

## Referat af afdelingsmøde for afdeling 12

**den 14. marts 1997**

- Dagsorden:
1. Valg af dirigent.
  2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
  3. Indkomne forslag.
    1. Udvidelser til vedligeholdelsesreglement.
    2. Ordensreglement i afdelingen.
  4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
  5. Beslutning om:
    - a. Størrelsen af afdelingsbestyrelsen
    - b. Formandsvalg.
    - c. Beslutning om valg af repræsentantskabsmedlem(mer).
  6. Eventuelt valg af formand.
  7. Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.  
(På valg er: Henning Edvardsen og Freddy Ovesen)
  8. Valg af 2 suppleanter.  
(På valg er: Gerda Friberg og John Olsen)
  9. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter.
  10. Eventuelt.

Formanden indledte mødet med at byde andelshavere og repræsentanter fra administration og hovedbestyrelse hjertelig velkommen til det 52. ordinære afdelingsmøde for afd.12 "Riisvangen II".

Vi turde ikke tage til Højbjerg som sidste år, og vi skal hilse og sige undskyld fra busselskabet for den manglende bus og undskyld fra hotellets side for tildeling af det forkerte lokale.

Derfor har vi sat jer stævne så tæt ved vort revir og selv om det er lidt trængt, så tror vi, at I vil tage udfordringen op og få aftenen til blive en manifestation af det gode arrangement, som vi føler over for vore boliger.

Nr. 15 fra AAB sangbogen blev afsunget.

Formanden foreslog, at der ikke blev røget i lokalet, og at der vil blive afholdt pauser undervejs, hvor der så kunne ryges. Forslaget blev modtaget.

### **1. Valg af dirigent.**

Frode Mahnecke blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet. Gennemgik dagsorden. Henning Edvardsen ønskede, at der blev optaget et punkt d. Under punkt 5 beslutninger om afholdelse af et regnskabsmøde. Med denne rettelse blev dagsordenen vedtaget.

Stemmeudvalg blev foreslået, og der var ingen indvendinger mod forslaget:

Bent Hougaard  
Ole Hansen

Lisbet Johansen  
Hilda Larsen  
Birgit Nørgaard

## **2. Beretning.**

Formanden bød endnu en gang velkommen til nye andelshaver og vi vil med glæde byde jer velkommen til en stor arbejdsindsats, for der skal arbejdes med boligen og have og fællesskabet, så bare på med vanten ja det gælder vel også os der er gammel i gårde, så særlig velkommen til jer, der nu er kommet til vort kvarter.

Pia Pedersen, Grenåvej 17.  
Janni Calmer Laursen, Godfred Hansensvej 45.  
Bent Juul Jensen, Grenåvej 27.  
Anita Kyling, Godfred Hansensvej 34.  
Heidi Max, Risvang Alle 7.

Det er sikkert det laveste procent antal flytninger i forhold til AABs boligafdelinger. Så tillykke til os alle og det kan fastholdes med en aktiv indsats på alle planer.

Han har ikke den nøjagtig tid på beretningens længde, men ca. 30 minutter.

Formanden fortsatte beretningen med at gennemgå en pamflet, som afdelingsbestyrelsen havde udarbejdet og uddelt ved mødets start om Renovering og opretning af tag m.v. dateret den 12. marts 1997.

Udover disse kommentarer blev der gjort opmærksom på, at side 1 og 2 var blevet forbyttet, og at der var faldet en linie ud på side 6. "Det er naturligvis også nødvendigt, at vi vil indgå i det økologiske projekt, det vil indbefatte, at der skal arbejdes positivt med. Tiden tegner lys og venlig."

### **Kabel-tv.**

Stofa A/S havde, som afdelingsbestyrelsen orienterede om primo december, uopfordret tilsendt afdelingen, gennem hovedforeningen, et tilbud om etablering af kabel-tv.

Vi besluttede, at vi ville stå som formidler af tilbudet, uden at det på nogen måde vil berøre afdelingen eller hovedforeningen, og man kan naturligvis stadig tilslutte sig individuelt ved henvendelse til Stofa A/S.

Vi fik forslaget forelagt allerede i marts måned, men vi betragtede det som et tilbud, der skulle være flertal for blandt beboerne, før der ville ske nogen tilslutning. Vi lod derfor tilbudet ligge uden at sætte os videre ind i det, og vi syntes da også, at det var mærkeligt, at det var sendt til hoved foreningen, der måtte stikke noget under.

Men det eneste der stikker under er vel, at nu er man blevet sulten og gerne vil ind med telefoni, da Stofa nu ejes af Telia.

Ja måske vil abonnementsprisen få nogle gevaldige store hop opad i den kommende tid.

Men så gravede man, og så vidt vi husker fra tidligere tilbud, er det en udgift på ca. 500.000 kr., man her har sat på højkant, uden at Stofa er sikker på tilslutning.

Der vil som sagt ikke blive tale om kollektiv tilslutning eller opkrævning af abonnementsafgift over boligafgiften, da en del af andelshaverne har tilsluttet sig anden signalleverandør, f.eks. parabol og Teledanmark osv. Afstemningen på afdelingsmødet forrige år viste da også, at kollektiv tilslutning ikke havde interesse.

En indvending mod sagen kunne være, at man med denne fremgangs måde har valgt signalleverandør for et helt område, og man skal ikke glemme, at den der ejer kablet bestemmer, hvad der skal puttes i det.

Men dette valg ligger uden for afdelingsbestyrelsens regi, da vi ikke kan bestemme, hvem der vil grave i vejen. Man kan håbe på konkurrence ved, at der vil komme flere signalleverandører med tiden.

Stofa tilbød i første omgang, at man kunne købe stikket og få nedslag i abonnementsprisen, men dette tilbud blev ikke fastholdt, det gav nu heller ikke nogen nævneværdig rabat.

Da fristen for indlevering af svartaloner for tilslutning var udløbet, var der 35 andelshavere, der ønskede at blive tilsluttet. Det var ikke mange, men det er vel også et udtryk for, at der er mange, der har organiseret sig til anden side.

Vi har på bestyrelsens vegne kritiseret gravearbejdet, asfalteringen og opstilling af kabelskabene, det må kunne gøres noget bedre, og vi vil naturligvis forfølge sagen.

Men husk nu, det er nødvendigt at deltage i arbejdet med ens bolig. Det er ikke nødvendigt at se TV.

### **Badeværelser og landsbygefondsmidler.**

Som det fremgik af den udsendte skrivelse i efteråret, har hovedforeningen følt sig nødsaget til at trække ordningen med bidrag af hovedforeningens landsbygefondsmidler tilbage. Begrundelse er, at der er et meget stort forbrug af disse midler. Vi syntes naturligvis, at hovedforeningen har brugt uhæmmet løs. Vi havde gerne set, at afdelingen kunne fastholde tilskuddet, så det også kunne ske på den individuelle måde som vi hylder, men det er altså set i bagspejlet, de afdelinger der har fået til store generelle istandsættelser, der har fået mest.

Landsbygefonden har også meddelt, at de for fremtiden kun vil tilbagelevere 60 % af det indbetalte beløb. Der løb de med 15 % af vore indbetalinger, det er nemt at berige sig idag på andres bekostning.

De beløb som afdelingen disponer over. Det er det, der hedder G-indskudet i regnskabet. Det kan vi ikke umiddelbart lade indgå i moderniseringsarbejderne med et større beløb, men måske ad åre, når der er sammensparet noget mere.

Men vi kunne da godt have brugt 60 % af hovedforeningens midler, for hvis det fulde beløb skal lånes ved en modernisering af et badeværelse, vil det månedlige beløb i 20 år komme op på 1150 kr. pr. måned og ved køkken vil beløbet andrage 120 kr. pr. måned i 10 år.

Der skal da findes en anden model til finansiering. Det tror jeg godt, at vi kan se allesammen.

Vi har, uden støtte fra anden side, ja det blev endda anbefalet, at vi ikke foretog os noget, igangsat en undersøgelse af en evt. anden finansiering, som kunne gå på, at vi kan få andelshavernes kontante bidrag evt. under råderets reglerne, og afdelingens landsbygefondsmidler og endelig evt en lille del over afdelingens drift indgå som en finansiering.

Spørgsmålet er under prøvelse i landsbyggefonden og boligstyrelsen, så vi er spændt på om det lykkes. Det er ikke fordi, at det er ulovligt, eller at den gældende lovgivning specielt nævner, at det er ulovligt, men der har bare ikke været stillet spørgsmål i denne retning. Det er den tilbagemelding, vi foreløbig har fået fra landsbyggefonden, som har været meget imødekommende med at få vores spørgsmål behandlet. Så lad os håbe, at lykken står den kække bi.

Der er i årets løb blevet etableret 4 badeværelser under megen arbejde, den første licitation blev aflyst den gav en pris på 457.835 kr., den næste licitation gav en pris på 409.053 kr.

Så kunne man jo bare fortsætte med at lave et par aflysninger, så var badeværelserne til at betale. Et rent columbusæg, men rent utopi. Spøg til side vi accepterede det sidste bud efter, at andelshaverne havde accepteret den medfølgende boligafgiftsstigning.

Men det tog også et halvt år, og man var klar til at gå igang lige før sommeren. Man hopper ikke i to huller på en gang i dette fortagende.

Men så gik der kludder i det igen. Vores aftale med hovedforeningen, hvor vi, som det fremgik af vor beretning for 95, havde en aftale, der indebar en differenceret finish grad, vi opererer med begrebet et rårum og et færdigrum. Men nu kunne administrationen ikke stå inde for rårummet, det skulle færdiggøres med fliser mv med lån gennem hovedforeningen.

Det var meget skuffende, at vi ikke havde fået den afklaring noget før, og vi kunne også havde ønsket os en opbakning til at få spørgsmålet prøvet, med hovedforeningens bistand, ved f.eks. boligstyrelsen, sådan som vi nu er i gang med.

Vi bad om møder ved direktør og hovedbestyrelse og fik da også et med vor nye tilfornede uden, at det dog gav nogen forståelse.

Forståelsen var da også så ringe, at der blev postuleret, at ordningen ikke var lavet til formanden, således at han kunne få et badeværelse, uden at han skulle betale noget over boligafgiften, en kolossal misforståelse.

En rigtig goddag madam økseskaft.

Så nu må vi selv spørge til lovligheden af den ordning som vi aftalte med hovedforeningen, for hvis vi får "karte blanche" til at mixe beboernes kontant bidrag og afdelingens landsbyggefondsmidler og lidt over driften, - ja så kan vi igen se på en metode til finansiering, der vil være økonomisk mulig og interessant.

For overordnet skal en ny ordning ikke stille interesserede ringere eller bedre end dem, der allerede ad åre har fået moderniseret under de skiftende ordninger, det skal naturligvis være vores mål.

### **Boligafgiftsstigning.**

Der har afdelingsbestyrelsen skudt sig i foden. Som det fremgik af beretningen sidste år, havde vi forslag om, at vi lod boligafgiften stige med 100 kr. om året til henlæggelse til en tagudskiftning eller renovering.

Men, men, holde, holde, den stigning vi blev præsenteret for sidst på året var af en hel anden størrelse 250 kr. for de små boliger til 500 kr. for de store boliger.

Årsagen til stigningen var naturligvis ikke, at vi nu lagde 250 til 500 kr. til side til den eventuelle tagrenovering.

Men årsagen var bl. a. en budgetfejl, der skulle have udløst en stigning forrige år. Vi havde altså et budget, der var alt for optimistisk, da man havde glemt udgiften til afbetalingen til de individuelle lån, men husket indtægten, vi er således ikke blevet snydt.

Men, men, det havde været ulige lettere, om vi (og administrationen) havde været vågne, så dette var det første skud i foden. Der var naturligvis også andre stigninger på andre poster, der gjorde, at vi fik stigningen.

Men afdelingsbestyrelsen lod sig ikke sådan slå ud af de røde tal på bundlinien, for vi så, at vi kunne komme ned på en acceptabel stigning, hvis vi nu fjernede nogle arbejder, der var planlagt, feks; de budgetterede følgearbejder, som der var i forbindelse med badeværelsesudskiftning, og trapperenoveringsarbejder og vandstiksarbejder mv., således at disse arbejder kunne spares og tage brodden af boligafgiftsstigningen. Vi troede, at vi på denne måde kunne hugge den gotiske knude over, dvs: at stigningen kunne holdes på acceptabel niveau, og vi kunne stadig spare lidt op.

Men, administrationen ville ikke lade vores hensættelses falde til niveau som forrige år, de 720.000 kr. måtte ikke komme til at hedde 620.000 kr., uden bedre forklaring end, at "I bor billigt" og "I vil en gang ud i frem tiden takke administrationen for de mange penge, som I samler sammen."

Så nu kneb det. Der skød vi os i foden for tredje gang, for vi troede, at tilsynsmyndigheden, hvor nu sagen skulle prøves, også så efter om beboerdemokratiet også fungerede, men sådan er det ikke. Det eneste, der vurderes hos de kære myndigheder, er om stigningen kan holdes inden for en 2% som loven foreskriver.

Vi spurgte da også hos kommunen, om man nogen sinde havde givet en afdelingsbestyrelse medhold i en budgetstrid, så var svaret efter lang tids tavshed, ja en gang.

Svaret fra kommunen kom til afdelingens kendskab først i januar ved en kopi af et brev, der var sendt til hovedforeningen først i december, så løbet var kørt.

Vi havde dog endnu et møde med kommunen først i januar, hvor man fastholdte stigningen med begrundelse i den kommende tagudskiftning.

Der kommer vi til endnu et paradoks, for da vi trækker planlagt arbejder ud af PV skemaet (Dvs planlagt vedligeholdelser), så skulle henlæggelsesbeløbet naturligvis falde, men det blev sådan, at vor evt. kommende lånefinansiering faldt fra ca. 7 til 3 mill. Det vil sige, at vor egen finansiering steg med 4 mill. Det er det, man kalder dansk baglæns regning.

Alt er noget usikkert, når man skal tale om fremtiden og det bærer da også de faktor, som vi skal tage i ed, også præg af. Jeg nævner dem her i flæng.

Tagudskiftningen/ renoveringen var sat til år 2003 altså om 7 år, og støttemulighederne fra den offentlige og den private byfornyelse laves til stadighed om. Derfor har vi ingen anelse om beløbsstørrelse.

Samtidig er vi ikke klar over, hvordan tagreparationen skal laves. Der er ikke noget, der hedder standardtagudskiftning. Tingene kan laves på mange måder, og det kunne vi diskutere om 7 år. Man burde lade alle disse usikkerheder indgå i budgetlægning, når vi står over for sådanne voldsomme stigninger.

Problemet har også det aspekt, at budgetlægningen er bundet op på 2% reglen, og det er uomtvisteligt, at hvis vi ikke opnår en eller anden dispensation for denne regel, så skal vi opnå et lån og en form for støtte skal fremskaffes.

Dispensationen fra 2 % reglen må være en formssag og ikke noget, man kan vurdere på nu,

når arbejdet først kan finde sted om 7 år.

Kravet til, at vi skal selvfinansiere så stort og betydeligt beløb, og kun lån på 16 %, i stedet for 38 % som var vores oplæg sidste år, er også en vældig opstramning og meget urimelig.

I afdeling 11 havde man et lånebehov på 78 %, så vi kan slet ikke forstå, at vi skal behandles så radikalt anderledes.

Så for ikke at fortabe sig i destruktiv klynke har vi prøvet at opbygge et oplæg til et nyt pv skema altså et skema, der fortæller, hvordan vi sparer op til tagrenovering eller reparation uden lån.

Nu da vi i fremtiden skal stemme om budgettet og ikke om regnskabet på vort ordinære årlige møde, så har vi en chance for at lave et nyt budget, og vi skal senere komme tilbage til dette spørgsmål, når vi kommer til det punkt på dagsordenen.

### **Nye vedtægter.**

Den 22. maj blev der vedtaget ny lov om almene boliger, ja nu hedder det ikke almennyttig men almene. Man kan fabulere over sådan en navneændring, men man må håbe på, at boligen stadig er til nytte for dem, der skal bebo dem.

Men i henhold til den nye lov er der krav om anden organisering på mange punkter.

Da de nye regler giver mulighed for fastsættelse af repræsentantskabets størrelse og på det punkt har afdeling 12 tabt indflydelse. For fremtiden har afdelingen kun 2 stemmer i repræsentantskabet.

Vi forsøgte at få vedtaget de gamle kendte regler, således at vi kunne bibeholde vor repræsentation.

Vort forslag var en videreførelse af den praksis, der hidtil har været praktiseret og specielt for små afdelinger ville sådan praksis være en fordel, da den nye paragraf 8 stk. 2 ville reducere antallet fra 3 til 2 repræsentanter for de første 125 husstande. Når vi i afdelingsbestyrelsen havde besluttet at holde fast ved den gamle fordeling, var det ud fra ønsket om, at alle beboere tæller lige meget.

En af begrundelserne fra forslagsstillerne for at indføre den nye fordeling, var at ved at reducere antallet af repræsentanter, ville vi opnå, at repræsentantskabet ville blive mere beslutningsdygtige på et mindre antal delegeret, og det er rigtig.

Vor vurdering på denne påstand er, at det er et sygdomstegn. Det vil ikke løses noget som helst, for hvis repræsentantskabet har svært ved at trække folk af huse, så skal repræsentantskabet og boligforeningen og afdelingerne i særdeleshed have en langt bedre foreningsplejende struktur, så skal vi indføre fordele ved at være medlem, nogle værdier er værd at stå sammen om.

Det er en hel anden debat, som vi fra afdeling 12 gerne deltager i. Vi mener selv, at vi har noget at bidrage med på dette punkt.

Vi vil godt medgive, at de små afdelinger ved den gamle regel måske blev tilgodeset, men vi består da også i det store hele af mange små afdelinger i repræsentantskabet, så vi var meget overrasket over at forslaget faldt.

Udover punkt om repræsentationsstørrelsen, hvor der var stor uenighed mellem afd. 12 og flertallet i repræsentantskabet på flere punkter.

Men der var andre og følgende punkter til debat.

Vedtægts ændring.

1. Regnskabsåret og 1 eller 2 afdelingsmøder.
2. Afdelingsbestyrelsens størrelse.
3. Valg formand og repræsentanter til repræsentantskabet for afdelingsbestyrelsen.
4. Uddelegering af kompetence til udvalg.
5. Åbne afdelingsmøder og indkaldelse af suppleanter.
6. Husorden.
7. Råderet.
8. Forslag til nyt vedligeholdesreglement.

Vedtægts ændringer.

### **1. Regnskabsåret og 1 eller 2 afdelingsmøder (paragraf 17, stk 3.)**

En af de større ændringer er, at budget i fremtiden fremlægges på afdelingsmødet, som det fremgår under punkt 4. Regnskabet kan fremlægges på et regnskabsmøde med beboerne eller fremlægges afdelingsbestyrelse.

Vi skal senere stemme om dette punkt som I ser på dagsordenen under punkt 5d.

### **2. Afdelingsbestyrelsens størrelse (paragraf 20)**

Afdelingsbestyrelsens størrelse indgår ligeledes i afstemning under punkt 5a.

### **3. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen (paragraf 17 stk 4.)**

Dette punkt lader vi ligeledes komme til afstemning under punktet 5b.

### **5. Åbne afdelingsmøder og indkaldelse af suppleanter.**

Det er nu lovfæstet, at suppleanter kan indkaldes og arbejdsopgaver kan uddelegeres, så det er ikke til afstemning. Vi kan kun sige, at dette tiltag er velkommen.

### **6. Husorden.**

Ordensreglementet for de enkelte afdelinger skal nu udarbejdes, derfor er afdelingsbestyrelsens forslag til afstemning under punkt 3.2.

### **8. Valg af repræsentantskabsdelegeret.**

Nu da størrelsen af afdelingsbestyrelsen er et afdelingsspørgsmål og vor repræsentation er skåret ned til 2 personer, så er det nødvendigt, at afdelingsmødet tager stilling til, om de repræsentanter skal vælges direkte eller skal vælges blandt afdelingsbestyrelsens midte. Under punktet 5c.

Så der er nok at tage stilling til. Nogle af tiltagene kommer vel 15 år for sent, og vi havde nok set, at det havde været bedre, om vi havde fået en mere gennemgribende demokratisering, og at medlemmerne og medlemsdemokratiet var tilgodeset i større grad.

For hvorfor kan den enkelte afdeling ikke selv bestemme, hvordan dens egne midler kan lånes ud til forbedringer til medlemmerne og selv bestemme form og indhold godtgørelse osv.

Eller for den sags skyld hvorfor kan arveret til andelsbeviser og bolig ikke fastlægges af andelshaverne selv.

Der kan nævnes mange andre gode og demokratiske tiltag, det er kun fantasien, der sætter grænsen, hvis man vil videre med demokratisering, men vi tror også, at tiden er med os.

Kommende beboere vil ikke finde sig i en eller anden form for stivnet sygekassedemokrati.

### **Beboermeddelelser og haglskader.**

Ved sidste møde fortalte vi om den afklaring og opdatering, vi ville sætte i værk. Opdatering af boligmappen med bygningsforhold og tilhørende regler.

Der var også mange organisatoriske forhold, der blev noteret og nævnt i flæng. Det var havevedligeholdelse, hønsehold, og noget nyt begrænsninger i brugen af motoriseret haveredskaber - og så selvfølgelig reglerne om etablering af bad og køkken, sådan som det blev nævnt under det punkt.

Der var da også mange emner, vedligeholdelse af kælder, antenneetablering, tilskud til drænarbejde og efterisolering, etablering af terrassedøre, lette skillevægge.

Disse emner tog lang tid at gennemgå og skrivelserne tog lang tid at få godkendt ved administrationen, det er naturligvis en hel anden sag.

Man mente ikke, at vi kunne opretholde bestemmelsen om, at selvriskoen skal betales af den enkelte andelshaver, når skaden er sket på privat opførte sekundære bygningsdele f.eks. carporte o. lign., som ikke betaler boligafgift af. Og som I ved, har vi stemt om dette emne, og det er anskueliggjort ved en meddelelse i vor boligmappe. Her i skrivende stund er der ingen afklaring, og hvis administrationen beslutter at pålægge selvriskobeløbet i afdelingen, så vil afdelingsbestyrelsen anbefale, at vi ikke godkender regnskabet for 1996. Vi håber naturligvis på, at denne magtdemonstration ikke bliver ført ud i livet.

Der vil komme ændringer og nye skrivelser i det kommende år, vi skal lave liste over arbejde og materialeindkøb, der må foretages på den personlige indvendige vedligeholdelseskonto, og vi skal lave ordensregler for afdelingen. Det er også emner, der er på dagsordenen. Det er nødvendigt, at mange af de blade, der er i mappen, indgår i en anden sammenhæng. Disse får således en anden placering og sammenhæng.

### **Isoleringstilskud.**

Der vil også komme en skrivelse ud, der er adresseret til pensionister, som modtager varmetillæg / brændselshjælp, eller hvad det nu hedder, for disse beboere vil der være mulighed for at få isoleret overetagen, monteret termoventiler, monteret natsenkning osv. Tilskudsstørrelsen vil være op til 50%, og der vil være mulighed for dækning af de sidste 50% på den indvendige vedligeholdelseskonto. Hvis vi har sådanne beboere blandt vore andelshavere, så vil vi gerne prøve at forbedre deres bolig på dette felt.

### **Vedligeholdelsesreglement.**

I forbindelse med de nye vedtægter, er der også et nyt vedligeholdelsesreglement. Der er dog ikke nogen revolution i det nye reglement, men der er en nyskabelse, som vi kun kan tilslutte os, nu er at det op til afdelingsmødet at fastsætte, hvad der må trækkes på den indvendige vedligeholdelseskonto, og det er da et godt fremskridt, og det er vel også en nødvendighed, at alle i AAB accepter, at der er forskelle på boligafdelingerne og på beboerne. Reglerne for om man kan trække til andet end maling, tapet og loftshvidt mv. er, at man har 3 års henlæggelser, dvs. ca 7.000 kr. på boligens vedligeholdelseskonto.

Vi kan, når vi kommer til punkt 3.1 anbefale, at vi stemmer om listen, men den tid den glæde.

### **Personalia.**

Det kommer ikke som en afsløring af en hemmelighed, at AAB har fået ny formand, og vi skal byde den nye formand velkommen, og starten har været en kanonstart, med nyt vedligeholdelsesreglement, nye vedtægter, ny struktur, i den daglige drift med område inspektør



osv. Man må sige, at fremtiden tegner lys, og hvis vi fra afdelingens side skal vurdere de nye tiltag, så tror vi, at de nye tiltag udspringer af troen på beboerdemokratiet, og der skal lyde en opbakning fra vor side.

Det er også et most, at vi videreudvikler det største danske demokratiske eksperiment som hedder den almennyttige bolig.

Der vil blive mange angreb på den almennyttige andelsbolig i fremtiden, det kan vi fornemme, når vi følger med i den daglige debat, så der kræves sisu i fremtiden, hvis vi skal overleve og det får vi kun, hvis vi vil tage beboerdemokratiet alvorligt.

Men udover formand har vi også fået ny tilforordnet Erik Piilgaard fra Ingerslevgården og nye inspektører Jimmy Erichsen og Bjarne Andersen, så alle skifter. Jimmy Erichsen har titel af områdeinspektør, og vi vil byde velkommen og sige, at her er alle med til at bestemme, og derfor er det spændende at være med i arbejdet om afd. 12, og der er ikke noget at fortvivle over.

### **Aflønning af områdeinspektør**

Vi har dog et hængeparti, udover det normale administrationsbidrag til hovedforeningen har vi det forløbene år betalt til aflønning og administrationsmateriale for områdeinspektøren.

Vi har spurgt, hvor grænsen går for udgifter, der kan pålægges den enkelte afdeling, og hvad der hører hjemme under det normale administrationsbidrag. Vi har dog ikke fået noget svar at give jer. Vi håber, at kommunen vil hjælpe med besvarelsen, så denne anstødssten for godkendelse af regnskabet kan overvindes.

### **Malerarbejde.**

Det er en gyser, der er svær at kapere. Alt hvad der har kunnet gå galt i de to år, hvor vi har talt om dette emne, har gået galt. Jeg skal ikke gentage beretningen fra sidst, men siden da har der været en opmandskendelse, som ikke kunne påpege så store problemer, som vi har kunnet. Der har da også været mange fejl, der har været begået både i defineringen af de spørgsmål, der skulle være stillet til opmanden og en sammenspisthed, som man ikke kan sige sig fri for at se, når en malerberegner skal bedømme en maler.

Den person, der skal være teknisk rådgiver for AAB side, skal have de faglige kvalifikationer. Det må ikke være en inspektørassistent, der skal køre sagen. Og sådan har den ene uheldige hændelse efter den anden afløst den første.

Men men, "man skal ikke ærgre sig over noget man ikke har indflydelse på". Nu skal der repareres på vinduerne, og arbejdet med dette vil finde sted hen på sommeren. Men vi vil anbefale, at Mc malerforretning ikke kommer til at arbejde for AAB. Lad os nu håbe på at vi kan være færdig med disse trakkasserier.

### **Diverse arbejder.**

Nu har det ikke været alt, som vi har beskæftiget os med, der har givet problemer, men specielt afklaring af diverse administrative spørgsmål, der har optaget afdelingens tid, der har også været knap så dramatiske emner at tage stilling til. Udskiftning af kælderdøre, normale vedligeholdelsesarbejder, varmtvandsbeholdere udskiftning, pakning af haner osv. For ikke at glemme det, tilsyn med vedligeholdelse af haver, og det lykkes ikke så godt som man kunne ønske, men der prøves igen, men det er bare så kedeligt at blive uglest.

Det er her, der skal siges, at vi har ladet udarbejde forskellige entredøreudformninger, så

når der skal skiftes, så skal der vælges blandt de tegnede, og det er beboeren, der foretager dette valg. Nu er det ikke sådan, at vi er igang med at skifte entredøre ud, men der vil i fremtiden komme enkelte dørudskiftninger, når de gamle ikke kan sættes i stand. Men udover disse døre skal vi i den kommende periode skifte de kælderdøre, der måtte være så dårlige, at de skal skiftes, så det er bare med at melde sig, hvis man har en ringe dør.

### **Container.**

Nu da vi er har gennem ført et år med fri container, jeg var lige ved at sige fri leg, og regningen har været kolossal 62000 kr og det er nu sådan at det er tæt på at hver adresse kan få en grøn container og besparelsen ved at ordne containerafhentningen kollektiv er ved at være væk. Vi vil derfor foreslå, at der opstilles på 3 pladser 4 gange i årets løb, og der kan ikke foretages dubling, da lossepladsen er lukket om lørdagen. Dette vil give en udgift på 36.000 kr. Det må eller skal være tilstrækkelig. Det er ikke en selvfølge, at det er al affald, der skal fjernes på afdelingens regning.

Det er tilstrækkelig ved privat boligområde med 2 afhentninger, så lad os nu prøve med denne begrænsning. Tømningstiderne vil blive 6-7. april, 7-8. juni, 2-3. august og 4-5. oktober.

### **Årets "bøf".**

Vi plejer at afslutte vor beretning om en "bøf" eller en bummet på det boligpolitiske område og her kommer Per Kålund ind på en flot førsteplads og beretningen vil vi her give bøffen videre, den hedder.

Ghettoerne der ikke forsvandt.

Panikken har bredt sig, man havde forventet mirakler, som det fremgik af Per Kålunds udtalelser i det Fri Aktuelt den 27.12.96.

Man havde forventet, at ghettoerne nu ville rette sig og selvhjulpne beboer nu ville strømme til de tidligere ghettoer.

At det fremmede islet nu ville sprede sig til alle andre bykvarter.

At de nedslidte betonboliger vil stråle af Dansk idyl og dansk egenart.

Sådan er virkeligheden ikke, og det er ikke, fordi tiltagene har været forkerte, som f.eks. omlægning af lån, beboerrådgivning, forebyggende kriminalitet arbejde osv sådan som regeringens ghettopakke indeholder.

Men nu vil de panikslagne gøre noget, som vil "rette bager for smed" og gøre ondt være, de vil se stort på at boligforeningerne, i det store hele er organiseret som andelsboliger. Med medlems-, beboerdemokrati-, og foreningsrettigheder osv; disse vil nu blive sat ud af kraft og blive en "by i Rusland".

Nu vil man blandt andet have ret til at henvise boligsøgende, også velfungerende familier til ghettoerne, også dem der ikke ønsker det.

Nu da disse fremmede, disse sociale tilfælde, disse flygtninge osv; ikke vil flytte, så må vi sende dem nogle velfungerende familier, så der kan tyndes ud blandt de dårligst fungerende boligtagere.

Den private boligindustri må se lyst på fremtiden. Dem, der kan, vil flygte fra den almene bolig.

Løsningen er ganske simpel. Det eneste, der er at gøre er at styrke de lokale beboeres indflydelse og tage udgangspunkt i de fremmede, de socialt dårligst stillede.

Det kunne blandt andet gøres ved at gøre beboerdemokratiet forpligtende, styrke de lokale beboerbestyrelser på samme niveau som feks: private andelsboligforeningers bestyrelser. Vi vil så gerne lære indvandrere og flygtningene om demokratiet, så her er chancen, og vi vil også kunne opnå en fornyelse af samme.

Tillad indføring af feks; en ordning med andelsfonden som forsvandt med boligloven fra 1946, således at man kunne spare op i sin almene bolig ved feks; at afdrag på lån blev godskrevet ved fraflytning. Dette tiltag ville stadig fastholde den almene andelsbolig som den ikke profitgivende bolig, og så kunne man godt have undladt huslejetilskuddet, som er en mærkelig form for prostitution.

Tiltag kunne være mangfoldige, men de skal kun have til hensigt at forkæle beboerne og ikke sende dem ud som sociale tvangsarbejdere i et umuligt system, der ikke kan tilpasse sig en ny tids konkurrencesituation, som det er med feks; det private parcelhus.

Til slut vil vi gerne takke for den store tilslutning til fastelavnsarrangementet. Det er altid en glæde at få stor opbakning, og også en hilsen til de voksne, der lod køllen suse.

Tak for ordet.

Dirigenten spurgte til indlæg.

Stranddorf, Jens Munksvej 41

Var afdelingen inde på overvejelser i sin tid på at indgå i arbejdet med tagreparation/udskiftning med afd. 11 og dermed spare penge.

Nielsen, Bethesdavej 78 - og flere andre andelshavere spurgte, om en samlet henvendelse vedrørende det dårlige gravearbejde og asfaltarbejde til Århus kommunen ikke var en mulighed.

Edvardsen.

Tagkvaliteten i afdeling 11 var langt ringere end i afdeling 12 - så udskiftningstidspunktet er ikke sammenfaldende for afdelinger 11 og 12, så et samarbejde var ikke naturligt.

Afdelingen vil gerne lave en henvendelse til kommunen, om det dårlige asfaltarbejde, som Stofa har præsteret.

Beretning blev sat under afstemning og enstemmigt vedtaget.

### **3.1 Udvidelser til vedligeholdelsesreglement.**

Dirigenten læste paragraffen i reglementet op og gav ordet til formanden.

Det forslag, der nu skal til afstemning, er ikke helt afdelingsbestyrelsens forslag til udvidelse af emner til vedligeholdelsesarbejder, hvor der må bruges af den indvendige vedligeholdelseskonto. Administrationen har også stillet sine krav.

Emner, der er beskrevet, er ikke udtryk for den endelige sandhed. Der skal naturligvis ske en tilretning og revidering med tiden. Der kommer nye ideer og nye materialer til. Vi har prøvet at indbygge så mange emner, der er muligt og det er naturligvis en tillidsreklæring til den enkelte beboer.

Det er ikke et krav, at man nu skal lave det hele selv, for det er ikke sådan, at vi accepterer alt, også selv om det er det bedste hjemmesløjd, der evt. bliver lavet. Så I må ikke svigte tilliden, brug ordningen med måde og kast jer kun selv ud i et arbejde, hvis I kan følge sagen til dørs med et godt resultat.

Der skal, som det fremgår af det nye reglement, henstå 3 års henlæggelser, før man må give sig i kast med de på listen nævnte emner, og det er ikke nødvendigt med disse 3 år, når man bare vil male.

Det med de tre år er et krav, man har adopteret fra lov om leje. Det kunne godt have været lavere efter vor mening, for vi har ikke det mindste med loven om leje at gøre, for vi er en almennyttig andelsbolig. "But never mind". Nu har de vise mænd foreslået 3 år, så siger vi naturligvis tak. Det er bedre end ingenting.

Når der skal gøres brug af kontoen med de udvidede arbejder, skal områdeinspektøren kontaktes.

Som arrangerer rekvisition og saldooplysning på vedligeholdelseskontoen. Rekvirenten skal sørge for en tilbudspris på arbejdet.

Vi havde håbet på, at vi havde fået lov til at lave mange flere arbejder, der kan udføres af beboerne, men der har administrationen en helt anden holdning. Men vi vil arbejde på at få afskaffet de snævre bånd.

At vi i afdelingsbestyrelsen ikke er nævnt som mulig udskriver af rekvisitioner, er vi også meget skuffet over, og vi vil naturligvis arbejde på at få dette afskaffet.

Gennemgang af teksten i forslaget, og der blev gjort opmærksom på, at hvor der både stod "af beboer, ved firma" var dette et krav fra administrationen.

Vi vil foreslå til forretningsordenen, at hvis der er ændringsforslag til listen, nye punkter eller at der ønskes nogle af de fremsatte fjernet, så tager vi dem først og så stemmer om listen til slut.

Formanden anbefalede listen til vedtagelse.

Dirigenten spurgte til indlæg - dette var ikke tilfældet og listen blev sat under afstemning og blev enstemmig vedtaget.

### **3.2 Ordensreglement i afdelingen.**

Dirigenten nævnte paragraffen i den nye vedtægt, hvorefter han gav ordet til formanden.

Det reglement, som nu skal bearbejdes, er afdelingsbestyrelsens forslag, og oplægget er det gamle generelle ordensreglement, der nu er blevet tilvirket afd. 12 egenart, da vi har ikke brug for regelsætning om trappevask og fuglebrædder eller reglerne om vaskeribenyttelse. Vi har været i syv sind, om vi skulle overføre vore tilrettevisninger og regler om havevedligeholdelse.

Reglerne om husdyrhold, reglerne om fordeling af, hvad afdelingen skal vedligeholde og hvad den enkelte andelshaver skal vedligeholde, reglerne om montage og nedtagning af skillevægge osv.

Men vi lader henvise til boligmappen på disse områder, da det beskrevne også er en tilrettevisning samtidig med, at det er gode råd.

I de kommende år vil vi sikkert vende tilbage og lave revisioner i ordensreglerne, så de udvikler sig med behov og de gode ideer, der vil komme til med tiden.

Formanden overlod ordet til dirigenten for evt. yderligere kommentar.

Formanden anbefalede på afdelingsbestyrelsens vegne at stemme for reglementet.

Hager, Fr. Nansensvej 95 ville gerne have defineret, hvornår en campingvogn skæmmer.

Kibo, Risvang Alle 38 ville vide, om de antenner, der var monteret f.eks. mod vejfacaden skulle fjernes, efter at reglementet var vedtaget.

Nielsen, Gustav Holmsvej 41 mente, at antenneplacering ikke skal reguleres, da disse ikke skæmmer.

#### Formanden.

Den campingvogn, der anbringes i forhaven eller som gror fast eller som ikke er indregistreret er skæmmende.

Det er ikke sådan, at de antenner, der er monteret imod det nye reglement skal fjernes i morgen, men med tiden skal de fjernes. Der er ikke tidsfrist på dette, men nye antenner må ikke monteres, dog skal de antenner, der er monteret, så de skader huset, fjernes nu.

Forslaget kom under afstemning og blev vedtaget.

#### **4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.**

Budgettet for 1998.

Freddy Ovesen gennemgik forslaget og knyttede diverse uddybende kommentar til punkterne i budgettet.

Budgettet kom under afstemning og blev vedtaget med alle for på nær to stemmer.

#### **5. Beslutning om:**

##### **a. Størrelsen af afdelingsbestyrelsen.**

Formanden fik ordet.

At der nu er åbnet mulighed for anden størrelse af afdelingsbestyrelsen, så kan man sige, at nu er beboerdemokratiet udvidet, selv om strengt taget er en bagatel i det store spil om magten. Men behovet kan vise sig at blive anderledes i fremtiden, og vi har da også, da vi startede afd. 12 i 1945 været 5 medlemmer i afdelingsbestyrelsen.

Men som sagt er det ikke største fremskridt. Men at vi i fremtiden kan uddelegere opgaver til personer og udvalg, som ikke er medlem af afdelingsbestyrelsen er en god måde at definere en arbejdsopgave, det kan gøre det lettere at virke som afdelingsbestyrelse og beboer i et beboerarbejde.

Vi vil gerne fastholde størrelsen af afdelingsbestyrelsen på 3 medlemmer. Jeg ved godt, at vi ikke har prøvet med 5 indenfor de sidste år, men der er ikke nogen større opgaver, der for tiden gør, at et andet antal medlemmer er ønskelig.

Forslaget lød således:

Forslaget kom under afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Stranddorf, Jens Munksvej 41.

Hvad er formandens arbejde.

Henning Edvardsen.

Formanden deltager i formandsmøder. Afdelingen er organiseret, således at formanden skriver beretningen og udskriver rekvisitioner, ellers foregår arbejdet som i et triumvirat.

b. Formandsvalg.

Ordet blev givet til formanden, efter at dirigenten havde læst paragraffen op.

Den, der vælges, skal også kunne fravælge, hvis det er bestyrelsen, der skal virke i samdrægtighed, så bør valget ligge i bestyrelsen. Man kan skabe et handlingslammet ledelsesorgan ved at vælge nogle poster udefra, uden at kende hvilke udfordringer man møder i arbejdet.

Det vil kræve, at f.eks. møderne i afdelingsbestyrelsen skulle være offentlige, hvis man skal kunne holde ledelsen i kort snor og se, hvordan formanden arbejder, og når man så tænker på, hvad man har af beføjelser, så er det et blålys, for man får aldrig det store arrangeret, som vil kunne berettiggte sådan direkte valg af formanden eller åbne møder.

Vi vil derfor anbefale, at formanden vælges af bestyrelsens midte, men det er helt naturligt, at også sådan en holdning måske en dag vil blive revideret, men lige nu vil det ikke være et fremskridt.

Forslag: Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig med formand og vælger formanden fra sin midte.

Forslaget blev vedtaget.

c. Beslutning om valg af repræsentanter til repræsentantskabet.

Dirigenten gav ordet til formanden efter at paragraffen var læst op.

Nu da det er sådan, at antallet af afdelingsbestyrelsens medlemmer er frit, og man har lavet en anden fordelingsnøgle til repræsentantskabet, så er vi nødt til at udpege, hvem der skal deltage med stemmeberettigelse på repræsentantskabsmødet.

Men det vil være ulige nemmere, men måske ikke så direkte demokratisk, at det er afdelingsbestyrelsen, der vælger fra deres midte, hvem der skal sendes afsted til repræsentantskabsmødet.

Forslag: Afdelingsbestyrelsen vælger fra deres midte, hvem der skal repræsentere afdelingen ved repræsentantskabsmødet.

Forslaget blev vedtaget.

d. Regnskabsmøde.

Dirigenten lod formanden få ordet.

Der mangler et punkt på dagsordenen. Vi prøvede dog at få det med, men det lykkedes ikke.

Da regnskabet enten skal vedtages af medlemmerne eller af afdelingsbestyrelsen, i.h.t. de nye vedtægter, så vil vi anbefale et møde til f.eks. august. Et regnskabsmøde hvor vi tager

stilling til regnskabet. Vi behøver ikke at været et langt møde, og vi kan da godt nøjes med en kop kaffe.

Det er kun regnskabet, der er til afstemning på dagsordenen, ud over evt.

Hvis der er ringe tilslutning, så kan vi lade være i 1998 og i fremtiden. Og da vi nærmer os en anbefaling til en forkastelse af regnskabet for 1996 på grund af, at selvriskoen ved haglskaderne er pålagt fællesskabet, er det vigtigt, at det bliver manifesteret i en ordentlig afstemning.

Dirigenten bad om kommentar.

Bent Hougaard.

Mødet skal ifølge paragraf 17 stk. 3 afholdes inden 5 måneder efter regnskabsafslutning.

Edvardsen.

Det med august kunne da blive maj.

Bent Hougaard.

Der skal også aflægges en beretning på mødet.

Henning Edvardsen.

Da det var for tæt på dette møde, blev forslaget trukket.

#### **6. Eventuel valg af formand.**

Valg af formand udgik i.h.t. punkt 5b.

#### **7. Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.**

Freddy Ovesen og Henning Edvardsen på valg. Da disse modtog genvalg og der blev ikke foreslået andre kandidater. Valgt med akklamation.

#### **8. Valg af 2 suppleanter.**

På valg er Gerda Friberg og John Olsen. Disse blev genvalgt.

#### **9. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter.**

Punktet udgår i.h.t. punkt 5c.

#### **10. Eventuelt.**

Formanden takkede for tilliden ved genvalget af Freddy Ovesen og Henning Edvardsen.

Dirigenten takkede for god ro og orden og roste rygerne for deres mådehold.

Mødet afsluttede med en sang.

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Freddy Ovesen     | valgt i 1997   |
| Henning Edvardsen | - - 1997       |
| Søren Jaquet      | på valg i 1998 |

