

Referat af afdelingsmøde for afdeling 12 fredag den 9. april 1999

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
3. Indkomne forslag.
 - a. Igangsætning af renovering af tage m.v.
Med økologiske vurderingsgrundlag.
 - b. Beslutning om retssag vedr. fastlæggelse af
ejendomsretten til privat opførte bygningsdele
4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
5. Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.
På valg er: Henning Edvardsen og Freddy Ovesen.
6. Valg af 2 suppleanter.
På valg er: Gerda Friborg og John Olsen.
7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter.
8. Eventuelt.

Afdelingsformanden bød velkommen til de fremmødte og repræsentanter fra hovedforeningen.
Efter sang "Det haver så nyligt regnet".
Formanden udbad sig forslag til dirigent.

1. Valg af dirigent.

Tonny Nielsen blev valgt uden modkandidat:

Tonny Nielsen takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovlig indkaldt og oplæste dagsordenen for mødet.

Erik Piilgaard (EP) fremlægger, at punkt 3 a og b ikke er omdelt til beboerne inden 8 dage før mødet, og at forslagene ikke har været gennem hovedforeningen. Derfor kan EP ikke acceptere, at der bliver stemt om disse to punkter.

Henning Edvardsen (HE) svarer, at forslagene er som beskrevet i indkaldelsen, og dermed udsendt rettidig. Der kan naturligvis stilles spørgsmål til forslagene og svarene der igennem kan uddybes, og den udleverede beskrivelse skal underbygge forslaget, således at beboerne kan følge med.

Indkaldelsen er korrekt foretaget og derfor blev forslagene punkt 3 a og b godkendt til afstemning, og dagsordenen blev vedtaget enstemmigt.

Stemmeudvalg blev nedsat og godkendt.

Niels Ploug, Lisbeth Johansen, Hilda Larsen, Arne Tollaksen og Erik Andersen.

2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.

På afdelingens vegne skal jeg byde velkommen til den 54. afdelingsmøde i Arbejdernes Andels boligforening afd. 12, Riisvangen II.

Den 9. april har en mærkelig klang, selv for en som mig, der er billig efter krigstidsmodel. Vi kender alle mottoet, aldrig mere en 9. april, her er det Danmarks besættelse den 9. april 1940 der tænkes på.

Det, vi nu skal lave her i aften, er det stik modsatte af, hvad den 9. april står for. Vi skal bruge mødet og dermed de muligheder for at markere vores synspunkter, lade flertallet, i skyldig respekt over for mindretallet, tage beslutninger der vil være sande for vores holdninger og synspunkter.

Vi skal naturligvis byde nye andelshavere velkommen.

Bøddiker	Jens Munksvej 38.
Hansen	Bethesdavej 64.
Pedersen	Godfred Hansensvej 31.
Vestergård	Godfred Hansensvej 41.

Nu skal der ikke ligge noget pres i det, det er også helt overflødigt for jer der har boet her længe, men for de nye kunne det være nødvendigt, at jeg siger det, så vi gamle skal gøre det helt klart dog uden at det skal skrives til protokol, det er et borgerligt ombud at give møde til afdelingsmøderne.

Økologi.

Som det fremgår af dagsordnen, skal vi under punkt 3 Indkomne forslag, tage stilling til forslaget økologi, d.v.s. tage stilling til igangsætning af projektering og udførelse af opretning og modernisering af to huse eller 4 boliger med økologisk vurdering. Denne sag har været langt undervejs, og vi har i afdelingsbestyrelsen været optaget af sagen i snart 4 år, og vi mener, at vi er kommet et stort skridt på vejen, og at vi vil opnå meget med dette forslag. Vi har valgt at lade det være et selvstændigt punkt til afstemning, da det ikke må drukne i f.eks. de sædvanlige trakaserier med hovedforeningen, almindelig diskussioner om trafikforhold, renovering af badeværelser osv.

Jeg vil spare jer for, at I skal høre mig gentage mig selv, så fremlæggelsen af arbejdet vil komme senere under dette punkt. Vi har valgt at lade udarbejde en skriftlig redegørelse til forslag, så hvis I skulle få lejlighed til senere ud i fremtiden at ofre 10 minutter på skriften lige meget, hvordan afstemningen vil falde ud, så er det en god ide. Skriften vil blive gennemgået som en del af fremlæggelsen af punktet.

Arbejde i afdelingen.

Der har i året, som er gået, været en del arbejder i afdelingen og i afdelingens regi har der været etableret 3 stk. rårum i de tidligere vaskerum som en forberedelse til endelig etablering af badeværelse. Hva' kostede det? og holdt budgettet som angivet i PV-skemaet? og er det fair at afdelingen giver 3 enkeltstående badeværelser på fællesskabets kasse.??

Prisen blev ca. 40.000 kr./stk. PV-skemaet angav, at det kunne gøres for 33.000 en lille overskridelse.

Ved finansieringen af tidligere arbejder med badeværelser, som har været etableret over moderniseringsfonden med tilskud fra landsbyggefondsmidlerne har det direkte tilskud ligget på ca. 55.000 kr. pr. badeværelse. Så det må siges, at det er fair selv om situationen ikke kan sammenlignes helt med tidligere badeværelsesetablering, da man ikke længere kan opnå tilskud af AAB's fællesmidler. Men som sagt i tidligere beretninger har vi med den nye ordning prøvet at holde samme niveau.

Prisniveauet blev efterprøvet ved at indhente to underhåndstilbud, og der var stor forskel på de indhentede priser, også selv om det var vel defineret, hvad der skulle laves, og jeg behøver vel ikke at sige, at vi valgte det billigste.

Som sagt mener vi, at det er et rimeligt tilbud at give, og der er da også budgetteret med tre rårum i år 2000.

For indeværende år er arbejderne blevet sat i gang på 3 rårum og der er 1 tilmeldt for år 2000. Så hvis nogen er interesseret, så er der to pladser til næste år, og den, der kommer først til møllen, får først mel på tøjet. Vi håber naturligvis, at der er tilfredshed med rårummene hos den enkelte andelshaver, selv om man skal yde noget, før det bliver et brugbart baderum.

Malerarbejdet

Gyseren, og melodramaet.

Det hjalp ikke noget som helst, det gik helt i svang.

Som vi talte om sidst år, malede maleren alle vinduer i stueetagen, som et offer for den ringe malerbehandling generelt set, og det accepterede vi.

Nu var det bare at få alle følgeskaderne udbedret, skæve tagrender, ødelagte klinkebelægning på trapperne, afpropning i muren efter stilladsbolte, osv. Vi havde et møde med MC malerforretning, hvor vi aftalte, at MC modtog mangellisterne og så ville de gå i gang. De fik mangellisten i april 98, vi rykkede i december samme år og fik at vide, at mangellisten ville blive returneret i kvitteret stand og manglerne ville være udbedret.

Det var en dejlig melding.

Men sandheden er en ganske anden, der mangler en hel del, før man ville kunne kalde manglerne afsluttet.

Vi bad teknisk afdeling om at igangsætte et udlæg over for garantien.

Men det mente teknisk afdeling ikke var en god ide, eller rettere, at vor påstand om at krav til betaling til afdelingen over garantien var helt hen i vejret og kunne ikke holde vand, bevisets stilling var for ringe.

Det er nok rigtig nok, for tilsynet havde ikke noget papir på den ringe behandling, og at vi havde påstande om det modsatte var ingen væsentlig grund.

Det kan godt være, at vi er blevet for ensoporet af at gå og tækkes med problemet, vi ser afskallet vinduesmaling og ingrønt træværk osv.

Men vi har bedt, - og bedt er det rigtige udtryk, om at de beviselige udgifter, som vi har haft ved de skader, som MC Malerforretning har lavet på vores huse, skulle kunne dækkes ind. Det er de nævnte skader, skæve render, ødelagte klinker o.s.v; som vi selv har betalt indtil nu, som vi ønsker betalt af MC.

Det må så også være det sidste, vi skal høre om MC malerforretning, for til næste år skal træværket have en tur til og vi kan anbefale/kræve, at vi ikke vil have MC malerforretning med til at give tilbud og evt. vinde licitationen og få arbejdet.

Vi skal i afdelingen sætte os hårdt på tilsynet, så vi slipper for den farce som MC og tilsynet opførte over for hele afdelingen og på afdelingens regning.

Der skal anvendes røbemaling dvs. at de forskellige behandlinger får forskellige kulører, så det kan dokumenteres om de er behandlet, og før aflevering skal der kvitteres for hver enkel bolig og der udbetales ikke før, at andelshaveren har givet sit samtykke.

Regnskab og ventilatorreparation.

Vi er kommet i en efterhånden klassisk situation, vi har en helt diametralt modsat opfattelse af, hvad der er ret og rimelighed mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen/hovedforeningen.

Kan det være rimeligt at enkelte boliger skal have vedligeholdt f.eks. ventilatorer, emhætter og lignende som andre ikke får vedligeholdt eller end ikke har. Urimeligt og direkte stødende, og ikke lov medholdeligt, men når man skal dække over en fejltagelse, så skyer man ingen midler. Ved dygtig administration kunne man have undgået dette problem.

Lidt forhistorie.

Vi blev sidste år pålagt at vedligeholde ventilatorer og emhætter ved to boliger, som der ikke bliver betalt vedligeholdelsebeløb til, og det er ikke småpenge, vi taler om, indtil nu ca. 6.000 kr. og årsagen til dette skisma fortaber sig i en gang uld i mund.

Vi har bragt sagen for tilsynsmyndigheden, men denne instans kan ikke træffe en afgørelse, når striden står mellem afdelingen og hovedforeningen, og selv om vi ikke havde ventet nogen afgørelse fra denne side, så skulle det dog prøves.

AAB i Langelandsgade er meget vel klar over, at det kun er domstolsafgørelse der kan afgøre en sådan strid, og der skal meget til, før man igangsætter en sådan og det ved man meget vel, så der skaltes og valtes med os, som de nu engang lyster.

Vi blev også latterliggjort over for tilsynsmyndigheden af administrationen, jeg skal her med citere "Det er vor opfattelse, at afdelingsbestyrelsen ikke vil forstå gældende lovgivning på dette område i stedet forsøger at lave sin egen lovgivning" citat slut, og så forsætter man ved at fremhæve sin egen ufejlbarlighed og kalder os lovstridige.

Tonen er temmelig skinger.

Det kunne jo være, at man selv er på gyngende grund. Men vi skal ikke forvente os nogen dialog, og vi har da også resigneret. Vi kan således ikke godkende regnskabet for året 1998, når der er konteret udgifter, som der ikke er indtægter til at dække.

Vi er ikke modstander af, at man kan få vedligeholdt dette eller hint, men så skal man også betale sit bidrag over boligafgiften.

Men vi får intet ud af at nægte godkendelsen af regnskabet, for tilsynet vil godkende det under alle omstændigheder, med den begrundelse, at det er hovedbestyrelsen, der har det endelige ansvar.

Og der står da også i vejledningen til cirkulæret, at forening og afdeling skal bruge deres demokratiske muligheder til at bilægge en strid, men man kan nu ikke bilægge en strid, når den ene part ikke gider tale om problemet - ja hvem sagde demokratisk respekt for andres opfattelse, ja og for afdeling 12.

Nu er det ikke første gang, at vi har stridsspørgsmål som bunder i nævnte problemstilling. Vi så det med betaling af haglskadeselvriskobeløbet på privat opførte bygningsdele.

Vi kan se at denne arrogante holdning, som bliver os til del i nævnte brev, den vil blive ved med at fortsætte og det er derfor nødvendig, at hvis vi mener noget med vort medlems demokrati, så skal vi få prøvet sagen eller sagerne ved en domstol, sådan som tilsynet mener, at spørgsmålet retteligt burde behandles.

Eller skal vi betragte afdelingen og dette møde, som et sted for en mulig påtale og ikke andet. Vi mener Nej i afdelingsbestyrelsen. Afdelingsmødet skal have værdi og magt.

Derfor er der endnu en god grund til punkt 3, som vi senere skal tage stilling til.

Spørgsmålet som skal afprøves er følgende:

"Hvem har ejendomsretten til bygningsdele, som ikke er indbygget eller opført af foreningen."

Dermed forstået hvem har vedligeholdelsespligten til de private bygningsdele.

Dette være endnu en god grund eller sagt på nu Dansk dette er den første pind til en retssag på området. Men nærmere om dette under indkomne forslag.

Vurderingskommission.

I tidligere beretninger har vi ikke kunnet undgå at berøre begrebet vurderingskommissionen, og til jer der ikke er velbevandret ud i AAB terminologien, syntes nok at det lyder da meget godt med en kommission, for så bliver der da taget stilling en gang for alle, når der skal vurderes ved flytninger

Men det har været et jammer, udlægning af regelgrundlaget har vi ikke kunnet blive enig om, når vi i afdelingsbestyrelsen sagde et, mente Langelandsgade noget andet. Det med kommissionen er så som så, for det var altid Langelandsgade, der fik gennemført sit. En aktuel sag en flytning en arv, Langelandsgade kræver, at fraflytter skal sætte carporten i stand, og at tilflytteren skal betale for vedligeholdelse og til henlæggelse til en ny carport 73 kr. til henlæggelser og 30 kr. til vedligeholdelse.

Ja, vi ved ikke, hvorfor man begår sådan noget, da det både er regelstridig og fornuftsstridig, og selv om vi var lige repræsenteret ved synet og vurderingen, gik Langelandsgades repræsentanter hjem og gjorde, hvad de syntes, var det rigtige, skidt med om den nye beboer var villig til at påtage sig vedligeholdelsen og indtræde i de samme forpligtigelser, så blev dette underkendt og foreningen anerkendte hermed bare carporten.

Og det på trods af, at vi har vedtaget i 94, at vi ikke giver godtgørelse for carporte, og afdelingen ikke vil overtage carporte - så syntes hovedforeningen ikke at afstemningen i 94 var værd at rette sig efter.

Det eneste positive er, at de traumatiske synsforretninger er opgivet i den oprindelige form, men dermed ikke sagt at hovedforeningen har sluppet os af syne. Nu skal inspektøren og en repræsentant fra afdelingsbestyrelsen se på huset, når der skal ske en fraflytning, og hvis der er uenighed skal forholdet forelægges hovedbestyrelsen. Det er også sådan det defakto har fungeret i virkelighedens verden indtil nu. Det er til syvende sidst Langelandsgade, der har det sidste ord i alle tilfælde.

Men sådan slutter denne historie ikke, de nye regler som nu er vedtaget er urimelige og endnu en god grund, blandt flere, til at spørgsmålet under indkomne forslag skal til afgørelse. Anden pind til retssagen.

Ny lov.

Som det nu er jer bekendt, er der vedtaget nye love på boligområdet.

Og hvis vi skal nævne dem i flæng.

1. Loven om almene boliger m.v. 22. maj 1996.
2. Bekendtgørelsen om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger mv. den 14. oktober 1996.
3. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. 28. oktober 1996.
4. Bekendtgørelse om udlægning af almene boliger m.v. 10. oktober 1996.
5. Bekendtgørelsen af lov om almene boliger m.v. 19. juni 1997.
6. Og sluttelig tillæg til vejledning om drift af almene boliger m.v. juli 1998.

Så skule vi da også være ved vejs ende og kunne begynde på en frisk, men jeg kan trøste jer med, at der vil komme flere, selv om man selv skulle tro, at det at bo er en statisk situation.

Men det er sikkert det mest regulerede område her i landet og det reguleres til stadighed.

Ud over de sædvanlige opstramninger, der bestemt ikke tilgodeser den ideologi, som vort navn ligger op til. Her skal der da lige nævnes et par af de barokke emner, der er kommet ind i loven. Nu er der noget, der skal hedde almene ældreboliger, og det bevirker, at de kommunale ældreboliger, der er beboet med vore ældre medborgere, nu skal til at betale indskud.

At vi ved en finansieringsreform skal betale en større del af opførelse af nye almene boliger godt nok først om 25 år, så staten kan bakke ud af sit engagement og overlade det til de fattigste at betale til de fattige.

Man har også forladt begrebet almennyttig, hvad det nu skulle gøre godt for, ved vi stadig ikke.

Men summa summarum vi bliver sværere at skelne som en selvstændig organisation, for ikke at tale om os som en jævnbyrdig boligide i forhold til den private bolig, for når de almene ældreboliger er kommunale, så hvorfor så ikke også den almene familiebolig, så kan vi godt afmontere foreningsstrukturen og lade det gå på museum sammen med begreber som Kooperationen, solidaritet eller hvad vi er i gang med at skrotte i al almindelighed.

Vi håber ikke i afdelingsbestyrelsen, at det ender sådan, for det er andelstanken, der er den bærende kraft og den eneste ide, der kan skabe et alternativ, til den "lejergørelse" som de nævnet love lægger op til, for alle begreber så som; andelshaver boligafgift, boligoverenskomst, som er andelsbegreber der med et trylleslag er lavet om til rene lejerbegreber, og når man tænker på, at loven er skrevet med Boligselskabernes Landsforening accept, så må vi sige velbekomme.

Men direkte spurgt af afdelingsbestyrelsen om disse problemer, har boligministeren svaret, at hun ikke ser noget problem i, at de enkelte boligorganisationer fastholder de betegnelser, der er i tråd med sædvanen og holdning, så nu er det op til AAB Århus at vise, hvem de er. Men vi vil i afdelingsbestyrelsen æde vores gamle hatte på, at alle hævdtvundne begreber forsvinder på bekostning af de nye lejer begreb.

Men lad nu dette stå som hjertesuk, vi vil i hvert fald gøre vores til, at den ide om, den ikke profitgivende andelsbolig, ikke bare dør så let.

Vi vil derfor prøve at få vedtaget et forslag med indførelse af en andelsfond i øvrige afdelinger landet over på den kommende kongres, der skal holdes i Ålborg, hvor undertegnede er delegeret. En blandt 2000, der på afdelingsbestyrelsens vegne vil stille et forslag, der i bund og grund er det den gamle andels fondstanke som foreningen ophævede for 5 år siden. Vi har flere gange begrundet at det skete, men ideen har den hele klare ide at der ikke skal profiteres på beboerne. Men lad os være ærlige, forslaget har ikke de største chancer for at blive vedtaget.

Hvis vi et øjeblik forlader de organisatoriske problemer så ---

Siden sidst.

Der var en række af spørgsmål, der skulle afklares fra sidste møde, de blev rejst under eventuelt. Lad os tage dem i flæng, trafikregulering, eller skiltning om legende børn ad Gustav Holmsvej, bænke på Risvangsalle, indsigelse mod stor mast på Risvangens stadion, reparation efter kabelarbejde af Stofa. De sidste emner var nævnt i beretningen fra 97. Efter mødet besluttede vi også at spørge om de manglende træer på Nordvestpassagen, når vi nu var i gang. Vi tager det sidste først.

Med hensyn til træerne så kommer der nye allétræer i år 2001, og reparation efter Stofa blev udført til en vis grad, selv om der er mange buler i belægning efter at Stofa har hærget fortove og veje, men det værste blev dog klaret efter vor henvendelse. Bænkene har vi endnu ikke fået svar på (jo vi har) men det kommer nok sammen med den endelige besked om beplantning af Nordvestpassagen. Skiltningen blev afvist, da der er så ringe gennemkørsler ved Gustav Holmsvej, at en skiltning eller regulering ikke kan komme på tale.

Råderet. (Nye råderetsregler)

Som nys berettet er der kommet nye love og råderetten er det store dyr i åbenbaringen . Som I måske kan huske, har vi en beslutning om, hvad vi definerer og giver råderetsgodtgørelse til fra 1994 og har således bestemt, at andelshavere selv skal vedligeholde de arbejder, der ligger uden om råderetten, og vi har også bestemt, hvad der er standard i afdelingen og i selve boligen.

Men der er sondret skarpt i den nye lov imellem udenfor og indenfor, hvis vi tager det sidste først. Hovedbestyrelsen bestemte, at den kompetence, som ligger i fastlæggelse af niveau for indvendig udstyr og vedligeholdelsesomfang, skal ligge hos hovedbestyrelsen, som dog gerne vil vurdere, om de kan efterkomme afdelingsmødets beslutning. Man kunne jo, hvis man var i det sarkastiske hjørne, sige, "for hvad har almuen forstand på slige ting".

Vi håber, at hovedbestyrelsen vil effektivere afdelingens afgørelser, vi får se, man skal være optimist for at sidde i en afdelingsbestyrelse.

Uden for boligen har vi besluttet i 94, at der gives godtgørelse til murede garager og vinduer udover naturligvis de i Loven bestemte emner.

Øvrige bygninger, drivhuse, carporte kan man godt opføre, og man har selv vedligeholdelsen, og der er ingen reetableringspligt, når man flytter.

Vi kunne håbe, at der var en større del af valgmuligheder i kravet til vedligeholdelse. Det kunne godt være, at man gerne ville have afdelingen til at vedligeholde ens carport mod en boligafgiftsstigning, hvis man ikke kunne magte arbejdet f.eks. på grund af alder, altså et frivilligt valg.

Men denne regel er ikke umiddelbart til at få øje på, men vi vil foreslå den over for ministeriet, for så har vi ingen betænkeligheder og specielt ville det løse op for problemet begrebet tilbygninger med rigtigt boligareal.

Men sådan er virkeligheden ikke, og bestemt ikke i hovedforeningens udlægning af teksten.

Sådan som råderetten tolkes nu. Feks. ved etablering af en havestue bliver man sat i øget boligafgift på 227 kr./md. til evig tid, udgiften skal dække både vedligeholdelse og nyopførelse henholdsvis 60 og 167 kr. Når man så skal tillægge beløbet, som man betaler for opførelsen, så bliver summen her exorbitant, vi kunne ikke finde et bedre begreb, udskyld, men det betyder langt ud over hvad der er rimeligt, når man ved, at det er simple kvadratmeter, der er tale om. Der jo ingen våde rum i havestue, så er det helt galt. Vi giver omkring ca. 10 kr./md. til vedligeholdelse for basisarealerne.

En ny opførelse af en havestue på det boligareal, vi har til rådighed ved boligen er 12 m², så er det giver 107 kr. for meget. Så vi venter lidt med at tage udestuerne ind under råderetten, til vi har nået et mere sagligt plan.

Så vi har taget vor stilling i 94 til emnerne, så carporte og udestuer er udenfor råderetten.

Vi har dog i støbeskeen et nyt forslag, der stiller andeshaverne frit og sikrer afdelingen til fælles bedste, og vi mener, at det er en nødvendighed, hvis vi skal komme videre, om det så kunne blive, som et forsøgsprojekt så med boligstyrelsen, som referent, så er vi med, vi vil prøve - i Langelandsgade.

Men vi må sige, at da vi vedtog reglerne i 94 for råderetten, så var vi meget forudseende og forud for vor tid, alle tidligere vedtagelser passer til den nye Lov.

Hovedbestyrelsen har som sagt vedtaget, at carporte og havestuer kun kan opføres, hvis der også betales til vedligeholdelse og fornyelse.

Samtidig er der besluttet, at alle tidligere midlertidige opførelser skal sættes i afgift og tidligere tiders opførelser også skal behandles efter de nye råderetsregler.

D.v.s. Anektering og fraskrivning af ejendomsretten til disse bygningsdele vi kan ikke, acceptere denne beslutning både fordi den er hamrende ulovlig, og fornuftsstridig. Derfor er denne beslutning en tredje pind for en retssag.

Os.

Vi vil gerne sige tak til opslutningen om vor fastelavnsarrangement, og vi var mange deltagere på marken, der sluttede op på den råkølde søndag. Jeg tror nok, at vi slog tidligere rekord med 150 børn.

I maj måned var der mulighed for at købe billetter til Tivoli Friheden, den samme chance er der også i år den 30. maj, sidste tilmelding den 3. maj. Der vil komme bestillingstal onsdag efter dette afdelingsmøde.

Nogen betragter det at have en have, som det rene hoveri og andre betragter det som en sand lise. Vi må erkende, at den hævede finger gik ud over to andelshavere i år. Det er ikke rart at skal tilrettevise andre, men når vi også oplever en positiv holdning til at få klaret problemet, så er det ikke så slemt at være i bestyrelsen.

Vi har mange gange vendt vor containerordning og selv om den efterhånden er meget dyr næsten 70.000 kr., og den snart når smertegrænsen eller den når et niveau, hvor man kunne lave en bedre containerordning, hvor f.eks: 4 beboere selv kan bestemme, hvornår de ville have to containertømninger, hvis bare vi laver den ene med grøn affald, det er en service.

Så hvis vi runder de 80.000 kr. i indeværende år, så kan det lade sig gøre at lave en sådan ordning, eller om vi skal drosle ned eller helt afskaffe ordningen alt er mulig.

Hvis det skal være tilfældet, så vil vi stemme om det til næste møde.

Indtil da fortsætter vi med containerordning sammen med afd. 11 i indeværende år, og vi starter i maj. Der vil komme nærmere besked.

Der er fra kommunen kommet en rundsending med levering af kompostbeholder. Vi håber, at der er interesse for at tage imod tilbudet - det er et godt tilbud.

Og lad os derfor håbe på en ordentlig sommer i vores haver og lad os få fyldt kompostbeholderen, vi er så heldige, at vi ikke behøver at angle efter fritidsforhold, vi har den lige uden for, så lad os få lidt sol, og vi vil være der som et søm.

Tak for ordet.

Bemærkninger til formandens beretning.

Per Rosendall

Forespørger om udgifter til reparation af ventilator skulle have været afholdt af ham selv?

EP forklarer om fraflytning og om andelsboliglovgivningen i 1946, som EP betegner som verdens bedste boliglovgivning. EP forsvarede råderetten og giver derved HE ret i afd. 12's synspunkter og samtidig forklarer at råderetsområdet bliver bestemt af afdelingsmødet.

HE svarer Per Rosendal, at det er rimeligt, at beboeren skal betale for alt, der ligger udover afd. 12's standarder. Derfor mener bestyrelse, at ventilatorer ligger inden for andelshaverens ansvarsområde. Derudover svarer HE - EP vedr. råderet, at udover der hvor EP gav afd. 12 ret, ER DET ELLERS ALTID DEN LAVEST MULIGE FÆLLESNÆVNEN AAB BENYTTET SIG AF, UNDERORDNET HVAD DER ELLERS ER BESTEMT PÅ DEMOKRATISK VIS VED AFDELINGSMØDET. Derfor leger AAB med beboerdemokratiet.

Karen Stranddorf.

Diskussioner, som vi har i afd. 12, er den begrundet i, at vi siger, at vi både er lejer og andelshavere ?

Arne Tollaksen (AT)

Det gør det tungt, at lovene hele tiden ændres - AT giver en forklaring til råderetsbestemmelserne og hvem der har udgiften på det givne område, og at der under alle omstændigheder skal findes en merleje på tilbygninger mv.

Derudover fortæller AT, at afd. 11 har lavet et stort grundarbejde for alle mulig tænkelige ting, der skal belægges med en merleje. På positivlisten, må og skal der altid være muligheder for ændringer, af boligen i botiden, uden lejeforhøjelse.

Vestermann.

Mener at de har fået tilladelse fra AAB til de private opførte bygningsdele, og uden nogen besked om merydelse af nogen art.

EP,

Dem der har fået tilladelse til at opføre carporte mod selv at vedligeholde, disse tilladelser må stå ved magt. AAB vil beskytte afdelingskasserne mod for store udgifter og dermed andelshaverne mod boligafgiftsforhøjelser - ALLE NYE REGLER ER SVÆRE AT FORSTÅ FOR AAB OG DERES MEDARBEJDERE.

HE svarer:

at der altid har været forskel på at bo i andre afd. end afd. 12 for her er grundlaget, at man er selvhjulpen.

Ændringen som er kommet til ved de nye love, er at profitering af boligen nu er indeholdt i lovgivningen.

Andelsfondens ophævelse, som er den store forskel på at være lejer og andelshaver, har vi været meget kede af, som gør forskellen mellem at være lejer og andelshaver. AT påstår, at det er afdelingen, der skal bestemme, hvad der skal ind under råderetten, men det er ikke rigtigt for AAB's tolkning. Vil ikke lave det til en frivillig sag at afgøre, om carporte skal ind under råderetten. Siden 1994 er der givet tilladelse til opførelse af midlertidige bygningsændringer, carporte og lignende. Disse skal sættes i boligafgiftsstigning i følge AAB's beslutninger.

Beretningen blev sat under afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Pause.

3 Indkomne forslag.

Igangsætning af renovering af tage:

Formanden fik ordet til fremlæggelsen af forslaget:

Renovering af 2 huse - 4 boliger.

Som omtalt i beretningen er vi kommet til noget helt andet, og man sige noget helt andet end smålig administration, nu skal vi til at gøre vores huse bedre.

Vi startede for år tilbage med at spare op til en renovering af vore tage og dermed en bedre isoleringsevne af overetagen. Selv om dette har været svært, ikke alle midler, som vi er steget med, er gået til opsparing, der har været mange udgifter, som er kommet udefra som de 100 kr./md. er blevet mindre med af.

Vi havde ikke, dengang vi startede, lagt os fast på, hvilken udformning renoveringen skulle have.

På mødet den 14.3.97 var der opstillet 2 principper:

1. Hvor tagdækningen blev udskiftet eller
 2. Hvor tagdækningen blev bevaret og isoleringen henholdsvis blev foretaget oven fra eller indvendig fra.
- Vi har prøvet, om der var muligheder i diverse tilskudsordninger først privat byfornyelse, så offentlig byfornyelse, men ingen af mulighederne er til rådighed for os, det skyldes blandt andet at støttegrundlaget er lavet om. Men så kom nærmest et Columbusæg, som nu gør at vi kan kombinere vore problemer til en løsning, som vi oven i købet får penge for.

Det at vi skal træffe et valg både på materiale- og konstruktionsiden, og da sådan et valg også værdig for andre, vil boligstyrelsen gerne have udviklet et redskab, en metode til vurdering af valgene. Så derfor vil de putte penge i projektet.

Eller sagt som det står i teksten i det byggeprogram, som er omdelt, "lave en kvalificeret fornyelsesstrategi". Og man kan ikke bare vælge ud i den blå luft, og det er så årsagen til, at det nu har fået betegnelsen økologi og miljørigtig projektering samt totaløkonomi, ind som grundlag og det vil gøre, at vurderingerne vil blive lettere for os.

Hvis vi skal give et eksempel, selv om I må betragte det som lægmandsviden, så giver det dog et håndgribelig eksempel på hvilke vanskeligheder det er at gøre det rigtige valg.

Der skal ved en tagudskiftning vælges et undertag, og vi ved, at der findes ca. 20 fabrikater. Alle sammen hver med deres fordele og ulemper, kostpriser, levetid, priser, gode og dårlige evner til at modstå fugt, sollys, varme osv. Det må kunne lade sig gøre at vælge det undertag, der opfylder flest kriterier som har den største betydning for os.

Det er derfor at vi har fået boligstyrelsens bevågenhed, for det har som sagt en interesse i at få afprøvet dette forhold.

De har vist sig villig, i hvert fald mundtlig, til foreløbig at give 3 millioner til projektet og 200.000 kr. til teknikerne.

Vi har derfor i afdelingsbestyrelsen udarbejdet det omdelte byggeprogram, så vi kunne holde både teknikere og administration i "Kort snor", så de ikke forsvandt over skyerne, uden at vi kunne følge Dem og til stadighed have hold i projektet.

Det jeg har sagt nu - er der redegjort for på siderne frem til side 3.

På side 4 er så en opstilling hvordan vi i afdelingsbestyrelsen ønsker valgene foretaget, vurderingskriterierne, vægtningskrav osv.

På side 5 er der lagt op til, at vi ønsker vurderet individuelle funktioner, som vi i fremtiden vil blive stillet over for som et krav f.eks.: Bedre indgangsforhold hvis man evt. bliver handicappet eller ældre.- Hov det bliver vi vist alle sammen.

Tilbygninger hvor der kan indrettes udestuer og plads til mulige økologiske tiltag, eller alternative opvarmningsformer og ressourcebesparende foranstaltninger.

Disse forhold er kun noget, man selv kan investere i, hvis man ønsker dette, men vi ville gerne have, at ingeniørerne og arkitekterne kunne påpege en løsning, som så kunne danne mønstre til en senere frivillig individuel løsning på disse områder, uden at det bevirkede, at vor kollektive renovering vil være spildt.

Så kommer vi til økonomien.

Som Dirch Passer sagde i en monolog Judi Gringer "så er der Vægten".

Den økonomiske ramme er beskrevet på side 6. Øverst på siden er det simpelthen det overslag, som vi brugte i vor fremstilling fra 1997. I ser en sum på renovering på 15.142.514 kr.

Nederst på siden er økonomien i for det, vi nu kalder demo projektet. Hvor vores andel er regnet ud som 2/58-del af vor oprindelige projekt. Vi har 58 bygninger i vor afdeling. Vi giver derfor ca. 17 til 18 % til demohusene, som et max beløb en halv million..

En såre god forretning, for vi skal ikke ud bagefter og ofre noget synderligt honorar til teknikerne, når vi har fået alle problemstillinger belyst ved projekteringen af demohusene. Det må siges at være en god sidegevinst.

Jeg kan ikke her og nu sige, om staten vil give sit endelige tilsagn, men vi forventer et svar til sommer og hvis det er positivt, vil vi sætte arbejdet i gang, så snart der kan bevilges de fornødne penge, og vi vil da lave et budgetforslag for 2001, der indeholder den ½ million som er vores andel, og det forpligter vi os således til ved denne vedtagelse, altså et forslag forpligter vi os til.

Arbejdet med projekteringen vil således finde sted over årsskiftet 99/2000 og udførelsen i det der, sidste halvdel af 2000 og vi skulle så i år 2002 begynde den første etape med 20 huse. Men det stemmer vi om til den tid, for vi er på ingen måde bundet af projektet, ud over at vi skal arbejde videre med demoprojektet.

Vi har endnu ikke valgt, hvilken huse der skal holde for, men vi vil gerne, om der var mange, der meldte sig frivilligt, men husk I skal være enige med jeres nabo, og vi vil gerne, om det bliver to forskellige hustyper.

Jeg vil anbefale jer projektet på afdelingsbestyrelsens vegne.

Der har gennem flere år været opsparing til tagrenovering, ikke alle budgetterede opsparingsmidler er gået til denne opsparing.

Boligstyrelse vil gerne være med til at betale for projektet, som beskrevet.

Specielt side 6 blev de økonomiske rammer fremhævet og fra punkt 4.2 og fremefter skal der tages stilling til gennemførelse af projektet, hvis tilskuddet er i den ønskede størrelse. Vi forventer svar til sommeren 99- projektarbejdet vil kunne starte omkring årsskiftet 99/2000 de øvrige huse vil få tagene udskiftet successivt. Afdelingsbestyrelsen anbefaler at stemme ja.

Bemærkninger og spørgsmål til forslaget

Vestermann.

Hvor stor huslejestigning giver vedtagelsen af dette projekt.?

Per Rosendal

Hvis vi stemmer ja, giver det os så en udgift på lige i underkanten af 600.000,- kr. for 2 huse?

HE svarer :

Ingen huslejestigning for pilotprojektet, men for hele projektets gennemførelse, altså alle huse vil give en huslejestigning på ca. 300,- kr./mdr.

Hvis alle tage skal skiftes på en gang , så vil der ske en betragtelig huslejestigning, men forsøgsprojektet er en god forretning for os i afd. 12.

AT:

Har det svært med økonomiopstilling, og AT mener, at dette kun er et løseligt forslag, der er ikke udregnet noget økonomi fra AAB's side - det er et rent teknikerregnskab.

Ernst Nielsen

Mener ikke der kan ventes med udskiftning af tage til år 2009 for de sidste huse - Det er billigt at bo i afdeling 12, så lad os tage udgiften nu. Samtidig blev fremført en berettiget kritik over udførelse af MC's malerarbejde, samt efterbehandling af skader.

HE svarer.

Tagudskiftning hurtigere end foreslået vil komme til at koste os et meget større beløb. Malerbehandlingen af vinduer og døre vil til næste gang ikke kunne accepteres på samme dårlige niveau.

Ernst Nielsen:

Beretter om MC malerforretning, der maler bedst i regnvejr. MC malerforretning har aldrig foretaget udbedringsarbejder hos Ernst Nielsen. En af grundene kan være det manglende tilsyn fra AAB.

John Olsen: Svar til Ernst

Hvorfor maler du ikke selv Ernst, når nu afdelingsbestyrelsen har givet dig mulighed for dette.

Per Rosemdahl.

Forespørger om forslag 3a? Er dette det eneste forslag, og hvis det falder, hvad er løsningen så.

HE Svarer:

At det fremlagte er pilotprojekt, og hvis dette evt. falder har det omkostning på boligafgift i negativ retning.

Vi har telefonisk tilsagn fra boligstyrelsen, og hvis dette tilsagn ikke er, som det er lovet, tilsagn om støtte ca. 2 mill.) vil der naturligvis blive indkaldt til et møde senere på året.

Men det står fast, at udskiftning af tage under alle omstændigheder vil starte i år 2002.

Vestermann:

Hvad betyder det, at der er telefonisk tilsagn.

HE svarer:

Vi våger det ene øje og håber til, at det telefoniske tilsagn er noget værd, og at det bliver en succes, da det er en departementchefs ord, vi har som tilsagn.

Karen Stranddorf :

Efterlyser en mening fra administrationen.

Ole Nielsen:

Efterlyser et bedre indeklima i vore huse og det skal hænge sammen med økologi, så derfor kan det ikke passe, at vi kun skal have skiftet tage.

EP:

Har ikke en mening om projektet. Men projektet er ganske udemærket - Men fremhævede at ingen udtalelser om økonomi, da AAB Langelandsgade ikke har udtalt sig til denne,

Sabrina Schostag:

Udover projekthusene vil der altså ikke ske noget med de andre huse før år 2002?

HE.

Afdelingsbestyrelsens udgangspunkt er, at vi ønsker at holde boligafgiften så meget i ro som overhovedet muligt - der er kun os som lejere til at betale. Pilotprojektet skulle gerne starte i slutningen af 1999, og der vil blive startet på den generelle udskiftning af tage i år 2002 og derefter i 3 etaper indtil færdiggørelse i år 2009.

EP til forretningsorden.

I stemmer om en udgift på 500.000 kr. EP udtrykker mistillid til forslaget, da EP ikke har set det på forhånd, og da det ikke har været gennem AAB's regnemaskine

HE.

De 500.000 kr., der er angivet som afd. 12 andel, vil vi naturligvis være nød til at indføre i budgettet på et senere tidspunkt. Vi er således kun moralsk forpligtiget med afstemningen til at færdiggøre pilotprojektet.

Afstemningsresultatet til punkt 3a.

ja stemmer 75

nej stemmer 21

blanke 5

Indkomne forslag punkt 3b.

Formanden fik ordet

Retssag. Som det fremgik af beretningen, er vi kommet i den situation, at vi ikke kommer nærmere en løsning på problemet med hensyn til personlig indflydelse på egen boligsituation, når talen falder på privat opførte bygningsdele.

Kun hvis vi ikke har vor meningers mod.

Betragter vi som ligeværdige kompetente eller skal vi, når de i Langelandsgade siger spring, så ikke spørge hvorfor, men hvor højt, vi mener at vi skal spørge hvorfor.

Lad mig nævne de tidligere forhold i flæng, hvor vi har fået en af en skovl, når vi formastede os til at påkalde os en form for rettighed, når vi var uenig med dem på bjerget.

Arveretten til boliger, arveretten til andelsbeviset, afskaffelsen af andelsfonden, haglskadesagen, udskrivning af rekvitioner osv. og nu fortolkninger af råderetsregler, der tilsidesætter ejendomsretten.

Listen er lang.

Selvfølgelig har noget været lovgivningsstof, men man har ikke gidet kæmpe for os, og Langelandsgade har altid søgt den laveste fællesnævner.

Men dette her er helt nyt og principielt. De nye problemer; kravet om vedligeholdelse til private ventilator, krav om at vi skal ligge fra til privat opførte havestuer og carporte til disses ny installering og vedligehold, så er vi nået til et bristepunkt. Det er ikke latterlige små beløb, det drejer sig om, men også principperne for ret og rimelighed.

I følge de nu udsendte retningslinier skal alle til at betale for Deres privat opførte carporte, havestue og lignende, og det er helt urimeligt. Alle nye opførte carporte og udestuer skal i fremtiden være et afdelingsanliggende, og skidt med at loven giver os ret til det modsatte, og det er endnu mere paradoksalt.

I ventilator og emhætte problemet betaler man end ikke til vedligeholdelsen, og det er kun de beboere, der gennem modernisering, der er arrangeret af hovedforeningen, kan få disse dele vedligeholdt. Ikke dem der selv har klaret det. Vi har flere gange gjort opmærksom på dette problem, hvorfor er der ikke opkrævet til vedligeholdelse over boligafgiften.

Nu må det stoppes.

Hvorfor lefler man for krævementaliteten, det kan godt være, at vi er gammeldags. Vi har altid lært, at man skal kræve vor ret, men vi skal også gøre sin pligt. Men det er ligegyldigt, når man sidder i Langelandsgade.

Tilsynet har meddelt, at de ikke kan træffe en afgørelse, da det hører ind under boligorganisationens kompetence selv at afgøre dette, og det kan kun afgøres ved en retssag.

Og hvad vil det så koste at gennemføre en sådan retssag, det vil beløbe sig til kr. 15.000 til byretten og yderligere 30.000 kr. til landsretten. Chancerne for at få ret er ikke til at sige. Men vi skal prøve også af ret moralske grunde.

En lille besk krølle på halen skal der dog være, for vi skal ikke tro, at kampen slutter her, selv om vi vedtager, at vi gennemfører en retssag, og hvis vi så vinder.

Så har næstformanden meddelt, at hvis hovedforeningen kommer til at lide et tab, så vil man kontere afdelingen for denne udgift, man lad det komme an på en prøve, om man tør det.

Jeg vil anbefale, at vi prøver en retssag, og siger ja til forslaget, vi søger naturligvis fri proces, men hvis det ikke kan bevilges, så lad os ofre de penge, det vil vi alle være tjent med også Langelandsgade selv om de ikke selv kan se det.

Retssag

Beløbene er store og alle boligtagere skal betale. P.t. er AAB ligeglade med om vi har ret. Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at vi tager udgiften, dog har vi søgt om fri proces, således at vi kan få afklaret ejerforholdet.

EP : Problemet er at alt ondt ikke kommer fra AAB Langelandsgade, alle muligheder skal prøves samt at EP henviser til tilsynet og ellers kan man jo tale sig til rette med AAB. Samtidig henviste EP til Højlands bog (den grønne fra 1997) side 82

Citat

"I forbindelse med en retssag om stempelpligt, der blev behandlet ved Østre Landsret i 1985, kom man bl.a. ind på, om afdelingerne kan betragtes som selvstændige "retssubjekter", d.v.s., om de selv kan forpligte sig i retsforhold. Under sagen afgav Boligstyrelsen en udtalelse og fremhævede, at almennyttige boligselskaber (som de hed dengang) i selskabsretslig henseende har en atypisk opbygning, idet selskabet og de økonomisk afhængige afdelinger styres af fælles organer. Afdelingerne er altså del af en helhed, hvor det er de fælles myndigheder, som handler og forpligter udadtil. På denne baggrund kan det slås fast, at afdelingerne nok er uafhængige i økonomisk forstand, men de er ikke selvstændige.

Dette hovedprincip fremgår også af vejledningen, hvor der i afsnit 5.4 om ansvar og kompetence bl.a. står følgende:

"Uanset afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødets adgang til at træffe beslutninger vedrørende afdelingens drift, har boligorganisationens bestyrelse det juridiske og økonomiske ansvar for afdelingens dispositioner. Dette indebærer, at boligorganisationens bestyrelse skal skride ind, hvis afdelingsbestyrelse eller afdelingsmødets beslutninger er i strid med de gældende bestemmelser i lov om almene boliger m.v. bestemmelser udstedt i medfør af denne, bestemmelser i anden lovgivning samt bestemmelser i de lejekontrakter, boligorganisationen har indgået med den enkelte lejer. Boligorganisationens bestyrelse kan således eksempelvis forlange en rimelig standard, for så vidt angår vedligeholdelse af afdelingen." og senere står der: " Det skal understreges, at det altid er boligorganisationens bestyrelse, der træffer aftaler udadtil på boligorganisationens og afdelingernes vegne." Citat slut.

Det er tungt juridisk stof, som kan være svært at forstå, selv for en almindelig smedesvend som mig.

Hovedbestyrelsen har anbefalet, at afd. 12's afdelingsbestyrelse taler med AAB Langelandsgade ved hr. Bent Hougaard, som har tilbudt afd. 12 hjælp til at løse problemet.

EP mener, at Bent Hougaard har henvendt sig til Henning Edvardsen for ca. 4 uger siden og EP føler sig meget forørnet over, at dette ikke er sket.

Erik Piilgaard opfordrer og foreslår, at afdelingsbestyrelsen trækker forslaget tilbage.

HE svarer.

Bent Hougaard har ikke henvendt sig og hjælpen til afd. 12 består altså i, at Bent Hougaard har holdt et møde med kommunen, uden at afd. 12's bestyrelse har deltaget eller været vidne om mødet, det er en besynderlig måde at hjælpe på.

Dertil skal nævnes, at tilsynsrådet ikke kan afgøre en tvist mellem afdelingen og boligforeningen, dette kan kun gøres ved en retssag, hvilket tilsynsrådet også anbefaler. Vi ønsker da gerne hjælp fra AAB, men de har nok glemt vores adresse. Afdelingsbestyrelsen vil meget gerne have afgjort dette spørgsmål så derfor dette forslag.

Vestermann:

Opfordrer til forhandlingsmuligheder med AAB i stedet for en retssag. Da Erik Piilgaard netop har lovet, at AAB vil se velvilligt på et samarbejde.

EP:

nægter at have udtalt sin støtte til en forhandlingsløsning ALLE AFDELINGER I AAB LEVER UNDER SAMME ÅG.

Afstemning af punkt 3b

Ja stemmer 39

nej stemmer 53

blanke 16

ugyldig 1

Forslaget er dermed forkastet.

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.

Budget blev fremlagt af Freddy Ovesen, og sat under afstemning.

Ingen bemærkninger. Budgettet enstemmigt godkendt

5. Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

På valg er: Freddy Ovesen og Henning Edvardsen

De blev enstemmigt genvalgt til afdelingsbestyrelsen.

6. Valg af 2 suppleanter.

Gerda Friborg og Johan Olsen blev enstemmigt genvalgt som suppleanter.

7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter.

8. Eventuelt

Lars Kammer:

Forespørger om trykprøvning af radiatorer

Karen Stranddorf:

Forespørger om trykprøvning af radiatorer. Samt om en nødplan ved sprængte radiatorer.

HE svarer:

Trykprøvning af radiatorer - der vil blive foretaget test af radiatorer ved stikprøvekontrol. Sidste gang vi fik trykprøvet er ca. 15 år siden. Der forefindes en nødplan og det er faktisk blot at kontakte en af de 3 bestyrelsesmedlemmer, så sker der noget.

Tonny Nielsen sluttede mødet og takkede for god ro og orden.

Reff: Torben Andersen.

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

Henning Edvardsen valgt i 1999

Freddy Ovesen valgt i 1999

Torben Andersen på valg i 2000