



Århus i marts 1986

Referat af afdelingsmøde for afdeling 12

fredag den 31. januar 1986.

- Dagsorden:
1. Valg af dirigent.
 - 2a. Beretning.
 - 2b. Regnskab.
 3. Indkomne forslag.
 - 4a. Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem.
(Arne Nielsen på valg).
 - 4b. Valg af 2 suppleanter.
(Søren Jaquet på valg).
 5. Eventuelt.

Henning Edvardsen bød velkommen til det 41. ordinære møde.

1. Valg af dirigent.

Ove Frank-Hansen blev foreslået og valgt til dirigent. Han modtog valget og konstaterede, at mødet var lovligt varsløst, at der ikke var indsendt forslag, hvorfor dagsordenens punkt 3 udgik. Den udsendte dagsorden blev herefter godkendt, og han udbad sig forslag til stemmeudvalg, hvor følgende blev foreslået og valgt. Vendelbo, F. Sølvstad, Else Palm, J. Fisker Laursen, Mads Andersen, Tage Jørgensen, Bent Johansen og Fjelster.

2a. Beretning.

I april måned blev der foretaget en udskiftning i afdelingsbestyrelsen. Vagn Juel trak sig ud, og blev erstattet af 2. suppleanten Arne Nielsen, da 1. suppleanten måtte melde fravæld.

Vi skal fra afdelingsbestyrelsen rette en tak til Vagn Juel for den mangeårige arbejdsindsats i afdelingens tjeneste, og de sidste tre år som afdelingsformand.

Arsdagen til at Vagn Juel ønskede at trække sig skyldes, at han mente, der var for stor afstand i meninger imellem ham og de øvrige medlemmer i afdelingsbestyrelsen, og han mente, at han ikke nød den nødvendige tillid, som han burde. Disse meningsforskelle kan selvfølgelig konkretiseres.

Men det vil være historie nu, og der er ingen nag tilstede. Vi springer ud i det -

I foråret blev den sidste fjernvarmeinstallation lavet i afdeling 12.

Den manglende fjernvarmeinstallation blev fundet ved et rent tilfælde under den opmåling, der var foranstaltet fra administrationens side.

Finansieringen blev arrangeret således, at en trediedel blev trukket over vedligeholdelseskontoen, selv om aftalen var, at dette lån var et forhold imellem den pågældende andelshaver og hovedforeningen, - men det blev altså et forhold imellem afdelingen og den enkelte andelshaver, da der ikke mere

vil blive givet personlige lån fra hovedforeningens side. For en god ordens skyld skal nævnes, at de sidste to trediedele blev finansieret over vore midler i landsbyggefonden. Når vi nu taler lån i al almindelighed, så har der været rejst det spørgsmål om de lån, der er optaget til finansiering af vinduesudskiftning i hovedforeningen, om den enkelte ikke kunne betale dette lån ud. Men her er der tale om lån over boligafgiften, d.v.s. der er ikke oprettet et lånedokument eller lignende, så lånet er ikke givet af hovedforeningen, men af afdelingen, da afdelingens hovedforeningslån er afsluttet sidste år. Så det at skille disse lån og ydelser ud af den almindelige boligafgift, vil ikke umiddelbart være mulig. Men der er ingen tvivl - selvfølgelig hører lånets ydelse op en dag, det blev da også sidste år slået fast. Da den nye afdelingsbestyrelse tiltrådte, stod vi overfor, at et stort vedligeholdelsesarbejde - malerarbejdet - skulle løbe af stabelen, og vi måtte erfare, at der ikke var tænkt på at udbyde dette arbejde i licitation eller lignende. Det var åbenbart tanken, at arbejdets pris skulle reguleres i forhold til prisstigninger, der var påløbet siden vi sidst havde fået malet og så tilbydes en malermester. Prisen var beregnet til ca. 1/2 mill. kr. for vinduerne alene. Afdelingsbestyrelsen fik da udarbejdet en arbejdsbeskrivelse og fik den sendt ud.

Ved afgivelse af budene måtte vi konstatere, at både træværk og vinduer kunne males indenfor beløb, vi havde afsat til at male vinduer for. Vi var forundrede, ét er i hvert fald udregning eller udregningsgrundlag, og et andet er markedsøkonomi. Prisen var ca. 318.255 kr. og behandlingerne var væsentligt bedre end de forrige. F.eks. blev dækbrædder strøget med "fungicider", d.v.s. gift, således at de irriterende og ødelæggende grønne begroinger på dækbrædderne kan holdes nede i lidt længere tid end før.

Arbejdet er afsluttet med en betydelig forsinkelse. Dette skyldes både vejrliget og mandskabsmangel. Vi kan ikke komme i april måned og bede om malerarbejde i august. Nu har vi lært det, vi skal være meget hurtigere ude næste gang. Vi regner med, at træværk skal have igen om 3-4 år, og vinduer igen om 5 år.

Vi ser også, at mange selv tager sagen i egen hånd eller penslen, og stryger deres vinduer. Dette vil vi også fra afdelingens side opmuntre til.

Vi har i årets løb haft tre flytninger, og der skal fra afdelingsmødet lyde et velkommen til Niels Thomsen, Hans Egedesvej 69, E.A.M. Hansen, Jens Munksvej 33 og Borgager, Bethesdavej. Vi håber, at I vil være med til at deltage i afdelingens drift, både menneskeligt og vedligeholdelsesmæssigt.

I samme åndedrag må vi også konstatere, at der er nogle få problemer med vedligeholdelse af visse haver, vi har selvfølgelig sanktionsmidler i så tilfælde.

Vi vil sætte gartner på opgaven, og regningen vil blive pålagt boligafgiften, eller betalt direkte af andelshaveren, men heldigvis er det ikke gået så vidt endnu, men det kan komme på tale, når ukrudt ikke bliver holdt nede, og hækken

ikke bliver klippet, både til have og vej. I skal naturligvis også holde vej og fortov rent, det er nu heller ikke noget problem, det går helt fint.

Ifølge boliglovene af 1982 blev det fastsat, at der skulle opkræves en ny ydelse til landsbyggefonden, vi kan kalde den ydelsen af 1982. Denne ydelse har en anden og speciel administration i forhold til øvrige bidrag, der opkræves ifølge lovene af 78 og 65.

Disse midler, der indbetales ifølge 1965 og 1978 boligforligene, kan vi ikke uhindret trække på fra afdelingen af, da disse midler eller særskatter, som de burde hedde, er øremærkede. De må kun anvendes til specielle formål, f.eks. toiletter, og de administreres gennem hovedbestyrelsen, så pengene fra 65 og 78 er udenfor vores rækkevidde, og der er yderligere begrænsninger i disse midler for at det ikke skal være løgn, for hvis vi ønsker at gøre brug af disse penge, skal de anvendes ved generelle og kollektive moderniseringer.

Men midlerne, der er indbetalt ifølge loven af 1982, kan afdelingsbestyrelsen trække direkte på, og det er sket ved den omtalte sidste fjernvarmeinstallation. Da vi fik øjnene op for dette, at der var udbetalt midler fra penge, opkrævet af 1982, stillede det afdelingsbestyrelsen i en ny situation, vi måtte vælge, skulle dette fortsætte og til hvad? Og på hvilken måde?

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at midlerne, der indbetales på 1982 kontoen, skal anvendes til at finansiere de sidste udskiftninger af vinduer med enkelt lag glas til termovinduer med et tilskud på 2/3 af summen, den sidste trediedel kan beboerne selv komme med eller låne i afdelingen, men det bliver som et lån, der aldrig falder bort.

De, der mangler at få udskiftet, vil blive kontaktet i løbet af året, og I vil få en nærmere forklaring, hvordan det hele virker.

Vi vil også prøve at samle arbejdet sammen, så vi kan køre en licitation, I kan se det lønner sig.

Vi har valgt denne løsning, da gækken nu er slået løs. Vi vil da kun satse på en forbedring, der er til at overskue - vinduerne. Vi kunne også have valgt andre.

Men denne løsning vil give de sidste, der mangler termovinduer, en chance. De vil naturligvis ikke kunne få godtgørelse af vinduesudskiftningen, når de flytter, som os, der selv har betalt dem.

Lån til evig tid - ja, det lyder måske som bondefangeri, men ydelsen for et sådant lån bliver beregnet som et afdrag over 10 år, og det er kun den sidste trediedel, den afdelingen finansierer, der udgør lånet, og beløbet vil da være 150 kr/mdr. De øvrige to trediedele får den pågældende af landsbyggefondsmidlerne.

Vi kunne også have valgt at låne disse midler ud, men så er der ingen, og da slet ikke af de ældre beboere, der vil gå med - og stigningen af boligafgiften vil være med ca. 400 kr. - og så til evig tid.

Man kan naturligvis indvende mod en sådan ordning, at når alle vi andre har finansieret uden tilskud, så bør de sidste

det også, men der er sket et og andet. Vi kan ikke mere låne pengene igennem hovedforeningen som individuelle lån, og forstå det, hvem der kan.

Til orientering kan vi oplyse, at vi i afdelingsbestyrelsen har sendt et forslag til hovedbestyrelsen, som går ud på, at vi vil søge om indretning af badeværelser, gennem landsbyggefonden, af midlerne indbetalt fra 65 og 78, dog sådan, at de gives til de enkelte som et tilskud på 2/3 af udgiften, og at beboerne selv stiller med den sidste 1/3 således, at det kører helt uden om afdelingen.

Vi mangler svar på det forslag, men lad os nu se om AAB står for "alt afvises bestemt" eller "Arbejdernes Andels Boligforening".

Vi vil naturligvis stille strenge krav til denne indretning. Der skal isoleres mod kulde og fugt. Der opsættes fliser og ikke træbeklædning, ingen indstøbte rør. Men lad os nu se. Vi må også konstatere, at det er næsten alle, der har indrettet bad, så behovet er måske slet ikke tilstede, og det er også kun et tilbud, ingen tvang her.

I samme åndedrag må vi sige, vi vil ikke tillade toiletter på 1. sal, da boligerne stadig skal være boliger til familier med børn. Vi har set uheldige eksempler i afdeling 11, hvor der er blevet installeret toilet i gavlværelset med nogle materialer, der med tiden givetvis vil give vedligeholdelsesproblemer, og når prisen lægges oven i huslejen, så er der eksempler på, at en bolig kommer op på 3.000 kr/mdr. Det er hvad nyt byggeri koster, så skal man ikke være særlig velbegavet for at regne ud, hvad en mulig ny indflytter vil vælge. Da ikke en bolig, der kræver, at der vedligeholdes i stor udstrækning, og som har forældede rum, rumindretninger m.v., så valget vil naturligvis blive det nye byggeri.

Vi håber selvfølgelig, at hovedbestyrelsen vil give deres tilsagn til den noget utraditionelle måde at finansiere installationen af bad på.

Når vi nu har talt vedligeholdelse, så må vi fra afdelingsbestyrelsens side endnu engang konstatere, at vi har haft et nyt el-problem, og dette problem kunne have ført til en katastrofe. Vi fik en henvendelse om fejl i en el-installation - "overetagen ville ikke lyse". Der var simpelt hen sket en kortslutning. Kortslutningen havde ligget og ulmet og kunne have givet brand.

Det er ikke fordi el-ledningerne er dårlige, men når først man har pillet ved installationerne, så er fanden løs.

I må ikke selv pille eller i hvert fald ikke bryde ind i kabelføringerne. Ledningerne kan holde til evig tid, men ved at der bliver pillet ved dem, giver det fejl, der uundgåeligt vil give fare for brand.

Som I måske har bemærket, har afdeling 11 monteret aluminiumslistes på deres vinduer. Vi vil ikke umiddelbart følge dem, da det viser sig, at der er opstået kondensproblemer på glasset lige bag alubundglaslisten.

Dette kan enten skyldes, at glassets tætning har sluppet, eller alulisten ikke isolerer nok i forhold til den gamle træliste. Vi vil lade fremstille nogle prøvelister af teaktræ og prøve på et par vinduer. For det er nødvendigt, at

der gøres noget for udluftningen af bundrammen, for når vinduerne står åbne i regnvejr, samles der uvægerligt vand på dem, og det siver ind i bundrammen og dette skal ventileres væk. Vi har ikke lavet en generel undersøgelse, om det nu også forholder sig således, at rammerne virkelig er angrebet, men det undersøger vi, samtidig med at prøvelisterne fremstilles og monteres.

Der er fremkommet et nyt bygningsreglement for små huse, og ifølge dette er der en lang række lettelser med hensyn til papirgangen i byggesager for små forandringer og nybygninger af carporte m.v.

Vi vil ikke fra afdelingsbestyrelsens side stille os hindrende i vejen for at reglementet også gælder for afdelingen, og det, der her kan komme på tale, er kun reglerne om carporte, og opstilling af brændeovne, men hvis boligarealet ønskes udvidet, d.v.s. hvor afdelingen kommer til at stå med vedligeholdelsen, og det gør den, når der er tale om boligareal, skal den sædvanlige procedure køres. Indsendelse af byggetilladelse, - afdelingsbestyrelsens godkendelse og inspektørens godkendelse, og for en god ordens skyld skal vi nævne, at flade tage med pap vil vi ikke give tilladelse til mere, anvendt som tag over boligareal. Vi har de første råd- og svampeskader, ikke på samme niveau som Albertslundsagen, men alligevel - nej til built-up tage.

Alt har i det forgangne år ikke været tage, døre, malerarbejder, vedligeholdelse o.s.v. Det har også været de traditionelle arrangementer. Fastelavn og sommerudflugt, og disse forløb på bedste maner og vi kommer tilbage i dette år med de samme ingredienser.

Der har i det forløbne år været skrevet meget om de elektroniske medier, bredbånd, hybridnettet og kabler m.v. For øjeblikket må vi sige, at der kommer ikke kabel-TV i afdelingsregi, og det skyldes to ting, at prisen vil være urimelig i forhold til opstilling af fremtidens kompakte parabolantennener, og vi mener ikke, at det at administrere almenyttige andelsboliger berettiger til arrangement i underholdningsbranchen. Så når nedtagelsen af TV-signaler bliver givet fri, og antennerne bliver små nok, og dette vil sikkert kun vare et par år, vil forbruget kunne reguleres af enkelte.

Selvfølgelig kan man indvende til dette, at vi ikke får glæde af de andre muligheder, der er til rådighed over disse kabler, og her er blandt andet nævnt, at man kan trække på informationer - bank - togtider - avisnyheder - biblioteker og meget mere, men er det ikke en forrykt holdning - vil vi blive så fortravlede, at vi ikke kan gå i banken og se hvad der står på vores konto - slå op i køreplaner - eller købe en avis, nej, så travlt får vi ikke, så det er salte tårer vi græder over hybridnettets sene udbredelse, og det skal ikke være TV-kikkene, der skal betale gildet for firmaerne, der har brug for hurtig information.

I år er der i hovedforeningens regi fremkommet en ny tanke om vedligeholdelsessystem. Man vil samkøre flere afdelinger således, at disse varmemestre - gårdmænd m.v. skal arbejde over flere afdelinger. Forslaget fik en hård medfart, og blev da også to gange stemt ned i repræsentantskabet, og tak

for det. Men hovedbestyrelsen vil ikke give sig så let, man lave et forsøg, og det kører nu, og hvis det kommer til at gå godt, så skal det gælde for alle afdelinger.

Så må vi vel forvente, at vi får lov at køre som hidtil, da vi ingen glæde vil have af en sådan ordning, og det vil vi gerne have, at bestyrelsen tager sig ad notam.

Men vi skal ikke vente os alverden, vi har f.eks. mistet retten til at optage personlige lån til nyistandsættelser, og årsagen kan vi stadig ikke forstå, men det nærmeste vi kan komme er, "der var så få der brugte ordningen", ja, I hørte rigtigt, det er vel ingen begrundelse? Så man kan vente sig hvad som helst, og vi kan da nævne i simpel orden, hvilke rettigheder vi har mistet. Arveret til andelsbeviserne. Arveret til boligerne, ja, sølle 1 gang kan de dog arves. Selvbestemmelse over, hvad der skal vedligeholdes kollektivt, og hvad der skal vedligeholdes af den enkelte, og nu de personlige lån. Så lad os ikke håbe, at vi også mister vor selvbestemmelse med hensyn til, hvem der skal stå for vores vedligeholdelse.

Til slut må vi ikke glemme det store perspektiv. Den almen-nyttige og andelsboligerne har det ikke så godt.

Der er konkurrence fra pensionskasser, ringere bevillinger, kommunal råderet over hver fjerde ledig bolig o.s.v.

Men i stedet for at sukke, skulle man så ikke arbejde for, at boligerne virkelig bliver eftertragtede, og det bliver de, hvis man har råderet over egen situation, så lad ikke de bange anelser komme til at blive en realitet. Lad os arbejde for, at vi får boligerne til at være som vore egne, og det gælder os alle, men det kræver, at vi stiller krav til hverandre, - den gamle parole er stadig gyldig. Gør din pligt - kræv din ret.

Boligerne i den almennyttige boligbevægelse skal ikke gå hen og blive et vedhæng til socialloven, men et gyldigt alternativ til alle de øvrige boligformer.

Med hensyn til affaldscontainer vil datoerne fremkomme med den skrivelse, som afdelingsbestyrelsen vil sende ud efter dette møde.

Som en lille krølle på halen kan vi nævne, at vi har søgt og fået bevilget af kommunen, at arealet, der er beliggende ved Gustav Holmsvej, Bethesdavej og Bryggervej, udlægges som grønt areal og legeplads for kvarterets børn.

Ingen ønskede at kommentere beretningen. Den blev godkendt.

2b. Regnskab.

Regnskabet blev gennemgået af Ole Elsborg Hansen med kommentarer til posternes betydning.

Der var ingen kommentarer eller spørgsmål til regnskabet, som derefter godkendtes.

3. Indkomne forslag.

Punktet bortfaldt - ingen forslag.

4a. Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem.

Der blev fra salen foreslået genvalg af Arne Nielsen, og da der ikke var andre forslag til posten, og Arne Nielsen var

villig til at modtaget valget, blev det resultatet.

4b. Valg af 2 suppleanter.

J. Fisker Laursen og Søren Jaquet blev foreslået, som de eneste, og ønskede at modtaget valget i nævnte rækkefølge.

5. Eventuelt.

Ove Frank-Hansen sagde i en kommentar til regnskab og beretning blandt andet, at de 800 kr. til administration er under gennemsnittet. At kabel-TV Stofa, hybridnet m.m. p.t. er vanskeligt at få et overblik over, hvorfor det sikkert var klogt at se tiden an.

Han nævnte også, at en omlægning og anden styring af gårdmands- og viceværtfunktionerne selvsagt ikke ville berøre afdeling 12. Han takkede herefter for god ro og orden.

Henning Edvardsen ønskede, at vi sammen måtte få en hyggelig aften, og gav de praktiske oplysninger for aftenens videre forløb. Oplyste om bustransport m.v. Mødet slutte kl. 20.45. Herefter hyggede deltagerne sig i hinandens selskab med god mad og en svingom.

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

Arne Nielsen	valgt i 1986
Henning Edvardsen	på valg i 1987
Ole Elsborg Hansen	- - - 1987.