herman Nielsen om etablering af elevatorer i byggeriet. Afdelingsbestyrelsen blev pålagt at udforme et konkret projekt med beregning af omkostninger og huslejepåvirkning.

Projektet er udsendt og udførligt omtalt i marts og april numrene af Sofus, hvorfor vi kun her bringer et kort resume. Det fremgår af det af Viggo Madsen a/s udarbejdede projekt, at etablering af elevatorer og de løbende driftsudgifter hertil bliver væsentligt større end forudsat i Hilkas og Hermans forslag.

I forbindelse med behandling af projektet har afdelingsbestyrelsen anmodet om en udtalelse fra myndighederne vedr. hvilke beboere, som er omfattet af en huslejestigning. Tilsynet har ved brev af 08.03.2010 meddelt, at det kun er beboere i de A-opgange, som får elevator, der kan pålægges huslejestigninger.

Tilsynets afgørelse rejser en mængde spørgsmål, som vi ikke har svar på i skrivende stund. Vi har derfor bedt boligforeningens administration om at deltage på beboermødet med sagkyndig bistand. Hvor vidt der kan træffes en afgørelse på beboermødet er pt. uafklaret, men vi har ladet punktet stå på dagsordenen.

LBF projekt (det bør vel hedde noget andet)

Børn og Unge

I efteråret blev Solveig Thomsen ansat en aktivitetsmedarbejder i Holmstrup, og det var en stor gevinst, for Børn og Unge gruppen. Der blev startet en lektieklub op, med hende som tovholder. I efterårsferien blev der iværksat en masse aktiviteter for børnene - - og der blev også forsøgt med et tilsvarende koncept, i december op til juleferien -- men desværre blev Solveig syg.

Smølften forsøgte vi, også at starte op, og fik nogle ideer sammen med Solveig, som vi ville sætte i gang i december og fremover. Det måtte desværre udgå, da Solveig jo blev sygemeldt.

Malerarbejder

I 2009 og 2010 får Holmstrup en større "make-over", som det hedder på nydansk. 10 års interval behandling af betonoverflader falder sammen med en del interval malerarbejde af døre og vinduer, samt reparation af altanrækværk.

Det har medført, at vi har kunnet sende for 7 millioner kroner vedligeholdelsesarbejder i udbud på et tidspunkt, hvor der har været nedgang i byggeriet med faldende priser til følge. I 2009 blev de fleste arbejder gennemført i østsiden og turen kommer nu til vestsiden i 2010. De enkelte arbejder og adgang til lejlighederne vil blive varslet løbende.

Regnskab 2009

Afdelingens regnskab for 2009 udviser et overskud på hele 1.849,262 kr., men dette er ikke et utryk for, at vi har været meget sparsommelige. Overskuddet har helt andre årsager.

Der har i flere år verseret en sag ved domstolene vedr. opkrævning af lønsumsafgift. Afgørelsen har medført, at vi får tilbagetalt lønsumsafgift og forrentning med i alt 822.000 kr., som er indtægtsført i 2009 regnskabet.

Den fælles formueforvaltning har som tidligere år også givet et større afkast en budgetteret. Dette bidrager med 350.000 kr. af overskuddet. En regulering af vores lån og rentesikring bidrager med 470.000 kr. og tilbageføringen af fejlen fra varmeregnskabet med 345.000 kr.

Modsat har stigninger i el og varmeudgifter til fælleslokaler og udebelysning medført en overskridelse af budgettet med 180.000 kr.