

Arbejdernes Andels Boligforening.
Afd:12 "Riisvangen II".

Referat af afdelingsmødet den 27 april 2001.

Indledning

Henning Edvardsen indledte mødet med at byde velkommen til afdelings 56. Ordinære afdelings møde.

Herefter nogle praktiske bemærkninger om øl og vand - tobaksrygning og aflevering af stemmesedler hvis man ville forlade mødet m.v. – Nr. 34. blev afsunget.

Punkt 1. Valg af dirigent.

Valg af dirigent. Tonni Nielsen blev valgt.

Dirigenten nedsatte stemmeudvalg – konstaterede at mødet var varslet rettidigt, samt at forslagene var udsendt rettidigt og salen godkendte dagsordnen.

Punkt 2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.

Henning Edvardsen fik ordret og bød velkommen til de mange fremmødte, til repræsentanten for administrationen Direktør Bent G Hougaard samt næstformanden for hovedforeningen Erik Piilgaard.

Herefter blev beretning forelagt.

Som traditionen byder, skal vi herfra sige goddag til de nye andelshaver. Det er altid en glæde at kunne sige at vores boliger er attraktive, og det er dejligt, at der kommer nye til også selv om det koster mere end bare det at betale boligafgift. Hvis man vil have fuld valuta, må man yde, ikke kun penge men også arrangement.

For man kan ikke spille på kvarte lodder og vinde hele gevinsten. Sådan er det også at bo i afdelingen 12. Så med denne lille formaning, ment i al venskabelighed, så velkommen til:

Jeanette Henriksen Godfred Hansensvej 42

Lars Dam Jensen Godfred Hansensvej 36

Ole B Sørensen Jens Munksvej 40.

Bettina Hansen Godfred Hansensvej 34.

Lars Høstrup Godfred Hansensvej 48.

Bjarne Hansen Risvangsalle 38.

Nina Pedersen Gustav Holmsvej 45.

Som i ser skal de til at passe på Godfred Hansens vej. Det var et stort mandefald, det minder om fane flugt.

Og som I kan se, så står aftenen i afstemnings tegn. Der vil dog være en berøring af forslagene i beretningen, også selv om forslagene kommer til en præsentation ved afstemning - alt efter hvor meget der indgår i beretningen, vil forslagen blive begrundet mere eller mindre, når de kommer til afstemning. Vi skal nok økonomiser med tiden.

Beretningen fra afdelingsbestyrelsen er en tungsindig en. Der er ikke meget glæde over den, det indrømmer vi gerne. Det er tal gymnastik og andre fritstående øvelser, det er kritik og ikke mindst berettiget kritik, men vi håber, at også I vil betragte den lige så seriøs som afdelingsbestyrelsen. Det skal være alvor, før det kan blive sjovt.

Lad os starte ude for Risvangen.:

Fælles opnotering.(Eller udsalg af arvesølvet).

Som det måske er jer bekendt så har boligforeningen barslet med en ide om fælles opnotering for flere boligforeninger og her har AAB slået pjalterne sammen med blandt andet Brabrand Boligforening. Når nye beboer ønsker at købe sig et andelsbrev, har de altså ikke fortrinsret til Arbejdernes Andelsboligforenings boliger, nej der skal også deles med andre. Man kan ikke bevidst vælge AAB uden at dele med andre.

Man kalder det fremskridt og moderne og nyskabende.

Årsagen til nødvendigheden af dette "fremskridt" var udtrykt i en artikel i beboerbladet fra dec..

Vi ved godt at beboerbladet aldrig har udvist kritiks journalstik snare traktor begejstring, sådan som man kunne opleve i tidligere tiders Rusland. Men alligevel, dette er næsten for meget. Så meget lalleglæde kan man næsten ikke kapere.

Citat fra artiklen .

"Der er mange lokale kongedømmer, for mange små administrationer, der ikke magter at give professionel service. Og det er uoverskuelig for nye beboer, de kan ikke finde rundt blandt de mange boligforeninger".

"En fællesventeliste vil give en smidig, beboervenlig - professionalisme - effektiv og social ansvarlighed." (det skorter ikke på begejstring til ideen med fællesventelister)

Det kan godt være at man opfatter AAB som et konge dømme, og så må vi være de tro undersåtter. Jeg tror, at bemærkningen er udtryk for brugen af et forkert billedesprog. Eller også har man "saket" artiklen et andet sted fra.

Det kan godt være, at det ikke er den demokratisk styreform, der plager os mest i AAB. og at der mangler åbenhed i administrationen af vore boliger, men er løsningen at lave fælles ventelister? Det kan godt være at administrationen i AAB ikke magter at give en professionel service og at man nu må ty til en anden organisering, men en fællesventeliste, det er ikke svaret på dette problem .

At nye beboer der "lige er kommet ind med 4 toget" ikke kan finde rundt blandt de mange boligforeninger er ikke rigtigt, så dumme er folk nu ikke. Det er ikke et længe nærende ønske fra nye beboer, at man kun skulle gå til et kontor for at blive skrevet op til en bolig.

Det er som om vi har boliger på hylderne og at vi mangler kunder i butikken, det har vi ikke og det gør vi ikke. Ideen ved et langt loyalt tilhørsforhold til AAB og at vi er den bedste forening der har

det særkende, at vi tager os af vore egne, er nu ligegyldigt og gjort til skamme. Når ventelisten også omfatter alle, bliver det da ligegyldigt at købe sig et andelsbevis netop i AAB.

Der er da ingen som ønsker at spille fodbold, der er ligeglade med om det er Brøndby eller AGF man bliver medlem af.

Den nye beboer, som ønsker at bo i AAB, får det sværere nu. Der bliver flere om bidet også fra dem, der ikke nødvendigvis er interesseret i AAB.

Der skal derfor være en opfordring til at lade det lokale samarbejde, mellem foreninger alene gå på f.eks. et informationskontor over for nye beboer, ikke nødvendigvis fælles venteliste. En forkert kur til en forkert diagnose.

Vi bør sætte ind på en udvikling af de forskellige særkende, der er ved foreningerne og afdelingerne, så der bliver en markedsføring med og på forskellene, ikke på ensartethed.

Hvis tendensen fortsætter, så kan vi lige så godt afhænde de sidste foreningsstrukturer, der er tilbage og lade vore boliger blive administreret af kommune, og ydermere er den parlamentarisk kontrol af ventelisten nu forsvundet ved, at AAB har meldt sig til den fælles venteliste!

Vi er parate til forandring, men ikke forandring for en hver pris og ikke en forandring der afmonter foreningsstrukturen, der gør det ligegyldigt, hvor man er medlem og beboer.

Malerbehandling.

Sagen har haft følgende udvikling.

Som I ved, skulle vi have malet i det forgangende år, og det prøvede vi - men det lykkes ikke.

Ved et møde med inspektøren lige før afdelingsmødet sidste år, bad afdelingsbestyrelsen om igangsættelse af arbejdet, ved at aflever afdelingens sædvanlige udbudsmateriale, der bare skulle udsendes, (udbudsmaterialet har været anvendt med små korrektioner de sidste 3 gange der har været malet i afdelingen).

Afdelingsbestyrelsen modtog den 29. marts en kopi af et brev, der redegjorde for, at teknisk afdeling havde overdraget den tekniske rådgivning til et ingeniørfirma. Dvs. udsendelse, udarbejdelse af udbudsmateriale afholdelse af licitation og tilsyn.

Afdelingsbestyrelsen fik foranlediget, at der blev indkaldt til møde den 11.4. hvor vi gjorde opmærksom på, at teknisk afdeling burde kunne påtage sig arbejdet og forestå udsendelse og tilsyn af malerarbejdet, som de har gjort de øvrige gange og sådan, som man også gør i andre afdelinger.

Dette blev afvist af foreningen, og begrundelsen var manglende tid, og de krav vi stillede ved sidste malerbehandling var for store til, at de kunne honoreres af teknisk afdeling. Der skulle ekstern tekniske rådgiver på sagen, afdelingsbestyrelsen krævede herefter at rådgivningsydelse, blev udbudt i konkurrence og, at brevet af 29. marts til ingeniøren blev trukket tilbage.

Den 3. maj forelå resultatet af licitationen på rådgiverydelsen. Den billigste pris blev 60.000 kr. Arbejdet blev overdraget til lavestbydende, som nu er et arkitektfirma.

Tidsplanen for arbejdet blev aftalt mellem teknisk afdeling og det ekstern rådgivningsfirma, og licitationen blev afholdt den 29. juni, hvor den billigste pris lød på 2.412.423 kr. en overskridelse på 253 %. Afdelingsbestyrelsen anmodede om aflysning og afholdelse af ny licitation hurtigst muligt, så malerarbejdet kunne finde sted i 2000.

Arbejdet blev dog sat i bero pga. ferie i teknisk afdeling.

Vi kunne se på stilladsprisen, at den svingede for meget og at den var usædvanlig stor i de indkommende tilbud ved licitation 1. Der måtte være noget galt med de opmålte arbejdes mængder.

Med hensyn til mængderne der lå til grund for tilbudene, erfarede vi, at disse var behæftet med fejl, og dette skyldes, at der i flere tilfælde var mængder fra den samme malerberegner, der lå til grund for prisen. Det var altså den samme forkerte beregning, der lå til grund for prisen.

Så i sommerferien fik afdelingsbestyrelsen fremskaffet alternative stilladsfabrikater og udarbejdet alternative metoder til stilladsdækning sammen med arbejdstilsynet - Prisen er ved det bud der er accepteret nu nede på 77.000 kr. for stilladser. Afdelingsbestyrelsen lod også afdelingen tegne fuldstændig op i sommerferien, så der ikke kunne være tvivl om ydelsen og mængden, der skulle præsteres af maleren. Alt dette for at få en bedre pris i anden licitation.

Teknikerne meddelte primo august, at de mente, at afdelingen var bedre tjent med, at arbejdet blev reduceret i omfang (ingen maling af træværk kun vinduer og undladelse af kvistvinduerne på 18 huse og at den lavets bydende fra 1. licitation skulle have lejlighed til at udføre dette til en pris af 741.124 kr. Dette var en stigning af delprisen fra den første licitation på 72 stk. kvistvinduer og ca. 20.000 kr. ekstra for at male havestuer, man så var der ingen udgift til stillads- men man har heller ikke brug for stillads, når man ikke maler træværk så en sådan besparelse var ligegyldig at fremhæve.

Afdelingsbestyrelsen fastholdt afgørelsen fra juni mdr., at der skulle afholdes ny licitation ved et nyt møde den 30 august, hvor også arbejdet blev udskudt til udførelse i år 2001. Ligeledes blev den nye stilladsløsning og den nye optegningen medtaget i det nye udbud.

Vi ville gerne have udsendt en skrivelse til afdelings beboer noget før, for at berette om udskydelsen, men vi ville også vente, så vi kunne fortælle, hvornår arbejdet ville finde sted og til hvilken pris, men som det senere skal fremgå, blev der så sent i som først i januar skrevet under på kontrakten.

Licitation nr. 2 blev afholdt den 19.10. og udgiften til malerarbejde eksklusiv teknisk rådgivning og diverse fradrag, lød herefter på kr.1.325.878. en overskridelse på 39 %.

En mere manerlig overskridelse som vi kunne overskue.

Vi har således accepteret, at der gives en accept til 952.000 kr., som er budgettallet og at der på dette afdelingsmøde ville blive stemt om bevilling af det resterende beløb, så vi kan gennemføre arbejdet samlet i år.

Hvis vi havde accepteret den første pris, så havde det resulteret i boligafgiftstigning på 511 kr./mdr. hvis dette underskud skulle afvikles over f.eks. 2 år.

Det er skræmmende og alvorlige ting, der arbejdes med..

Vi vil ved fremlæggelse af punkt 3 a komme nærmere ind på tallene og konsekvenser af denne prisstigning.

Vi har valgt at udbetale penge til selvmalerne iht. til det budgetterede beløb. Vi kunne ikke tillade os at vente til licitationen havde været afholdt, så selvmalerne har fået et lidt mindre beløb end de rettelig skulle have, hvis de skulle aflønnes efter 1/114 af licitations prisen som vi plejer.

Vi håber at de er tilfredse med beløbet for at male selv. Differencen, der er tale om, er mellem 7.550 kr. skulle virkeligt have været 9.718 kr. For et halvt hus burde det således være de ca. 25 % højere.

Men inden vi "selvmaler" gik ind på arbejdet – nu taler jeg som både formand og andelshaver i afd.: 12,- vidste vi, hvad akkorden hed, og hvilken pris vi sagde ja til, så vi går udfra, at et ord er ord og en aftale er en aftale. Vi har således valgt indtil videre ikke at regulere beløbet.

Regnskab.

De nødvendige reparationer og vedligeholdelser, der vil komme på vore huse skal finansieret gennem vores boligafgift. Der findes ikke nogen seddelpresse i Langelandsgade, og selv om man fejlagtigt skulle opfatte sig selv som lejer, og ejeren så bare må klare resten for en, så har man troet helt forkert.

Da vi selv skal betale, er det ikke lige meget, hvornår og hvor meget, og der er ikke andre der vil, vi kan ligeså godt tage udfordringen op - vi skal være økonomisk bevidste, bedre fortalt med en god gammel AP Møller parole "Vi skal vise økonomisk rettidig agtpågivenhed" og samtidig skal vi helt naturligt tage stilling til, hvordan vore fælles midler skal forvaltes, der skal være retfærdighed og vi er ikke kun blinde bogholder. Der skal også være et menneskesyn, som man kan være bekendt. Man kunne sige "kræv din ret og gør din pligt".

Vi vælger at være interesseret og gå ind i en debat og påvirke løsningen, og så får vi alle i tilgift et medansvar, men det ansvar har vi lært at leve med.

Nu er det ikke ansvar der er i høj kurs i tidsånden, og specielt er det overhovedet ikke moderne at tage ansvar på andres vegne, det er nærmest en oldsag.

Men lad os tage det med holdning og så kan det godt være, at vi er bliver kaldt gammeldags det klare vi også, for vi skal dømmes på vores handlinger.

Som vi også kunne berette om på vor sidste møde, så har hovedforeningen forlangt, at vi skal betale reparationen på de ventilatorer og emhætter, der er installeret under AAB regi uden afdelingens medvirken.

Lige for at ridse det paradoksale op i dette krav - Vi skal betale for en installation, som ikke er opsat af afdelingen - vi skal betale til en installation, som er beboerens ejendom.

Da badeværelserne blev installeret, fik vi udtrykkelig at vide, at ventilatorer m.v. var uden for afdelings regi, og hvad der blev monteret af udstyr udover, hvad der var normal standard i afdeling, skulle beboeren selv vedligeholde.

Det er vist det man kalder løftebrud, det er det i hvert fald, hvor vi kommer fra, når man løber fra en aftale. Men det er det ikke i Lagelandsgades termologi, der kalder man det at være moderne. Ja så må vi være gammeldags.

Her kræver hovedforeningen, at vi skal gøre noget som strider mod ”kræv din ret og gør din pligt” og det er ikke de andelshaver, der får vedligeholdt deres ventilator, vi er vrede på, men det er dem, der kræver, at vi skal gøre det – det er hovedforeningen, der er skurken i denne historie.. Vi tror såmænd gerne at de andelshaver, der ikke selv magter at vedligeholde deres ventilator, gerne vil betale et lille beløb til vedligeholdelsen, men det må de ikke.

Vi kunne og kan naturligvis ikke godkende et regnskab, der indeholde poster, som der ikke er dækning for, så regnskabet for 1998 og for år 2000 kan ikke godkendes.

Det kommunale tilsynet har ikke noget at indvende til vort forslag til løsning af problemet, som i korthed går på, at de, der vil have deres ventilator vedligeholdt, kan få det, hvis de betaler for det, men det kan man ikke acceptere i hovedforeningen, for så måtte man ud til de beboere og fortælle, at der var begået en fejl i beregninger af deres boligafgift, da man installerede deres badeværelse.

Nej man vedtog med sig selv, at nu skulle det være standard i afdelingen at have ventilator for de, der har fået dem sammen med badeværelset arrangeret af hovedforeningen. For at dække over egne fejl.

Tilsynet mener også, at de naturligvis skal vedligeholdes, og de meddeler den 3. november deres svare. Citat: Installationer som indebærer øgede samlede vedligeholdelsesudgifter for afdelingen skal modsvares af en tilsvarende vedvarende individuel lejeforhøjelse. Citat slut. Men denne til retvisning har foreningen ikke tænkt sig at følge, for nu er det vedtaget, at det er standard ifølge hovedforeningens beslutning. Meget behændigt. må vi sige.

Vi kunne forstå hvis det var en beslutning fra mødet her, hvor vi stemte om at overtage vedligeholdelse for alle ventilatorer og at de, der ikke havde, skulle have en sådan installeret, så var det en beboerdemokratisk afgørelse, som vi kollektivt ville være glade for at bære.

Men man kalder det bare en general forbedring Så er hovedforeningen nemlig ude over alle problemer. Man benægter således fakta og tager meget let på det, der med beboerdemokrati.

Man afviste endnu en gang at ville lave en tilmelding til en ventilator vedligeholdelses ordning og at man så steg med 20 kr. om måneden, hvis man ville have vedligeholdt sine ventilatorer. Men nej.

Og så kan vi jo fortsætte, og hovedforeningen har heller ikke brug for at få vores godkendelse for tilsynet godkender sikkert regnskabet alligevel. Det på trods af vore ventilatorer problemer, og begrundelsen vil være, at hovedforeningen alligevel har det juridiske ansvar og den godkendelse, som man tillægger afdelingsbestyrelserne er ligegyldigt, da vi ikke er nogen juridisk enhed. Vi har ingen ansvar, osv., det har hovedforeningen.

Os alle sammen - afdelingen og naturligvis afdelingsbestyrelsens tid er for kostbar til at deltage i det uforpligtende og intetsigende arbejde.

Man er ligeglad med beboerdemokratiet, og vi kan i afdelingsbestyrelsen sagtens tåle sådanne stød, vi kan kun være kede af det på vegne af afdelingen og den manglende respekt for dette forum, hvor sådanne beslutninger burde høre hjemme.

Nu når vi er ved det uforpligtende arbejde så skal vi nævne købmanden

Købmanden.

Vi vil gerne ind og præge udviklingen med vor købmandsbutik. Vi kan se, at butikken er nødlidende, men det kniber, da hovedbestyrelsen har besluttet, at al udlejning af erhvervslejemål hører ind under administrationen og vi har ikke, som hidtil, indflydelse på situationen, og vi håber naturligvis, at den klare skærene.

Vi ønsker en nærbutik i kvarteret, men det er ikke i vores hænder at hjælpe til.

Information om råderetsforsøget.

Det har ikke noget med punkt 3 a at gøre.

Vi havde - eller rettere vi har - eller rettere hovedforeningen har, på vores vegne en ansøgning om et råderetsforsøg i afd. 12 inde ved by - og boligministeriet.

Vi nævnte på det sidste afdelingsmøde, at der var et forslag til forsøg med råderetten undervejs. Det skulle indgå i det økologiske forsøg tagerenoveringen mv. Nu ligger resultatet der.

Afdelingsbestyrelsen har ikke i nævneværdig grad haft indflydelse på råderetsforsøget, men vi har haft meget arbejde. Det er, som om vi kommer fra to forskellige planeter. Os og forretningsudvalget.

Det har ikke været klart, at i sådan en situation hvor det er pine død er nødvendigt at vi arbejder sammen også gør det. Forsøget er således i det store hele også udarbejdet af forretningsudvalget og de intensioner, som blev lanceret på vort sidste afdelingsmøde, har vi ikke kunnet få fremmet..

Hovedbestyrelsens forslag er nu indsendt til By og Boligministeriet til godkendelse og i skrivende stund, er der endnu ikke kommet svar fra ministeriet.

Vi vil udsende det snarest og naturligvis, hvis og når vi ved besked fra By og Boligministeriet. Vi vil give jer vores oplægget til forhandlingen, så det er til at danne sig et billede af problemstillingen inden. Vi skal stemme om det.

Nu kunne man tro, at vi ikke havde fået indflydelse med vores ideer og oplæg, da vi er nogle forvirrede styrevolter. Men så skulle de være nogle styrevolter i Boligselskabernes Landsforening. Intentioner, som vi lancer, er såmænd de samme, som Boligselskabernes Landsforening lancer i deres oplæg til en ny medejer struktur.

Vi har efter henvendelsen til kommune modtaget en del af den afsendte korrespondance til boligministeriet den 11.1. 2001 i kopi. Vi har tidligere modtaget et forslag den 28.9.00. Vi ved ikke om det er det endelige og der med det fremsendte, men vi går ud fra dette, her i den skrivende stund.

Vi kan se, at Tilsynets for Støttet byggeri mener, at forsøget er rimeligt.

Der har været en del møder, og der har været en stor korrespondance, men det har været svært at få begejstring som medspiller.

Vi har ud fra bedste evne, prøvet at vurdere på konsekvenser af hovedbestyrelsen og tilsynets forslag og konklusionen må være, at råderetsforsøget er meget forsigtig, det vil ikke umiddelbart være økonomisk fordelagtig for den enkelte andelshaver, og forslaget vil ikke umiddelbart skabe en ny ordning, som vil være tjenlig til en alternativ finansiering, som var ideen i ministeriet ønske.

Vi kan illustreret med et par eksempler. Hvordan vil forholdet mellem det investerede beløb og godtgørelses beløbet være ved afdelings og hovedforeningens forslag. Der er forskel, da det er der, der er stor afstand i holdningerne.

Eksempel. 1.

Beregningseksempel udført iht. hovedbestyrelsens forslag

Investor i et nyt solfanger system	40.000 kr.
Afskrivning 7 % pr år dvs. afskrivnings periode på ca.14 år. (Fraflytning efter 5 år) nedskrevet med 5/14	
40.000 – (40.000 X 7X5/100) Godtgørelse	26.000 kr.
Iht. forsøget dog højst 60 %.....	24.000 kr.

Der efter bidrag til vedligeholdelse. (Iht. Hovedforeningens forslag)

1000. Kr. / år. iht. leverandør.

Bidrag til udskiftning er $40000/14 = 2857$ kr./år. På 5 år 14.285 Kr. Hvis man mener, at den er nedslidt på samme tid som afskrivningen. Hovedforeningen har endnu ikke bestemt sig til, hvordan den vil regne vedligeholdelses- og fralægningsbeløbene.. Vi har tidligere spurgt til dette problem.

Det er således efter 5 år investeret 54.285 kr. ekskl. vedligeholdelse og der kommer 24.000 kr. til godtgørelse Efter 14 år er der således investeret 80.000 Kr., og der er ingen godtgørelse.

Beregning på det regelsæt, der ligger til grund for den gældende lovgivning gør det ende være.

Investor i et nyt solfanger system	40.000 kr.
Afskrivning 10 % pr år dvs. afskrivnings periode på 10 år. (Fraflytning efter 5 år)	
40.000 – (40.000 X 7X5/100) Godtgørelse	20.000 kr.
Bundfradrag	5.311 kr.
Til udbetaling.....	14.689 kr.

Bidrag til vedligeholdelse. 1000. kr. / år. iht. leverandør.

Bidrag til udskiftning . Hvis man mener at den er nedslidt på samme tid som afskrivningen.

4000 Kr./år. På 5 år 20000 kr. Udregnet som det er normalt i AAB Århus.

Det er således efter 5 år investeret 64000 kr. ekskl. vedligeholdelse, og der kommer 14.000 Kr. til godtgørelse Efter 10 år er der således investeret 80.000 Kr., og der er ingen godtgørelse

Ejendomsretten ligger hos boligforeningen, og der skal i al fremtid betales til vedligeholdelse og fralægning til nystandsættelse. Kun hvis bygningsdelen fjernes, kan man ophæve huslejestigningen, og den tilladelse skal indhentes ved direktøren. Der skal betales af nytilflytter det beregnede afståelsesbeløb, men nytilflytteren indtræder ikke i de samme rettigheder, som fraflytter. Boligforeningen har nu ejendomsrette til bygningsdelen. Det gælder både for forslaget og de gældende regler.

Beregningen udført iht. afdelingsbestyrelsens forslag.

Invester i et nyt solfanger system	40.000 Kr.
Afskrivning 7 % pr år dvs. afskrivnings periode på 14 år. Alt efter hvad foreningen bestemmer. (Fraflytning efter 5 år)	
40.000 – (40.000 X 7X5/100).....	26.000 Kr.

Bidrag til vedligeholdelse.

1000. Kr. / år. iht. leverandør. Udføres af beboeren

Bidrag til udskiftning.

Der betales ikke til udskiftningen

Det er således efter 5 år investeret 40.000 kr. ekskl. vedligeholdelse og der kommer 26.000 Kr. til godtgørelse Efter 14 år er der således investeret 40.000 Kr., og der er ingen godtgørelse

Tilflytter får således tilbudt et 5 år gammelt anlæg til 26.000. Dette kan enten lånes af afdelingen og afdrages over en årrække eller indbetales kontant. Nytilflytteren indtræder i samme rettigheder og pligter, som den tidligere beboer. Efter 14 år er anlægget nedslidt og besidder ingen værdi, der kan gives godtgørelse efter. Men måske besidder det stadig en brugsværdi.

Hvis der ikke er godtgørelse at udrede, får tilflytteren valget, at overtage anlægget eller anlægget bliver fjernet af afdelingen.

Der er alvorlige tal, - kan man forestille sig, at vi vil give os i kast med en investering, når vi skal betale den flere gange, og man mister ejendomsretten til investeringen, og man taber sin henlæggelser, hvis man nedbryder bygningsdelen. Og man skal betale, også efter afskrivningstiden, hvis man bibeholder bygningsdelen.

Man kan også sige, forsøget med denne nye ordning er bedre end den nuværende regelsætning, hvor alt, som kommer ind under råderetten, som er og bliver tabsgivende, når der også skal betales til vedligeholdelsen sådan som der p.t. bliver meldt ud fra hovedforeningen. Vi mener, at afdelingens forslag var langt bedre.

Det her er kun en lille aperitif til den eventuelle afstemning, som måske vil komme. Det kan være, at vi er blevet meget klogere, når vi får bolig ministeriets svar tilbage.

Forsøget med råderetten er kædet sammen med forsøget med tagerenovering og de økologiske tiltag. Det er det vi kaldte pilotprojektet på sidste møde, så der står meget på spil.

Og ikke mindst mange penge til afdelingen.

Vi kan også til de personer der vandt lodtrækningen til økologiforsøget og som nu er forsøgskaniner i forbindelse med økologien sige, at vi håber på at forholdene snart afklares og at de konsekvensberegninger, som boligforening skal præster, snart må blive færdig.

For det kan da også gå rimeligt galt. - Hvad nu hvis boligministeriet melder fra, når de får læst forsøget om råderetten? -

Råderetten.(Revision under 3a).

Eller retter udvidelse af råderetten. Det har ikke noget med det før nævnte forsøg om råderet at gøre.

Årsagen til at dette punkt er medtaget her i beretningen selvom det er på, som et selvstændigt punkt til afstemning er, at vi her kommer nærmere ind på, hvad der ligger bag om forslaget til råderets udvidelsen, da det har optaget os meget i det forløbne år.

Som der har været talt om mange gange før, så har der i de senere år været fokuseret på reglerne i råderetslovgivningen, og selv om vi prøver at løbe et forsøg i gang, så må vi også forholde os til de regler, der hersker i dag og få de bedst mulige forhold på trods af reglernes dårlige administration. Hovedforeningen har siden 1996 udsendt flere retningslinier og bestemmelser. Iht. disse reglerne har afdelingen gennem afdelingsmødernes beslutninger handlet der efter.

Afdelingsmødet besluttede i 1994 hvilken emner, der skulle under råderettens bestemmelserne, og i den forbindelse hvilken emner, der skulle betales øget boligafgift af (Større husleje) og hvilken emner, der lå uden for råderetten, og i 1996 besluttede vi, at det var op til den enkle, om man selv ville ind under systemet eller ej. Dvs. at det stod andelshaver frit om den carport man ville opføre skulle udløse en godtgørelse ved flytning eller ej og en boligafgiftsstigning eller ej.

Men da det ikke var en direkte afstemning i 1996, men var en beslutning, som var indeholdt i afdelingens beretning og afstemning om beretningen på afdelingsmødet ikke er demokratisk nok, iht. hovedforeningen, der skal stilles et selvstændigt forslag til.

Og valg muligheden om man var uden for råderetten kan den enkle andelshaver ikke selv vælge iht. hovedforeningens udlægning.

Vi har således på det seneste oplevet at disse beslutninger ikke har kunnet godkendes, blandt andet på grund af, at beslutninger som sagt ikke var stilles som et selvstændigt forslag -

Det er kun form - det er ikke indhold - en besynderlig nidkærhed man udviser, om forslaget er fremsat som et selvstændigt punkt eller ej er da ligegyldigt, der er da ingen der vil blive snydt. - Afdelings mødet i afd. 12 kan godt sige fra, når der er noget, der er urimeligt.

Vi er ikke bange for at stemme en gang til, og derfor gør vi det igen. Vi beklager at valg muligheden ikke længer er mulig.

På grund af denne procedure uenighed, er der opstået store problemer ved flytninger, hvor tidligere tiders tilbygninger f.eks. en carport ikke overdrages en tilflytter uden, at denne skal betale til henlæggelser og vedligeholdelse. I disse tilfælde har afdelingen bedt til, at nyindflytterne kunne få lov til at overtage bygningsdelen med samme rettigheder og pligter, som fraflytteren havde. Dette ønske er ikke blevet imødekommet, sådan som vi bestemte i 1996.

I den forbindelse har hovedforeningen påført os udgifter til nedrivning, som kunne være undgået, og man har fjernet bygningsdele, som besad en værdi for tilflytteren, men lige meget hjalp det at protesterer.

Hovedforeningen har opført sig urimeligt og helt ude af proportioner med, hvad det er deres mål. Formålet for hovedforeningen, med al den afvisning, er at man var bange for, at den nye beboerne skulle løbe fra deres ord og kræve vedligeholdelse af de bygningsdele, som stod på grunden selv om de ikke betalt til vedligeholdelsen.

Man har helt glemt, at man kan tale med beboerne.

Ved de 3 sidste flytninger er der blevet nedbrudt bygningsdele, som kunne være redet, hvis s man havde accepteret afdelings tidligere forsalg eller det forslag, som vi skal stemme om i dag. Med en lille smule imødekommenhed kunne det løse problemet, så man var fri for at nedbryde brugbare bygningsdele.

Vi lovede, at hvis vi ikke vedtog forslaget sådan, som det ligger i dag, så ville de 3 nye beboeren da naturligvis få deres bygninger nedrevet men intet hjælp.

Vi har svært ved at se, at nye andelshaver skal stilles ringer end nuværende og tvinges til at betale til henlæggelser og vedligeholdelse, når andre ikke skal, og da slet ikke når afskrivnings tiden er 10 år. Der ingen, der med sin fulde fem, som vil investere store summer under sådan et system.

Da vi beboer vore huse i lang tid, så er det ikke noget i problem at vi har ganske få emner ind under råderettens godtgørelse. Vi når langt hen af vejen at slide bygningsdelene op.

Derfor har vi har taget alt med på listen, hvad vi kunne komme i tanke om og ligger det uden for godtgørelse og dermed huslejestigning for ikke at komme i den situation, at en bygningsdel ikke kan overdrages ved en flytning.

Hvis vi ikke vedtager forslaget, vil nye andelshaver ikke få lov til at overtage gamle bygningsdele (carporte havestuer, halvtage mv.). uden at blive pålagt en boligafgiftesstigning og nuværende beboer vil, hver gang de går i byggetanker, blive straffet.

Det var lidt om de holdningsmæssige forhold til råderetten. Under forslaget fremsættelse kan vi tage fat på mekanikken og tal mv. Men det har taget umådeligt meget af afdelingsbestyrelsens tid i det forløbne år. Vi har brugt vor tid på dialog med hovedforeningen, vi troede at vi kunne overbevise hovedforeningen om, at vor afgørelse fra 96 naturligvis stod ved magt.

Det har ikke været en rar situation, men vi mener, at vi har tjent afdelingen på bedste måde, selv om

det ikke altid har resulteret i en lykkelig udgang. Der er blevet smidt meget godt væk.

Prøvehuse og tagrenovering.

Da nu forsøget med miljørigtig projektering, råderetsforsøget, den alternative finansiering osv., som der har været talt så meget om på det sidste afdelingsmøde, lader vente på sig.

Men det skal ikke holde os til bage, hvis vi vil have skiftet tage .

Måske kommer tilsagnet ikke, det kan være at staten ikke mener, at vi lever op til deres forventninger, og det kan også være, at vi forkaster råderet forsøget ved en afstemning, når det vil forlægge, og det kan være at ingen af prøvehusenes beboere vil være med, når de ser konsekvensberegninger på den evt. fralægning beløbets størrelse og vedligeholdelse beløbet størrelse, som vil komme fra hovedforeningen osv..

Vi skal derfor spørge om det fastholdes, at vi skal lave et 4 prøvehuse eller at vi skal vente og der med så spare op til en evt. senere udskiftning eller en senere etapevis udskiftning..

Valg muligheder er uendelige, men vi har fra afdelings bestyrelsen den anbefaling, at man ikke kaster sig ud i en general udskiftning på nærværende tidspunkt

Årsagen til at vi gerne vil bibeholde den situation med en opsparring og så senere etapevis udskiftning eller en general senere udskiftning er, at vi har bedre økonomiske dispositions muligheder ved at lave en opsparring, som vi ikke ville have, hvis vi lavede en general udskiftning, der ville låse vores boligafgift fast på et fast højt niveau, da der for øjeblikket skal et lån til .

Afstemningsresultatet fra sidste år, hvor vi ville igangsætte tagerenoveringen, var under forudsætningen af, at vi opnåede støtte fra staten. Denne afstemning står stadig ved magt, hvis tilsagnet kommer. Så er der ingen tvivl, så går vi i gang.

Men vi kan som sagt se en fordel i at vi prøver os frem med 4 prøvehuse, men for at afgørelsen kan være så klar som mulig, er det på som et punkt til afstemning.

"Social realisme"

Men man kan gå uden for Risvangen og uden for AAB's domæne og se, hvordan fremtiden vil tegne sig, for der er grøde i boligsektoren i Danmark. Man er klar over at den almen sektor har voldsomme skavanker - skæv indkomst udvikling, opdeling / segregering, som det heder med et grimt ord, segregering den danske befolkning, som er temmelig udansk, Et boligområde med store sociale problemer større arbejdsløshed end andre boligområder, aldersmæssig skævheder osv., man kan ikke fortsætte på denne måde, den lukkethed, den klientgørelse, denne umyndiggørelse osv. de stærke flygter. Man får ikke en udvikling, hvis man ikke løser ejer strukturen.

Der skal tænkes nyt, og hvis vi ikke kommer med en løsning, så står man på spring til at droppe den almene andelsboligforening ide.

Men den udfordring vil vi gerne tage op, og der er i afdelings 12 helt klare et beviser på, at vi har løsningen, og den er temmelig simpel. Øget råderet, øgede muligheder for at investere i sin bolig øget medbestemmelse på egen forhold.

Vi tror at man må sande, at der findes kun 3 mulige systemer på at bo under, ejer, lejer og andel og den sidste giver social tryghed og arrangement så lad os håbe på, at de værdier, der er de samme som afdeling 12 altid har stået for, vil komme til ære og værdighed.

Med disse ord vil vi hermed giv afdelingen beretning for år 2000. med håbet om opslutning

Ordret blev herefter blev givet frit.

Bent Hougaard.

Ankede over kritikken af "Langelandsgade" med blandt andet ordene "det lyder som om al ondt kommer fra Langelandsgade og al godt kommer fra afdeling 12".

Til den fællesopnotering (Fælles venteliste til lejligheder) mente BH at når der var et stort flertal der gik ind for den fællesopnotering, var afdelingsbestyrelsens opfattelse uden betydning.

Til ventilator spørgsmålet fremførte BH, at det var for groft at afdelingsbestyrelsen kunne indikere, at hovedforeningen er løbet fra en aftale.

Til spørgsmålet om købmandsbutikken var det afdelings bestyrelsen, der ikke ville svare på korrespondancen om butikken, og der med behandlede afdelingsbestyrelsen den erhvervsdrivende dårligt.

Til spørgsmålet om råderetsforsøget. Dette ville BH ikke kommenter, vi kan altid vende tilbage når forsøget foreligger.

Til spørgsmålet om carport så er det hovedforeningen der overholder loven ikke afdelingsbestyrelsen, den bryder den.

Henning Edvardsen.

Til spørgsmålet om fælles opnotering: Fordi der er et stort flertal, så gør det da ikke forslaget mere rigtigt, og forslaget gør, at der bliver en ligegyldighed over for foreningsstrukturen, og det er den, vi skal udbygge. Derfor er forslaget dårligt.

Der ligger et brev fra hovedforeningen fra først i april, som ikke er besvaret endnu, hvor købmanden spørger, om han må lave cykelforretning. Vi har tidligere pointeret, at vi vil hvad en dagligvare butik, så svaret må man allerede kende til.

Vedrørende ventilatorer og carporte Vi holder så sandelig også loven i afdelingsbestyrelsen, men det er Langelandsgade, der tolker loven til ugunst for afdelingen, og man har helt glemmt, at man kan tale med beboerne.

Hedda Johansen.

”Hr Hougaard i vores afdelings har man en anden indstilling til boligen end i etage husene, og der er da en grund til, at det heder Arbejdernes Andels Boligforening. Det er fordi, der skal være respekt over for beboerne.”

Erik Piilgaard.

Lovgivningsmæssigt er det ens om det er villaer eller højhuse.

Der betales boligafgift på de af AAB opsatte ventilatorer og emhætter.

Henning Edvardsen.

Der opkræves ikke boligafgift til vedligeholdelse af ventilatorer og emhætter. Det er ikke en sand påstand.

Ikke flere ønskede ordet og beretningen blev sat under afstemning.

Beretning blev vedtaget, ingen stemte imod.

3 indkommende forslag.

3 A.1 Udvidelse af råderet.

Henning Edvardsen fik ordet til fremlæggelse af forslaget.

Som det fremgik af beretningen, og som det har været beskrevet i det udsendte, skal vi tage stilling til en udvidelse eller retter en præcisering af råderetten, så den omfatter en lang række af emner, vi har og som vi tidligere har gjort brug af.

Vi har aldrig ment, at det var af det gode, at alt skulle skrives ned som var lovligt, for så at sige at al det, der ikke er skrevet ned, er ulovligt.

Det er da også en omvendt verden, hvis man skulle omsætte dette f.eks. til landsplan, så ville lovgivningen blive så enorm, at ingen ville kunne overskue den, eller reglerne ville vær så restriktive, så selv det værste forbudsland ville blegne.

Men det er først og fremmest nødvendig for at tilfredsstille lovgivningen, da der opereres med en positiv liste og hovedforeningen kan ikke tilladelse, at der noget uden for råderetten, alt skal med død og pine ind i de tre A B og C. kategorier .

Det fremgår af noterne, som er angivet på nederst side af forslaget, hvilken kategorier der er at vælge imellem

Note A. Det er den rå kategori. Her kommer man til at betale til foreningen for at få lov til at opføre bygnings delen, og man slipper ikke af med boligafgiftsstigningen, kun hvis man rykker bygnings delen ned.

Der er kun ganske få i denne kategori boligudvidelser, garager.

Note B og C

Øvrige kategorier. Her får man godt nok ikke godtgørelse, men da denne nærmest er illusorisk, der bliver afskrevet over 10 år. så er det ligegyldigt for en afdelings om vores, hvor man ikke flytter fra.

Der er således en del andre emner, man kan arrangerer sig med, og vi kunne ikke finde på flere, men vi kan revider listen igen til næste år

Læste herefter skemaet op og gennemgik det på tavlen og sluttede med at sige, det er lige før at have vedligeholdelse og glatfører bekæmpelse også er en råderet.

HE oplyste at afdelingsbestyrelsen anbefalede forslaget til vedtagelse.

Bent Hougaard.

Oplægget er ikke i overensstemmelse med lovgivningen og køkken og bad ikke burde stå på listen, og at carporte skal man give godtgørelse til og - at hovedforeningen mange gange har prøvet at fortælle ham, at han (Det er Henning Edvardsen der blev refereret til) overtræder loven.

Lars Kammer.

Kunne ikke forstå hvorfor afdelingsbestyrelsen stiller et forslag, der er ulovligt, og som ikke kan besluttes.

Henning Edvardsen.

Vi stiller forslaget, og da det er afdelingsmødet, der har kompetencen til at bestemme, hvad der er råderet i afdelingen. Det strider ikke mod loven, men strider står mod den tolkning, som man gør sig i Langelandsgade. Det passer måske ikke ind i Hougaards opfattelse, hvordan der skal administreres.

Det er afdelingsmødet, der bestemmer iht. lovgivningen .

HE kunne ikke i sin vildeste fantasi forestille sig, at en fuld demokratisk afgørelse fra et afdelingsmøde ville blive underkendt af en hovedbestyrelse.

Hvis der ikke må stå køkken og bad i forslaget, da det er omfattet af lovens positiv liste, er underordnet. Det der står på listen om køkken og badeværelser er det sammen, som der står i loven, og vi har medtaget køkken og bad for at gøre opmærksom på denne mulighed, så det kan med lethed slettes.

Bent Hougaard.

Man kan ikke stemme i mod lovgivningen, Hovedbestyrelsen følger landet love.

Toni Mahnecke.

Spurgte til om huslejestigning, der bliver pålagt på privatopførte bygninger, også omfatter ældre bygninger.

Per Pedersen.

Spurgte B Hougaard om han mente, at det var rimeligt at han evt. skulle betale 120 kr. mdr. for en carport, som han mor havde givet han, og som hun havde betalt.

Bent Hougaard.

"De 120 kr. er til en nyopførelse af carporten." - BH efterlyste et svar ved Henning Edvardsen ,at han skulle indrømme om at det står i loven, at der skal gives godtgørelse til carporte.

Henning Edvardsen.

Til Toni - Det er kun for fremtidens bygningsændringer, ikke for nuværende bygningsændringer, der skal betales for.

Til BH -120 kr. til noget man evt. ikke vil have og hvis man ikke ønsker en carport senere, så er pengene spildt, der er sparet op, de falder ned i afdelings kasse, og carporten skal overtages af afdelingen, der ikke ønsker at eje dem.

Ifølge lovgivningen, så er det afdelingsmødet, der har kompetencen til at af gøre, hvad der er værdi-forbedrende. Dermed bestemmer afdelingsmødet også, hvad der skal ind under råderetten. Men den ret har hovedforeningen frataget afdelingsmødet. Hovedforeningen tolker loven til egen fordel.

Forslaget blev sat under afstemning.

Forslaget blev vedtaget.

FORSLAG 3 A.						
Bogligforbedringernes art og omfang: Retningslinier for udførelsen er angivet i boligmappen.		Forhøjelse af boligaftigten Se note A..	Med godtgørelse se note A.	Uden godtgørelse se note B.	Kræver ansøgning / anmeldelse	Indbetaling af depositum se note C.
Muret garage		X	X		X	
Træ garage				X	X	X
Boligareal udvidelse		X	X		X	
Uisoleret havestue				X	X	X
Carporte				X	X	X
Indretning af baderum i kældere			X		X	
Badeværelse som tilbygning		X	X		X	
Nye vinduer og døre også terrasse dør			X		X	
Hævet terrasse og trappe til terræn				X	X	
Belægning i terræn				X		
Pergolaer				X	X	
Overdækket terrasse				X	X	
Havehegn og låger				X		
Nedtagning af skillevægge på 1. sal				X	X	X
Overdækket fortrappe				X	X	
Åben køkken og nyt køkken			X		X	
Drivhuse og haveinventar				X	X	
Små huse under 10 m2 max. 2 stk.				X	X	
Ventilator i bad og toilet				X		
Ventilator og emhætte i køkken				X		
Udvendig belysning				X		
Ekstra kælderdør				X	X	
Antenneetablering og kabel TV.				X		
Skorstenspiber og brændeovne				X	X	
Solvarmeanlæg/regnvandsopsamling/gråtpildvand.				X	X	X
Drænarbejde og varmeisolering				X	X	
Iht. Vedligeholdelses reglement der ikke er nævnt i ovenstående.				X	X	
Arbejder						
NOTE A.	Med godtgørelse ved fraflytning accepteres man også at der skal ske en vedligeholdelse og udskiftning gennem afdelingen, der finansieres gennem en øget boligaftigt. Der opkræves således et beløb til vedligeholdelse og henlæggelse til ny opførelse. Vedligeholdelsen kan vælges at blive udført af beboeren, der skal så ikke indbetales til vedligeholdelsen. (NB. Godtgørelsen reduceres over 10 år)					
NOTE B.	Uden godtgørelse . Vedligeholdelsen påhviler den enkelte beboer og kan e.v.t. kræves fjernet ved fraflytning.					
NOTE C.	Depositum indbetales og kan e.v.t. blive brugt til genetablering. (nedtagelse eller opbygning af det pågældende). Hvis tilflytter ikke overtager.					

Punkt 3a2

Blev trukket med den begrundelse, at det var indeholdt i det forrige forslag.

3B. Budget udvidelse

Henning Edvardsen fik ordet.

Der blev som sagt afholdt en ny licitation den 19. oktober 2000 på malerarbejdet, og med den lavest bydende blev der den 3. januar 2001 indgået betinget accept.

Prisen ved denne, den sidst licitation reducerede maler tilbudsprisen til 1.155.900 kr. (ca. 21.000 Kr./hus) dog stadig en overskridelse af det budgetterede beløb med 204.900 Kr. (Ekskl. moms) .

Vi er dog af den opfattelse, at vi er lagt bedre stillet med denne beslutning end at accepter prisforhandlingen fra august.

Da vi kan se, at træværket er nødlidende og skal males, så har vi valgt at tage arbejdet nu og lave arbejdet samlet. Så skal overskridelsen af et allerede vedtaget budgetbeløbet dog til afstemning som et forslag til revision af budgettet for indeværende år.

Accept af forslaget bevirker at der ikke sker nogen boligafgiftsstigning på grund af dette forhold. Da, som det fremgår af, Planlagt vedligeholdelsesskema er der foretaget en lang række omdisponeringer, her er det nemt at være rig.

Vi har accepteret, at der gives accept til 952.000 Kr. (budgettallet), og at der på dette afdelingsmøde stemmes om bevilling af de resterende manglende beløb.

For at finde acceptsummen ser regnestykket sådan ud .

Revidering af drift budgettet for indeværende år til også at dække malerbehandling på hele afdelingen. Revideringen fremkommer således:

Tilbudssum + stilladsudgift. 1.085.900.Kr.+ 70.000. Kr.....	1.155.900. kr.
Fradrag for selvmaler og prøvehuse*	- 111.687. kr.
Accepts Ekskl. moms.....	1.044.213. kr.
Accepts inkl.: moms	1.305.266. kr.

*Der vil blive en øget udgift til maleren hvis de 4 prøvehuse ikke udføres til næste år iht. Punkt 3c

Beregning af budget beløb til den øgede maler udgift ser således ud.

Acceptsum inkl. Moms.....	1.305.266. kr.
Honorar til eksterne teknikere(udbud og tilsyn).....	100.000. kr.
Udgift til selvmalerne	40.000. kr.
Tidligere budgetteret.....	- 952.000. kr.
Til uforudselige udgifter kommer kun til udbetaling hvis der bliver behov.....	90.000. kr.
Til finansiering.....	583.266. kr.

Afdelings mødet tiltræde at budgettet for år 2001 udvides med 583.000 kr.

Jeg skal således på afdelingsbestyrelsens vegne anmode om opslutning bag revisionen af budgettet for indeværende år.

Forslaget kom under afstemning, da der ikke var yderlig kommentar til punktet.

Forslaget blev vedtaget. (4 stemte imod iht. referentens notat)

3c Prøvehuse.

Henning Edvardsen fik ordret.

Årsagen til at prøvehuset er på programmet er, som det blev berette om tidligere, at forsøgsgodkendelsen lader vente på sig, og vi mener i afdelings bestyrelsen, at vi må skride til afklaring.

Vi skal fastholde de intentioner, der lå i tidligere tiders ønske om opsparring, så vi kunne få en tageudskiftning uden de helt store ofre, når det engang blev tvingende nødvendigt.

Disse forudsætninger er stadig gældende

Vi ved godt, at det er en fortsættelse af diskussionen fra sidste år, men vi kan komme til at undvære støtten fra staten. Vi skulle måske have forudset den situation, at støtten lod vente eller ende og helt udebliver.

Men tillad os at ridse problemstillingen op. Hvorfor skal vi skifte tag, og hvorfor skal vi vælge en etape deling.

Der sund fornuft i tagudskiftning, hvis vi kan gøre den løbende, da tagene ikke er så slidte, at de skal skiftes her og nu, det er spild af ressourcer at nedbryde tagene bare for at gøre det her og nu. Hvis ideen om prøvehuse skal have en værdi, så skal der også være nogle år, hvor man kan vurdere på prøven.

Den manglende varmisolering i taget kan man kompensere for, ved at lade taget efterisolere. Her skal jeg erindre om den ordning, at vi har i afdelingen, hvor afdelingen betaler materialerne, det er naturligvis ikke en optimal løsningen, men en hjælp inden renoveringen kommer.

En langsom udskiftning er også til fordel for os, så lide vi ikke et voldsomt rentetab, da vi opnår et rentetilskud i forhold til vor penge beholdning. Så det er ikke en fordel at tømme kassen, ”ja her er det så svært at være rig”.

Økonomien bag den kommende generelle tageudskiftning består i en opsparat pengebeholdning og en kommende indbetaling.

Ifølge det udsendte planlagt vedligeholdelsesskema, så vil der kunne laves en renovering over 3 etaper en i 2006 og en i 2012 og sluttelig en etape 2018 .

Det er dog ikke denne generelle udskiftning, vi tager stilling til ved denne afstemning, det er igangsætning af prøvehusene.

Den løsnings der er budgetteret efter, er en udskiftning udført i etaper, selv om tidspunkt er lagt med dette fast åremål, så kan disse udskiftningsår naturligvis flytte sig, og denne fleksibilitet bør vi bevare, da det ikke kun er tagerenovering, der kan give udgifter, der kan komme andre renoverings opgaver i afdelingen, f.eks. kan der komme udgifter til nye vandstik nye vinduer osv., som vil kræve en opsparring. Vi har allerede udnyttet denne mulighed ved at udskyde tagerenoveringen på grund af

den øget udgift til malerarbejde og general stigninger i øvrigt, så den p.t. vil ske med en 7 års periode.

Der var i beretning for 1997 og 1999 nævnt andre metoder til at gennemfører en renovering og der med en anden finansiering,. Alle disse muligheder skal holdes åbne. F.eks kunne det være en økonomisk fordel at tage en general udskiftning og en lånefinansiering .

General udskiftning i de kommende 2 til 3 år af alle tage (på en gang) lånebehov ca. 8. mill. det vil alt efter afdragstiden give en stigning mellem 663 og 995 kr. pr. bolig/ år ved henholdsvis for 20 års og 10 års afdragstid.

Der vil dog kunne forventes en stigninger. der er en følge af det rentetab. vi evt. vil lide. når vores pengebeholdning bliver mindre. Der vil også ved en ændret rente tilskrivning være reguleringer Der er da også for øjeblikket indlagt to reguleringer i år 2006 og år 2012 med 73 kr. / mdr. pr. bolig. Men det er svært at spå om fremtiden

Det kan også være, at vi ved prøvehusene fandt, at udgiftsniveauet var enten for lille eller for stort, og at vi måttet tænke en renovering anderledes. F.eks kunne vi lave en renovering indvendig på alle tage så der bliver isoleret indvendig fra. Vi kunne også komme i den situation, at det ville være en fordel at lånefinansiere, således at stigningen var til at bære. Vi kunne også vente og stadig foretage en opsparing og vente, indtil der var penge nok opsamlet, således at alle kunne få skift tage.

Der vil ikke pga. tagerenoveringen af 4 prøvehuse komme yderlige boligafgiftsstigninger.

Det er således ikke sidste gang, der skal tages stilling til tagerenoveringen.

Afdelings mødet kan tiltræde, at der anvendes 1.593.000 kr. til tagerenovering på 4 huse.

Forslaget kom under afstemning, da der ikke var yderlig kommentar til punktet. Forslaget blev vedtaget. (ca. 18 stemte imod iht. referentens notat).

4 .Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.

Freddy Ovesen fik ordret.

Freddy Ovesen gennemgik herefter hovedforenings budgetforslag for afd.12 og afdelingsbestyrelsens budget for afd 12..

Og gjorde opmærksom, på hvad der adskiller på de to budgetforslag.

Freddy Ovesen sluttede med at anbefalede afdelingsbestyrelsens forslag til vedtagelse.

Bent Hougaard.

Fremførte at PV skemaet var forkert ved, at afdelingen havde indkalkuleret tilskud fra landsbyggefonden, og det kunne man ikke. Og at afdelingsbestyrelsen skubbede en stor udgift foran sig.

Henning Edvardsen.

"Som det fremgår har vi ikke i afdelingsbudgettet kalkuleret med landsbyggefondsmidler i fralægningsbeløbet til PV skemaet. dDt er det samme tal 1.932.000 Kr. sådan som det er i hovedforeningen forslag, men vi forventer naturligvis at få vores penge, at Bent Hougaard siger, at det kan man ikke, så er det med begrundelse, at det er ikke kutyme, men kutymen kan da laves om. At afdelingen skulle skubbe noget foran sig er ikke sandt, forslaget er bearbejdet på samme niveau som hovedforeningen."

Erik Piilgaard.

Forretnings udvalget har gennemset begge forslag.

Foreningen afventer afdelingsmødets stillingtagen og derefter vil foreningen tage stilling til sagen. EP Kunne ikke forstå det med landsbyggefonds midlerne.

Afdelingsbestyrelsens forslag kom under afstemning.

Afdelings bestyrelsen forslag blev vedtaget (2 stemte i mod iht. referantens notat)
Det af hovedforeningen stillede forslag kom herefter ikke til afstemning.

5. Valg af to bestyrelsesmedlemmer.

Freddy Ovesen og Henning Edvardsen. Var på valg og blev genvalgt uden modkandidater.

6. Valg af 2 suppleanter.

John Olsen ville ikke genopstille . Gerda Friborg blev genvalgt uden modkandidat og Vibeke Hyldgaard Jensen blev forslået og valgt som anden suppleant.

7. Eventuelt.

Jørgen Dal Jensen.

Jørgen Dal Jensen mente at afdelingsbestyrelsen burde vide, hvad der er godt for afdelingen!

Under mødets afstemninger blev der ikke registreret nej stemmernes antal og hvor mange der undlod at stemme. Dette burde gøres.

Som ny kunne JDJ ikke gennemskue eller overse alle tingene, som var berørt på mødet .

Henning Edvardsen..

Afdelingsmødet skosede ikke nogen ved ikke at tælle nej sigerne eksakt og det har aldrig været vores mening, at vi ikke vil vide, hvor mange der stemmer nej. Vi har en klar fornemmelse for stemmeafgivningen, men optællingen af nejstemmer, det vil naturligvis kunne rettes i fremtiden.

Men hvis vi kendte bedre til hverandre, vil det også blive nemmere at acceptere, hvad der foregår, man kan nemt som ny føle at tingene kørte hen over hovedet på en. Vi vil gerne en debat og vi har alle muligheder.

Henning Edvardsen takkede Tonni Nielsen for dennes myndige indsats som dirigent og takkede for genvalget på Freddy Ovesen og egne vegne, og håbede at leve op til tilliden.

Karen Strandorf.

"Jeg har udeladt at stemme for og imod, så det har ikke noget at gøre med, at man er ny i afdelingen, jeg har boet her i 8 år, og hvis Henning Edvardsen indlæg skulle opfattes som en kritik af Jørgen Dals indlæg, så er det uberettiget.

Preben Kael.

Tingene er ikke særlig klart fremlagt og uenigheden må kunne afklares inden mødet det er svært at gennemskue juraen, når man ikke beskæftiger sig med det til dagligt

Tonni Nilsen sluttede mødet, hvorefter Henning Edvardsen bød på en let anretning i de tilstødende lokaler og mødet sluttede med at nr. 26 blev sunget.

Århus den 25.5.2001.

Torben Andersen

