

Referat af afdelingsmøde for afdeling 12

Fredag den 7. april 2000

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
3. Indkomne forslag.
 - a. Igangsætning af renovering af tagene.
 - b. Igangsætning med økologiske forsøg.
 - c. Råderetsregler under forsøgsordning.
 - d. Containerordningens ophør.
 (Nærmere beskrivelse vil senere blive omdelt).
4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
5. Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem.
På valg er: Torben Andersen.
6. Valg af 2 suppleanter.
På valg er: Gerda Friberg og John Olsen.
7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter.
8. Eventuelt.

Henning Edvardsen indledte mødet med at byde velkommen til afdelingsmødet, til de mange andelshavere, til administrationen; direktør Bent Hougaard og teknisk chef Arne Tollaksen, til repræsentant for hovedbestyrelsen, næstformand Erik Piilgaard.

1. Valg af dirigent.

Tonni Nielsen blev valgt.

Takkede for valget og læste dagsordenen op. Konstaterede at mødet var lovligt indvarslet, nedsatte følgende stemmeudvalg: Karin Sølvstad, Tage Jørgensen, Kari Aarebrot, Søren Jaquet og Arne Tollaksen, Adm.

2. Beretning.

Henning Edvardsen.

Bød velkommen til det 55. ordinære afdelingsmøde for Arbejdernes Andels Boligforening, afd. 12, "Riisvangen II".

Som et lille apropos vil jeg tillade mig at citere fra fagbladet "Tegl" fra december 1999:

"De små dobbelthuse appellerer til os, fordi de karakteriserer det hyggelige og rodfæstede fællesskab, som opstår, når et lokalområde kan genkendes ved en tilstrækkelig repetition af en bestemt hustype. Selv om bebyggelsen strukturløst fortøner sig i hele lokalområdets anonyme matrikulerings langs villavejene, er det ikke svært at snuse den særlige stemning.

Her er en selvforsynende enklaver, som boligtradition med mellemrum kan fremvise. En fredfyldt ø fri af suset fra storbyens motormylder. Her kan man trygt lade sine børn lege uden for haven i gadens fælles rum, selv om der kører et par biler. Og man kan i ro og mag føre lavmælt samtale på fortovet. Den sædvanlige forstyrrende støjplage er til at overkomme. Overalt høres der sprinkle lyde af liv og det emmer af beskyttet gør-det-selv atmosfære. Så er det ingen sag at bo i byen." Citat slut.

Af Niels Hesse.

Jeg ved godt, at det er arbejderbebyggelsen på Frederiksbjerg der refereres til, på Frihedsvej, Lighedsvej, Broderskabsvej og Folkets Allé.

Men ellers kan man ikke se forskel, uden man kender den strukturforskel og regelsætning vi i Risvangen, modsat Frederiksbjerg, lever under, og den er ikke til Risvangens fordel, men vi kan vise med en aften som i aften, at vi også kan præsentere noget selvstændigt.

Jeg vil traditionen tro byde de nye andelshavere velkommen:

Hyldgård - Risvang Allé 30, Jensen - Fr. Nansensvej 89, Pedersen - Gustavholms Vej 43, Dahl Jensen - Otto Sverdrups Vej 6, Salomonsen - Risvangs allé 7, Adamson - Bethesdavej 60.

Det er vist det vi blandt andet kan kalde et generationsskift.

At være lejer.

Sidste år blev der spurgt, hvad der er forskellen på at være lejer i afd. 12 og lejer i andre udlejningsejendomme? Og strengt talt så var svaret ikke ret godt, det blev noget med beboerdemokrati og en vis selvbestemmelse, det var det eneste jeg kunne sige, og det var det. Det kan måske give karakteren 3. Lidt naivt og også lidt fattigt og bestemt under middel.

For når man tænker tilbage på det sidste møde og det efterspil der udspillede sig mellem hovedforeningen og afdelingen, så overhalede virkeligheden min udtalelse og gjorde den helt til skamme, for nu var det at udtrykke selvstændige holdninger også galt.

Rollesætning hører hjemme i en anden tid, ja, der kunne sammenlignes med en Holberg komedie, hvor vi havde rollen som den livegen bondeknold.

Når en repræsentant fra hovedbestyrelsen kan lave de regler, der passer ham over for afdeling 12 og erklære, at et punkt på dagsordenen er ulovligt, da fremlæggelsen af punktet ikke har været godkendt i Langelandsgade, ja, så føler man sig hensat til et skuespil.

Nu står desavouering fra mødet ikke alene, da hovedforeningen senere udsender 2 skrivelser.

Den første skrivelse turde man ikke lade afdelingsbestyrelsen uddele, for man havde nægtet at dele en skrivelse ud i 1982 og det ville man ikke risikere en gang til.

Hvis vi i afdelingen skulle bære nag i 18 år, til alle de handlinger som hovedforeningen havde udført, så ville der ikke være plads til andet en galle.

Men man var altså klar over, at skrивelsen var stærk polimitiserende, der gives ikke meget råderum til afdelingen end sige til den demokratiske selvbestemmelse. Der var vi sgu rigtige lejere.

Vi har fået det endnu sværere at give et ordentligt svar på hvad forskellen er på os og private lejere, og set i lyset af den fremfærden der fra hovedforeningens side blev vist over for afdelingen på sidste møde, så er der ikke noget at skrive hjem om.

At boligforeningen er en del af den kooperative idé, har ikke ændret noget, vi gør det på samme måde, som de private udlejere.

"Først dør demokratiet, derefter er det kun et spørgsmål om tid, før selve foreningen og dens sociale udfoldelse bliver omdannet til en statsopgave." Dette citat er ikke noget, vi selv har fundet på, det blev formuleret af blandt andet en Mogens Lykketoft og en Henrik Hien en gang tilbage i 1972, den første gør sig stadig på den politiske arena.

Det er en farlig vej hovedforeningen betræder.

Vi ved godt, hvad der skal til, beslutninger skal så tæt på den enkelte beboer som mulig, og det sker kun, hvis man vælger nogle der tør og som har viljen til at prøve noget andet. I modsat fald bliver vi bombet tilbage til de rene sociale tilfælde.

Det skrev de 2 førnævnte herrer også, hvis andelstanken og den kooperative skal komme fremad. Inden vi kommer for langt ud i sortsynet, så er der i aften en række forhold der viser en anden metode til at gøre tingene, og vi ved, at vi kan gøre det anderledes, og når vi nu forelægger emnerne i aften, så skal jeg nok gøre opmærksom på, når det er anderledes, end det der er normalen,

på den måde håber vi at I kan fornemme forskellen på det at være lejer hos de andre og være andelshaver i afd. 12 og AAB.

Siden sidst.

På sidste års indkaldelse til afdelingsmødet havde vi to punkter til afgørelse.

3.a. Igangsætning af renovering af tage m.v. med økologiske vurderingsgrundlag og 3.b.

Beslutning om retssag vedr. fastlæggelse af ejendomsretten til privatopførte bygningsdele.

Tilkendegivelsen eller afstemningen om renovering af tagene blev vedtaget, og vi var meget tilfredse i afdelingsbestyrelsen over denne positive tilkendegivelse, men forslaget 3b blev så som sagt forkastet af hovedforeningen.

Vi ønskede for et år siden at få tilkendegivet fra afdelingsmødet, om vi afdelingsbestyrelsen skulle arbejde videre med ideen om økologiske arbejder, og at disse skulle prøves sammen med den tagrenovering, som vi har haft i støbeskeen i mange år og ikke mindst prøve på at opnå tilsagn om offentlig støtte til forsøget. Så nemt kan det siges.

Men det blev forplumret af hovedforeningen i stor udstrækning, og vi gad næsten ikke gætte på, om vi ville få en af en skovl, nu da vi havde stukket hovedet frem. Og den kom da også, altså skovlen.

Den dybere årsag kunne jo være, at forslaget ikke var kommet fra Langelandsgade. Så selvfølgelig skulle vi dykkes.

Fra hovedbestyrelsens repræsentant blev der ikke lagt fingre imellem, da han skulle forklare, hvad han mente om afdelingsbestyrelsens forslag, og vi så da også resultatet sidst i maj.

Vi fik den før omtalte skrivelse smidt ind, hvor vi blev beskyldt for ikke at følge forretningsordenen og at forslaget, ikke kunne gennemføres.

Så er vi kommet så langt, vi var sendt tilbage til før start.

Skrivelsen omgik da også sandheden lemfældigt, hvis man skal sige det mildt.

Så lad os lige repetere hvad der foregik på afdelingsmødet sidste år.

Forslagene blev ikke omdelt på afdelingsmødet, men udsendt før mødet, som et punkt på dagsordenen. (D.v.s. 4 uger før mødet).

Den skriftlige del af fremlæggelsen blev omdelt før fremlæggelsen, og skulle støtte fremlæggelsen, og den skriftlige del var også beregnet til at tage med sig hjem.

Det var kun for at hjælpe med gennemgangen, vi omdelte det trykte, det strider ikke mod forretningsordenen.

Helt ærligt, man må komme op med noget bedre.

Forslagene blev således ikke uddelte af undertegnede, men fremsat på vegne af afdelingsbestyrelsen i.h.t. den udsendte dagsorden. Også dette var således ukorrekt i skrivelsen.

Det hævdes, at der var 2 omdelte forslag på mødet. Også dette er ukorrekt.

Men det var forslaget om økologi, der var skriftligt underbygget, - altså fremlagt skriftligt og ikke det andet forslag om retssagen. Også dette er ukorrekt.

Da der ikke er nogen formkrav til forslagene, så er forretningsordenen overholdt, og vi håndterede forslagene korrekt.

Der er således ikke kendskab til handlingsforløbet, i hvert fald ikke den eller de, der har skrevet skrivelsen.

Vi har således opfyldt alle vore forpligtelser, dette kan man ikke sige om hovedforeningen og den fremfærd, den fremviste.

Den økonomi der blev omtalt under fremlæggelsen af forslaget er også kendt af teknisk afdeling, og vi må gå ud fra, at teknisk afdeling også har læst indkaldelsen.

Beskrivelsen af arbejdet var første gang uddelt på afdelingsmødet i 1997!

Erik Piilgaard var ikke dirigent på mødet, også her er der en forkert påstand i skrivelsen, der blev omdelt.

Det er ligeledes arrogant over for vores dirigent, der påtog sig hvervet, ud fra de bedste intentioner, og han røgtede hvervet med stor dygtighed, og hvis det er et ønske om at desavouere, ja, - så er det vel også lykkedes.

At forslaget ikke ville kunne gennemføres, som er afslutningsbemærkning i skrivelsen, var det der gjorde os allermest kede af det både på Jeres vegne og for de fordele, vi evt. kunne opnå ved at fremme forslaget.

Man burde i det mindste ikke afvise, uden at beskrive en løsning.

Her efter udspandt der sig en brevveksling, og der blev afholdt et møde og jeg skal forskåne Jer for at gå nærmere ind i disse.

Der blev udsendt en skrivelse den 13. juli der løste op for den uholdbare situation vil allesammen var bragt i. Skrivelsens indhold var da også en frelser for alle parter.

1. Forslaget blev ikke stoppet.

2. Afstemningen eller tilkendegivelsen blev taget ad notam.

Altså stormen havde lagt sig.

Det opfatter vi som en undskyldning og den tager vi imod med tak.

Det andet forslag der var til afstemning, var retsafgørelse om ejerforholdet til de privatopførte bygningsdele, carporte, udestuer o.s.v. Forslaget faldt 39/53.

Vi ved ikke, hvad flertallet så ville, vi kunne prøve at leve med de fuldstændige vanvittige regelsætninger, hvor man nu skal give det dobbelte for en carport, en hævet terrasse, en tilbygning o.s.v., når man bor i AAB.

For det første skal man betale den, så overtager Langelandsgade den og sætter en i huslejestigning, så man i løbet af få år kommer til at betale det hele mange gange.

Men vi blev opfordret til at søge en forhandlingsløsning på det sidste møde, og den har vi prøvet at efterleve, men det er der ikke meget ved i AAB-regi.

Men endnu engang – vi var overrasket over at forslaget faldt.

Men der er beboere der ikke vil finde sig i denne behandling og til Jer der tabte afstemningen kan jeg sige et par trøstende ord, der er håb endnu for en retfærdig afgørelse, da vi har beboere, der har deres meningers mod og som prøver en retssag.

Hvis vi kan sige noget positivt om dette, så er det nok en fordel at forslaget faldt, for Langelandsgade ville med al sandsynlighed også have givet os en af en skovl i denne anledning, hvis vi havde prøvet at bringe sagen frem til en domsafgørelse, så noget positivt i en sarkastisk retning er der at sige om forslaget, der forliste.

Men vi kan måske komme ud af hele miseren ved det forslag der er til afstemning/tilkendegivelse i dag, om forsøg med råderetten. Nærmere om dette senere.

BL Kongres.

Nogle siger, at vi er enormt tykudet og naive os der sidder i afdelingsbestyrelsen, og vi vil give dem ret, og når i hører dette, så vil I sikkert bifalde denne påstand.

Som omtalt på sidste møde var der kongres i 1999 i Ålborg, og afdelingsbestyrelser og foreninger over det ganske land kunne sende forslag ind til arbejder og målsætninger for de næste 4 år i Boligselskabernes Landsforening.

Vi stillede et forslag om indførelse af andelsfonden så boligtager i de almene boliger kunne opnå en form for opsparing i deres bolig.

Jeg behøver vel ikke at sige, hvor mange der stemte for forslaget 1 ud af 1.500.

Bagefter kan vi godt se, at det var naivt, det er på samme niveau, som hvis vi havde fremsat et forslag til indførelse af udlicitering af kongehuset ved de royale eller bøfkød til morgenmad ved vegetaren..

Men vi skal kunne holde ud og se os selv i spejlet hver dag, så må man også tone rent flag, det hedder også civil courage.

Det var også en stor oplevelse at fornemme den stilhed som 1.500 delegerede kunne udvise. Der må vi sige, der er ikke vi ikke som de andre.

Regnskab.

Som vi omtalte sidste år, har vi ikke kunnet godkende det gamle regnskab, det fra 1998, det er stadig til vurdering på Rådhuset.

Vi har efterhånden indstillet os på, at der sikkert kun gives en skuldertræk fra Tilsynets side til vor afvisning, f.eks. med en bemærkning om, at vi skal prøve sagen ved en domstol, det har vi set før. I så tilfælde er vi tilbage, hvor vi startede for et år siden.

Hvor vi som afdelingsbestyrelse blev afvist som en juridisk enhed, der kan rejse en sag.

Hvordan skal vi så agere, det ved vi ikke, når man ikke er en juridisk enhed, der kan rejse en sag, hvis vi igen skulle få et sådant svar.

Der er en ringe retssikkerhed for beboerdemokratiet i dette land, det er helt sikkert.

Kan man forlange, at fordi man tilfældigvis sidder i afdelingsbestyrelsen, selv skal lægge penge ud af egen lomme til en retssag om konteringsfejl i et regnskab, vi tror det ikke.

Stridspunktet i regnskabet er om Langelandsgade bare kan pålægge, at afdelingen skal betale, hvis en beboer ønsker vedligeholdt privat opsat ventilator og emhætter.

Nu har hovedforeningen føjet spot til spe ved at hovedbestyrelsen nu dækker administrationens fejl ind ved at vedtage en regel til fordel for administrationens tidligere gøren og laden, det er beboerne der kollektivt skal betale for vedligeholdelsen, der opstår ved de privat opsatte ventilatorer. Man er vel en moderne forening er begrundelsen, så til helvede med retfærdighed.

Men har det lige som kongehuset, man er hævet over loven.

Men endnu engang, vi kan måske komme ud af dette problem ved at vedtage forslaget, der er til afstemning om råderet.

Der må vi også sige, at vi ikke er som de andre.

Malerarbejdet.

Vi skal i år have malet vores udvendige træværk, selv om man ikke skulle tro det, er det 5 år siden, vi sidst fik malet med al den snak, vi har haft om malerarbejdet, og jeg tør næsten ikke sige, at teknisk afdeling ikke er færdig med at afregne for sidste gang, der mangler stadig en lille konstant afregning for et fåtal af de skader, der skete sidst. Vi ved godt i bestyrelsen, at vi har brugt meget tid her på afdelingsmødet til at fortælle om malerarbejdet eller rettere, det der ikke blev malet.

Vi har valgt at gøre det anderledes i år,

1. Vi ønsker 2 underhåndstilbud.
2. Vi vil evt. købe malingen direkte.
3. At 3 sjak og 3 huse pr. sjak må og skal være under arbejde samtidig.
4. Arbejdet skal tilrettelægges således, at der ikke må stilles stillads op ad gavlen.

Malingsmængden der skal anvendes og behandlingsintervallerne skal dokumenteres, det er jo ikke "lallende idioter", der bor i afdelingen. Vi hopper ikke på bemærkninger, som vi hørte sidst, "denne maling som vi bruger er ekstra tyk, så vi behøver ikke at male så mange gange" eller "afskrabet er også overflødig, for vi har vasket af" o.s.v. Nu skal der anvendes røbemaling, d.v.s., at de forskellige behandlinger er med forskellig kulørnuancer.

Det er vores penge der bruges, og de skal ikke bruges som lærerpenge for andre, derfor skal vi i afdelingen og i afdelingsbestyrelsen på banen. Og devisen er, "tillid er godt, men kontrol er bedre". Og ikke som sidst "når bare vi siger, at vi er maler, er alting i orden".

De beboere der gerne selv vil male enten vinduer og eller træværk kan gøre det og få overført de penge som malerarbejdet ville have kostet til deres indvendige vedligeholdelseskonto, excl. materialer som bliver leveret. Ved denne metode er vi ej heller som de andre.

Jeg kan sige ud fra egen erfaring, at de er de lettest tjente penge, jeg nogensinde har fået ved at lave dette arbejde, og der er næsten 8.000 kr. Det er næsten til et nyt køkken.

Der vil blive udsendt tilmeldingsskema, og der vil også blive orienteret om igangsætning af malerarbejdet på samme skrivelse.

Som en konsekvens af afstemningerne i aften og hvordan disse falder ud, vil der ikke ske maling af træværk ved de boliger, som får udskiftet tag, da de under renoveringen af tagværket vil få malet, men vinduerne vil naturligvis under alle omstændigheder blive malet.

Med hensyn til den mørke kulør som vinduerne har og fik sidste gang, så prøver vi en lidt lysere farve, dog stadig brun, men en dag håber vi i afdelingsbestyrelsen, at vi får overbevist alle om, at vi skal skifte farve ved renoveringen af taget i pilotprojektet, som vi lægger op til, har vi forestillet os, at vi maler i de oprindelige farver.

Råderet.

Overskriften kunne også være "Rend mig i råderetten".

Vi har snakket, ja allerede i aften om denne råderet, og hvad er det nu for noget det der med råderet?

Det er en vanskelig en, for den er fosteret af nogle, der aldrig har ment at beboerne i den almen-nyttige bolig skal have noget økonomisk ud af at investere i deres bolig, og de skal for den sag heller ikke bare holdes nogenlunde økonomisk skadesløs.

Vi har nævnt, at systemet bevirker, at man skal betale det hele 2 eller 3 gange, og man får kun noget tilbage, hvis man flytter inden for 10 år, og så kun op til 39.000 kr., hvis man flytter inden for det første år efter investeringen, lige meget hvor stor investeringen er.

Når man præsenterer systemet for andre mennesker end den der bor i almennyttig bolig, så må man altid sige, at det kun er til beboerne i den almennyttige bolig, for ellers vil latteren ikke ligge sig. Dem må man gerne snyde, for de er bare lejere. Nogen vil kalde det bondefangeri.

Men ikke i BL de mener, at man virkelig har gjort noget for beboeren og for den sags skyld, mener man også i Langelandsgade, at man er rigtig moderne, når man taler om råderetsregler.

Et billed på dette kunne være.

I kender måske den Storm P. tegning, hvor den tykke mand fodrer hund der tigger ved bordet. Hunden bliver så fodret med et stykke af hundens hale. Det er os, der er hunden.

Nu har man i sin visdom i hovedforeningen besluttet, at der ikke kan være noget uden for råderetten og for at føje spot til spe, så skal reglen, der handler om afdelingsmødets beslutningsret, forvaltes således: Det er besluttet, hvad der skal vedtages på forhånd af hovedbestyrelsen, ja, I hørte rigtigt, man har vedtaget, hvad I skal stemme ja til.

I skal f.eks. acceptere, at carport med videre kommer ind under reglerne, der må ikke opføres noget uden for råderetsreglerne.

Ja, man føler sig hensat til en fjern Sovjet stat eller et fjernt Tyskland i det forrige århundrede. Sådan bliver man ved og ræsonnementet er ret knudret og det lyder således: "hvorfor skal man lade afdelingsmødet træffe beslutninger, når vi i hovedbestyrelsen skal godkende dem til sidst, ja, så kan vi lige så godt vedtage, hvad de skal sige ja til".

Hokus Pokus og væk var beboerdemokratiet.

Vi har da også med vor stillingtagen for år tilbage vedtaget, at det er murede garager og vinduer der bliver givet råderet til, og det er ikke fordi, at vi ikke kan se det nødvendige i, at vi skal investere i vores boliger, bygge udestuer og carporte o.s.v., alt hvad hjertet begærer.

Men da vi bebor vore huse i mange år, så betyder det ikke noget, at når en carport skal bygges, at man ikke opnår godtgørelse, den kan rent administrativt ligge uden for råderetten, for vi når at slide den op, inden vi rejser, og det har i alt sin helhed været vores holdning til råderetten.

Men lad os ikke dvæle længere ved dette misfoster af en regel for i det støttetilsagn, som vi har modtaget om tilskud til økologien, var der et krav om, at vi skulle lave et forsøg med den udvide-
de råderet.

Det ville vi da gerne, for så kunne vi komme ud af alle de fjollede regler og regelfortolkninger.

Nu har vi chancen for at vise vejen frem. Lad os tænke et system som kan tilgodese den enkeltes boligbehov og pengepung og give en rimelig godtgørelse i en flyttesituation.

Vi vil gennemgå de elementer der er med i den drøftelse med hovedforeningen, forslaget er ikke færdigbehandlet, og det er svært at få afdelingernes synspunkter og hovedforeningens til at være sammenfaldende, men vi er optimister. Men vi skal vide, om vi er på rette vej. Derfor forslaget under pkt. 3c.

Økologiforsøget.

Punktet var på som et afstemningspunkt på sidste møder og på dette, men vi har besluttet os til at berette om punktet under beretningen, da det har været afdelingsbestyrelsens store arbejdsområde i år, og vi lader afstemningen udgå, da de forudsætninger, som blev opstillet sidste år, er opnået, med det tilsagn vi har på nuværende tidspunkt.

Vi må erkende, at vi ikke har haft held med at få alle gjort lige interesseret i vort forehavende, 6 mdr. efter vi havde modtaget vort støttetilsagn, først da henvender administrationen sig til ministeriet, og der aftales at sende en fra kommunen til ministeriet på boligforeningens vegne 8 mdr. efter tilsagnet blev fremsendt, for at finde ud af, hvad det er, de vil give afd. 12.

I kan høre, at det er vanskelige organisatoriske forhold vi lever under.

Vi fik i juni måned det meget positive brev fra Staten, de ville gerne bidrage med op til 3 mill. kr. i et forsøg med at indbygge økologi og individuel byfornyelse m.v. i vore boliger.

I tilsagnet var der følgende forudsætninger, der skal opfyldes:

- Gennemførelse af renovering med totaløkonomiske overvejelser.

Totaløkonomi er et vurderingsprincip, der skal anvendes, når man tegner og beskriver ombygningen af tagene og andre arbejder. Det vil sikre, at de valg der bliver foretaget, bliver vurderet rigtigt for at fremme en bedre drift, evt. er det dyrere i anskaffelse, men ikke i den daglige drift, og dermed en større sikkerhed for den fremtidige tagrenovering.

- Udvidet råderet.

Vi blev kisteglade, da vi så dette element, nu kunne vi komme til at præge udviklingen med vores ønsker til en ny og anderledes råderet, som vi har givet udtryk for i de seneste år i den strandede debat og vores ønsker om retssag og vores ophedet diskussion, ikke mindst på sidste møde, den kunne nu måske bilægges til gavn for alle.

- Tidlig inddragelse af beboerne i beslutningsfasen.

I den forbindelse skal det hæfte vi udleverede efter mødet ses og vores møder her og dem der kommer o.s.v. Det burde vi nok kunne klare.

- Nye finansieringsformer (medfinansiering).

Det at investere i boligen har helt mistet sin tiltrækning med den nye råderet, nu kunne vi stille et system op, som ville gøre det attraktivt at investere i en tilbygning, i et bad, i en solfanger o.s.v., så skal råderetsforsøget også være vidtrækkende, så det må også være til at klare.

- **Renovering på differentieret niveau.**

Det er ikke noget problem, det kan vi opnå, vi kender det allerede fra tidligere tider, vi bygger til, vi etablerer carporte, vi skifter køkkener og etablerer badeværelser o.s.v. Nu skal der ikke være de latterlige begrænsninger, som de beskrives i råderetsreglerne, som stopper os.

Det var kravene, og de er da til at føle på. Alt på et frivillighedsprincip.

Den endelige finansiering er afklaret, men næsten 8 mdr. efter vi har modtaget tilsagnet.

Proppen sprunget af, vi har den 31. marts været til møde med kommunen, hvor alle implicerede parter var tilstede – I alt 11 personer.

Tekniker, administration, tilsynet o.s.v. og det lader til at det klares nu.

Teknikerne har udarbejdet et overslag over de bygningsdele og arbejder som kan komme ind under forsøget, og det er blandt andet dem der er redegjort for i forsøgspræsentationen, det lille hæfte, der sammen med de foreløbige skitser skulle være en appetitvækker for at deltage. Hæftet udleveres efter mødet.

Vi har tænkt det således, at de tiltag man godt kunne tænke sig at få afprøvet i sin bolig, angives, og man giver afdelingsbestyrelsen besked på en lap papir.

Vi håber på at få lov til at sprede emnerne over flere boliger, end de 4 der i starten har været tale om. Det er dog kun de 4 boliger, der får tilbygning, i den forbindelse får disse også skiftet tag.

Vi skal som sagt derfor bede interesserede om tilmelding efter mødet med angivelse af, hvilken emner der ønskes afprøvet i deres bolig.

Vi udtager prøveboliger, således at tilbygningerne afprøves på hver boligtype, vi har 4 boligtyper i afdelingen, og vi vil prøve at få alle tiltag afprøvet.

Hvis der er lige forudsætninger f.eks. samme boligtype, samme ønsker o.s.v., så trækkes der lod.

Vi havde på sidste møde i 1999 modtaget tilkendegivelser fra interesserede, disse skal dog en gang til melde sig med angivelse af deres ønsker.

Når man så har fundet ud af, hvordan den endelige finansiering vil blive, så laver vi en redegørelse der beskriver forholdene; interessen og hvilken valg der er truffet, hvilken der er trukket lod om o.s.v. Denne redegørelse udsendes.

Vi kan således med stor glæde sige, at nu er der muligheder for at få afprøvet diverse former for om- og tilbygninger uden udgift.

Hvis jeg nævner dem i flæng, er der 4 stk. tilbygninger/økologicalentraler – nye badeforhold i stueetagen – nye adgangsmuligheder, nye ventilationsprincipper med begrebet varmekyldning o.s.v., man skal dog være interesseret i at arbejde med økologien i en bred sammenhæng.

Der er dog stadig uafklarede problemer; Vedligeholdelsesudgifter, hvor store bliver disse? Er der tilskud til alle forsøgsemner?

Vi arbejder på sagen således, at med de boliger, der er udtaget, vil der blive udarbejdet et endeligt andragende til staten, og derved vil der ske en endelig afklaring på denne måde.

Vi mener, at vi kan afklare problemerne i råderetsforsøget, om vedligeholdelsen.

Alle spørgsmål vil naturligvis være afklaret inden vi beder om accept hos den enkelte andelshaver, der har meldt sig.

Principielt skal der ikke være nogen udgift til beboeren for at være forsøgskanin, og hvis det senere i forhandlingen viser sig, at dette ikke bliver tilfældet, så spørger vi de tilmeldt, om de stadig ønsker at deltage og i så tilfælde, så takker vi også nej tak, hvis det ikke ønskes.

Vi har også fået tilsagn om støtte til vurdering af forskellige økologiske tiltag i tagkonstruktionen og for at få dette afprøvet, vil de huse, der er forsøgshuse med tilbygning, også få renoveret tagkonstruktionen, derfor denne opkobling, dette er så pilotprojektet.

Tagrenovering.

Vi har naturligvis vurderet på totaludskiftning af tagene og det er således også derfor, at vi ønsker at prøve med et pilotprojekt, da der er mange spørgsmål, der ikke umiddelbart kan besvares. Men her vil vi allerede nu redegøre for de kendte eventuelle valg, der vil blive i fremtiden. P.t. er der budgetteret med en udskiftningsmodel der sker over 12 år.

Vi har udnyttet den nogenlunde gode stand tagene er i ved at etapedele renovering og udgiften vil også blive reduceret på denne måde. Vi lider ikke så stort et rentetab ved at strække udgiften ud over flere år. Vi får brugt vore Landsbyggefondsmidler, det er 260.000 kr. pr. år slet ikke små penge.

Vi mener, at dette er smertegrænsen på ca. 300 kr./mdr. i stigning og vi håber på en reduktion af udgiften, - og det er da et fromt ønske, når pilotprojektet er afsluttet.

Det kan være, at tiden skal forlænges, og det vil give en lavere udgift, og der skal der evt. flere etaper o.s.v. – hvem ved? Dette vil pilotprojektet også belyse.

Vi kan godt vælge en anden finansiering og gennem hovedforeningen har vi fået hjælp til at udregne andre metoder til finansiering, - tak for denne bistand.

Lad mig nævne nogle enkle:

Forslag 1.

Udskiftning i år 2005. Det hele på en gang.

Lån 8 mill. kr. – 20 års afdragstid.

Udgift 18,15 mill. kr. Pr. måned 663 kr. i 20 år.

Forslag 2.

Udskiftning i år 2005. Det hele på en gang.

Lån 8 mill. kr. 10 års afdragstid.

Udgift 13,62 mill. kr. Pr. måned 995 kr. i 10 år.

Forslag 3.

Udskiftning i år 2001. Det hele på en gang.

Lån 10,5 mill. kr. 20 års afdragstid.

Udgift 21,798 mill. kr. Pr. måned 1.593 kr. i 10 år.

Forslag 4.

Udskiftning 4 stk. i år 2001 – 14 stk. i år 2003 – 20 stk. i år 2008 og 20 stk. i år 2013.

Ingen lån. Egen opsparing.

Udgift 5,5 mill. kr. Pr. måned i gennemsnit 309 (336) kr. i 13 år.

Vi mener, vi skal bearbejde det sidste forslag – altså ingen låneoptagning og en successiv udskiftning.

Vi havde også et forslag, at vi skiftede 5 huse om året, men det var man ikke lydhør overfor i hovedforeningen.

Selv om det ikke har den store betydning for selve arbejdet med tage, så er dette arbejde også koblet op med støtten til det økologiske forsøg.

Så får vi også vurderet ombygningen på andre måder, vi får en total økonomisk betragtning og en økologisk vurdering af arbejdet og dermed også en næsten gratis projektering med arbejdet på den fremtidige udskiftning.

Ligeledes får vi lejlighed til at justere udgift og etapedeling, når vi har overstået pilotprojektet.

Vi skal i den kommende tid diskutere indbyrdes og få afklaret vores holdning til den kommende udskiftning.

Skal den etapedeles? Skal den lånefinansieres? Skal det være her og nu? O.s.v.

Vi håber, at I vil finde Jeres holdning til projektet, vi håber, at ideen med etapedelingen og udskiftning over f.eks. en 12 års periode eller mere vil vinde gehør.

Vi vil derfor anbefale pilotprojektet, men nærmere om dette.

Vedligeholdelse.

Ud over de sædvanlige vedligeholdelsesarbejder er der blevet etableret 3 stk. rårum i det forgangne år, monteret 2 nye fordøre, udskiftet 8 VV-beholdere, men i det store hele et roligt år. Men udgifterne er stigende til den almindelige vedligeholdelse, f.eks. er en VV-beholder steget med 20% inden for de sidste 4 år.

Vi undgik også de store skader ved vinterstormene, selv om der var enkle tagsten, der faldt af husene o.s.v., så må vi sige, at vi slap nådigt.

For at opnå en bedre vurdering af VV-beholdere, radiatorstand og kommende vedligeholdelsesudgifter skal vi gennemgå radiatorantallet, for hvis vi kunne vurdere den kommende udgift, vil vi kunne lave et bedre budget (PV-skema) og måske kunne kipe nogle af stigningerne af i henlæggelsesbeløbet.

Vi vil evt. udsende et skema. Tag godt imod dette og returner det, når det er udfyldt.

Vi talte sidste år om trykprøvning af radiatoren. Efter mødet talte vi med forskellige VVS-montører om dette, de mente, at det var en dårlig idé, for vi havde jo fået afprøvet vore radiatorer, - dog noget ufrivilligt ved det forkerte tryk, som værket sendt frem. Så det blev frarådet.

Vi kan dog se på regnskabet, at vi i dette regnskabsår har vedligeholdt lidt mere end sædvanligt, og der vil blive tale om en stigning af boligafgiften for at dække det nuværende serviceniveau ind.

Men en hel anden vedligeholdelse er vor købmand. Der er kommet ny lejer i butikken og i den forbindelse har der ikke været syn af boligen og butikken, da hovedbestyrelsen har bestemt, at erhvervslejemålene ikke længere vedkommer afdelingen.

Vi ved, at der ligger en tikkende bombe under afdelingen ved den misrøgt som huset og haven har været udsat for.

I skrivende stund har vi anmodet foreningen og på ny udbedt os et syn på adressen.

Når vi nu vil afslutte denne beretning, så må det være med håbet om, at de valg vi skal gøre her i aften, må blive det, der gør, at der er forskel på det at være beboer i afd. 12 i forhold til det at være lejer i al almindelighed.

Jeg vil med disse ord anbefale beretningen til vedtagelse.

Dirigenten bad tilhørerne om kommentarer til beretningen.

Der var ingen kommentarer og den blev sat under afstemning og blev énstemmigt vedtaget.

3. Indkomne forslag.

a. Igangsætning af renovering af tage.

Henning Edvardsen.

Afdelingsbestyrelsen har stillet det forslag, at der igangsættes renovering af 4 prøvehuse/pilotprojekt i indeværende år. Udgift 1.501.000 kr. under forudsætning af offentlig tilsagn til det økologiske forsøg.

Vi er nu så langt fremme, at vi kan igangsætte arbejdet ved at udføre et pilotprojekt, eller vi kan kalde det prøvehuse.

Da vi i den nærmeste fremtid skal foranstalte reparation af vindskeder og dækbrædder og etablere bedre isolering af tagkonstruktionen, reparation af rygning m.v., så er det på tide, at vi tager hul på renoveringen.

Men vi må sige, at tagene med sikkerhed kan klare den i nogle år endnu, før det bliver absolut nødvendigt, men vi skal være på forkant med udviklingen – derfor denne disposition. Før den store udskiftning og det er ikke den vi stemmer om i aften, er det bedst, at vi prøver med et forsøg, og nu da den kan kobles sammen med råderetsforsøg, økologi og meget mere, så skal vi udnytte den situation, for den kommer ikke igen, vi er kun på finansloven i år. Vi tror, at det er en historisk chance, vi har nu og de penge som vi skal deltage med, er reserveret og medtaget i budgettet for indeværende år, og har ikke noget at gøre med det budget, som vi skal stemme om senere, det er for næste år.

De spørgsmål vi skal have afdækket ved pilotprojektet, er følgende:
Stand af tagkonstruktionen, materialevalg, isoleringsevnen, malingstyper, etapedeling, nye kvistvinduer, skorstenspiber, ventilationsafkast o.s.v.
Jeg vil derfor med disse få ord anbefale, at vi igangsætter pilotprojektet.

Karen Stranddorf:

Spurgte om Langelandsgade også ville anbefale projektet?

Erik Piilgaard:

Det er afdelingsmødet der bestemmer om ja eller nej, det blander Langelandsgade sig ikke i.

Peter Hager:

Ønsker at vide, om hvert tag koster 4000.000 kr., så hænger det ikke sammen med 333 kr. i stigning.

Henning Edvardsen:

Beløbet er ikke gennemskueligt p.g.a. afdelingens gode opsparing.
Prisen er 400.000 kr. pr hus, om det er dyrt eller ej, det er prisen for at få en bedre isolering – faste undertage etc. som beskrevet i projektbeskrivelsen.

Tage Jørgensen:

Der tales om økologiske forsøg, hvilket er meget godt, men hvor lang tid løber det økologiske forsøg, der kan også være økologi i blot at få udskiftet tagene.

Karen Stranddorf:

Du siger 333 kr. er det ikke meget at betale for at se andre få skiftet tag ud før end en selv?

Ole Nielsen:

Har afdelingsbestyrelsen regnet på komfort og varmebesparelse?

Henning Edvardsen:

Vi har ændret dispositionen, da overslagsprisen er steget kraftigt 400.000 kr./hus, og at vi har fundet det rimeligt senere at gå ud fra pilotprojektet. Vi vil ikke advokere for at låne penge. Vort forslag går rigtig nok på, om beboerne kan klare at se på at nogen får ny tag på før en selv. Jeg kan godt.
Varmeudgift i forhold til prisstigning på husleje, ved en totaludskiftning af tage kan vi ikke hive en besparelse hjem.

Tage Jørgensen:

Der er ikke tale om misundelse, jeg har målt en stor varmeforskel ved gulv – en meter oppe i værelset og under loftet.
For et par år siden var det meningen, at vi skulle følge afd. 11, når de var færdige med deres tagudskiftning.

Grete Eriksen:

Jeg har selv isoleret mit loft og har fået en fin komfort på 1. sal, dette kan gøres for en rimelig udgift.

Peter Hager:

Mit første spørgsmål var ikke et angreb, er der stor forskel i pris på økologiske og konventionelle tage?

Henning Edvardsen:

Svarer Tage Jørgensen – Dine målinger er ok, men sådan er husene – vi må leve med dette, indtil vi får rettet disse problemer. Vi vil senere vurdere ud fra pilotprojektet, og det er afdelingsmødet, der træffer beslutningen – vi har ikke p.t. problemer med vore tage, og vi ønsker ikke låneoptagning til tagudskiftningen.

Svarer Peter Hager – Det der ligger i om taget er økologisk eller ej, er ikke den store forskel, vi skal gennemføre et pilotprojekt og økologi er ikke stråtag, men tegl og en god isolering – og jeg opfattede ikke dit spørgsmål som et angreb, der bliver spurgt om økologi og konventionelle tage.

Eigil Juel:

Vi har fat i de forkerte håndværkere, tage kan laves meget billigere.

Fru Westermann:

Vi hører kun om økologiske tage – det kan ikke være rigtigt!

Henning Edvardsen:

Det er staten der betaler for projektet. - Det er penge, vi får foræret.

Afd. 12 har grundlaget for at få de rigtige tage, der skal holde de næste 60 år.

Til Westermann, - Vi ønsker ikke at betale mere end, vi skal for at få nye taget, og vi kommer ikke til det.

Der, hvor vi kan ændre vor opfattelse, er om økologien skal med, når vi har fået vurderet vort pilotprojekt.

Grete Eriksen:

Hvordan kommer man på listen til at være med i pilotprojektet?

Henning Edvardsen:

De der er med i pilotprojektet, får også skiftet tag samtidig, man er altså både med i pilotprojektet og prøvehus.

Per Rosendahl:

Efterspørger materiale til afstemning før vi stemmer.

Henning Edvardsen:

Det er ligegyldigt for pilotprojektet, hvilke huse der deltager.

Efter afdelingsmødet tilmelder de boliger der ønsker at deltage sig.

Westermann:

Der er stor usikkerhed om, hvad dette indebærer, vi ved for lidt om det.

Lars Kammer:

Det handler ikke for mig om økologi eller ej. Hvis forslaget falder, hvad så, der er ikke andre forslag på bordet?

Henning Edvardsen:

Økologi i tagudskiftningen?

Der er ingen økonomi for afd. 12 i det her pilotprojekt. Siger man nej til 4 tage, så siger vi nej til statstilskuddet.

Forslaget blev herefter vedtaget.

Forslag 3b udgik.**Forslag 3c – Råderetsforsøg.****Henning Edvardsen:**

I boligstyrelsen og ministeriet ved de godt, at loven om råderetten er dårlig. De kan godt se, at det ikke fremmer den almene bolig og at den overhovedet ikke kan bruges, når talen falder på haveboliger med store muligheder for individuelle moderniseringer.

Derfor har de i forbindelse med bevillingen til den økologiske vurdering den individuelle byfornyelse, som tidligere sagt, også krævet et forsøg om råderetten.

Der er heller ingen der ved sine fulde fem vil investere under de nuværende råderetsregler.

Vi ved, at ved at arbejde med vore boliger kan vi opnå et bedre boligniveau.

Vi kan også afdække, hvilken vej lovgivningen skal tage i fremtiden, det vil forbedre boligtagernes interesse i og for den almene bolig. Det er nærmest logik for perlehøns.

Forsøget ville også gøre det mere attraktivt for beboerne og tilføre yderlig kapital til de individuelle tiltag, som er en nødvendighed for en kommende succes for at bo i en havebolig.

Enhver kan se hvilken vej samfundet tager i dag, vi skal, om vi så hyler eller skriger, i fremtiden til at nedsætte vort energiforbrug, tænke grønt o.s.v.

Det vil ikke være muligt for fællesskabet i fremtiden at investere i de økologiske tiltag, da de vil kræve en boligafgift der vil blive uacceptabel høj, i hvert fald når talen falder på haveboligen med mange små anlæg.

Forsøget er til en vis grad en fortsættelse af tidligere tiders regler, der vil dog være en større individualisme indbygget i forsøget, og en anden metode til vurdering af godtgørelsen end der tidligere har været praksis inden for de sidste årtier på grund af en stadig stigende regelsætning i retning af en ren lejer-gørelse.

Forsøget vil ikke betragte beboerne som lejere, men som andelshavere og vil ikke sætte afdelingsmødet ind som et væsentligt beboerdemokratisk led, det vil stoppe den proletarisering der med de sidste mange år har sneget sig ind og som bevirker ødelagt boligkvarterer – både på det fysiske område og på det foreningsmæssige i den almene bolig.

Jeg skal her nævne i hovedtræk omdrejningspunkterne i forsøgsforhandlingerne og godkendelsen er ikke afsluttet endnu:

1. Det er afdelingsmødet der afstikker reglerne.
2. Der åbnes mulighed for en anden godtgørelsestørrelse, når man flytter fra sin bolig, der differenceres imellem vedvarende forbedringer f.eks. tillæg af boligareal og øvrige forbedringer.
3. Vedligeholdelsen kan placeres hos den enkelte beboer eller i fællesskabet.

Vi havde håbet, at vi kunne være færdig til dette møde, men det er vi ikke, vi vil, når udkastet er afsluttet, udsende det og der vil måske være behov for en endelig afstemning senere. Men vi vil benytte lejligheden i dag til at få prøvet vores mandat, da vi ikke har et færdigt forslag.

Vi ønsker således Jeres stillingtagen til følgende 3 hovedpunkter, som har været vores overordnede målsætning (1, 2 og 3).

Hvordan de endelige regler kommer til at se ud, er p.t. ikke til at sige.

Forslaget blev sat under afstemning og énstemmigt vedtaget.

3d.Containerordningens ophør.

Henning Edvardsen.

Vi har valgt at lade dette punkt komme under afstemning, og det er ikke fordi, at vi syntes det ene eller andet, men vi ser at udgiften har taget en himmelflugt, som siger spar to til alt.

1998 = 67.882 kr. 1999 = 61.835 kr. 2000 = 58.000 kr. 2001 = 75.000 kr.

Udgiften er snart så stor, at vi næsten kan give hver beboer en grøn container en gang om året. Kan den enkelte så ikke lige så godt selv afregne med en vognmand?

Bestille den når der er behov for den og lyst til at have den?

Er det stadig et fællesskabsanliggende at arrangerer containeren, der er ikke sparet noget som helst på stordrift.

Vi oplever også en dårlig fremfærd med henkastning af affald i containeren, som vitterlig burde have været afleveret til anden side f.eks. storskrald, til glascontaineren o.s.v.

Udgiften til containeren kan betale 8 nye varmtvandsbeholdere, og sådan som budgettet stiger hvert år, så har vi brug for alle de penge, vi kan skrabe sammen, når vi skal holde samme niveau på vedligeholdelsesområdet, som vi gør i dag.

Der har såmænd også været et underskud i regnskabet i det forløbne år, men mere om det under budgettet.

Kunne man ikke slå sig sammen naboerne imellem og købe en kompostkværn eller hjælpes ad med at køre ud på genbrugsstationen, hvor det oven i købet er gratis at komme af med affaldet. Kunne vi nøjes med en mindre udgave f.eks. en til to tømninger om året.

Nielsen:

Foreslog 3 afhentninger om året.

Eriksen:

Foreslog 2 afhentninger om året.

Jørgensen:

Foreslog ordningen som hidtil.

Thomsen:

Så gerne at der var en bedre morel med hensyn til aflevering af affaldet i containeren.

Westermann:

Aftalen var, at vi skulle have containerordning i stedet for afbrænding i haverne. Da vi indførte ordningen aftale vi et beløb til containerordning.

Anne:

Container opstillet på den enkelte vej i stedet for centrale steder.

Tage Jørgensen:

Jeg taler for mange beboere på Grenåvej og Jens Munks Vej der ønsker status quo, det er ikke alle der har bil og derfor ikke kan komme til genbrugsstationen i Lystrup, de mange jeg har talt med på Grenåvej og Jens Munks Vej ønsker at bibeholde ordningen, som den er nu.

Henning Edvardsen:

Men vi har ønsket at få en debat om emnet, og det går da meget fint med debatten, at når vi i afdelingsbestyrelsen ser, at pengene løber ud ad kassen til meget lidt nytte, derudover er disciplinen for dårlig, containerordningen er kun til haveaffald.

Hans Carlsen:

Der skal sorteres affald til container, der skal to containere til hvert opstillingssted, en til haveaffald og en til storskrald.

Edith Thomsen:

Storskrald er gratis at komme af med. Der er for dårlig disciplin og næsten ingen selvjustits.

Henning Edvardsen:

Vi er åbne for disse forslag, men det er kun lykkedes for os en gang at få en container gennem med kun grønt affald, men vi prøver gerne fremover.

Afstemningsresultat.

Skal ordningen ophøre: Ja-stemmer 54, Nej-stemmer 73 og 2 blanke stemmesedler.

Det blev derved vedtaget, at ordningen fortsætter med 4 årlige containere.

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.Ole Nielsen:

Spørgsmål til konto 114-100. Hvad er dette, og hvad dækker denne konto?

Karen Stranddorf:

Er det nyt at renovering af badeværelser er på PV-skemaet?

Henning Edvardsen:

Til Karen Stranddorf – Der er afsat 3 stk. rårum til badeværelsesrenovering hvert år, og det har der været de sidste 4 år også på PV-skemaet.

Freddy Ovesen:

Svarer Ole, - det er et tal der er budgetteret med, men der er intet forbrugt.

Budgettet blev godkendt ved håndsoprækning.

5. Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem.

På valg var Torben Andersen som blev genvalgt.

6. Valg af 2 suppleanter.

På valg var Gerda Friborg og John Olsen, begge blev genvalgt.

7. Evt. valg af repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter.

Punktet udgik.

8. Eventuelt.

Grete Eriksen:

Bænk mangler ved Gotfred Hansens Vej, der er opstillet bæk ved Hans Egedes Vej.

Svar: Afdelingsbestyrelsen forespørger hos kommunen, da det ikke er afdelingens bænk eller AAB's.

Henning Edvardsen takkede for den gode debat og forsamlingen sang nr. 20 i AAB's sangbog, "Jeg elsker de grønne lunde".

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

Torben Andersen	Valgt i 2000
Henning Edvardsen	På valg i 2001
Freddy Ovesen	På valg i 2001