

Referat af afdelingsmødet den 19. april 2002 på Årslev kro

Henning Edvardsen indledte mødet med at byde de fremmødte velkommen og forsamlingen sang nr. 20 .

Punkt 1 Valg af dirigent.

Valg af dirigent: Jørgen Dahl blev valgt.

Dirigenten takkede for valget. Konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet, 4 uger før mødet. Dirigenten oplæste dagsordenen, som salen godkendte. Dirigenten nævnte de to forsalg der skulle stemmes om.

Konstaterede ligeledes, at budget og forslag er udsendt iht. til det lovlige varsel på 1 uge.

Nedsætte stemmeudvalg.

Lisbeth Johansen

Torben Riis.

Ulrik Friborg.

Søren Sjaquet.

Erik Piilgaard.

Punkt 2 Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.

Henning Edvardsen fik ordret og bød velkomme med følgende: Det er med stor glæde at vi i afdelingsbestyrelsen kan byde velkomme til den 57. ordinære afdelingsmøde og en velkomst til alle jer, der har givet møde og vist den aldrig svigtende interesse. Samt et velkommen til repræsentanterne fra hovedforeningen Erik Piilgaard, men en speciel velkomst til de nye andelshaverere.

1.Hansen Godfred Hansensvej 34

2.Jensen Godfred Hansensvej 36.

3.Knage Jens Munksvej 33.

4.Sørensen Gustav Holmsvej 35.

5.Iversen Jens Munksvej 39.

Nogle af jer der er nye, skal måske til at stifte bekendtskab til beboerdemokratiet. Hvilken størrelse dette væsen er, vil vi gerne give et billede af her i aften i afdelingsberetning for 2001 og gennem jeres og vores alles deltagelse. Beboerdemokratiet er en størrelse, der ikke har en facitliste og vi kan lægge vægt på det, der nu bevæger os mest, og da demokratiet tilhører de aktive, så er vi klar.

Vi har i afdelingsbestyrelsen i det forløbe periode, brugt mange timer på at diskutere den manglende succes og specielt, hvordan man får de svære uoverensstemmelser der hersker mellem administration/ hovedforening og afdeling /afdelings bestyrelsen løst, og eller i det mindste gjort forståelige, så det ikke er selve det, at være uenig der skal være problemet. Det skal være emnet, man skal være uenig om. Der hvor vi kommer fra, er det bolden, man skal gå efter og ikke manden. Vi har naturligvis først og fremmest brugt tiden på at prøve at bi-lægge de uoverensstemmelse, der er.

Dette skal ses i lyset af den kritik som blev nævnt under punktet Eventuelt, på vor sidste afdelingsmøde, hvor der blev blandt andet blev udtalt:

At afdelingsbestyrelsen skulle blive enig med administrationen.

At stoffet var for svær at forstå.

At det, at ikke deltage i afstemning nærmest var en dyd af nødvendigheden.

At vi skal kende beboernes ønsker eller måske burde kende beboernes ønsker bedre.

Det er stærke standpunkter, som vi nødvendigvis skal tage varer på .

En sådan opgave må vi kunne klare, og vi kan love jer, at vi i afdelingsbestyrelsen vil gøre alt, hvad der står i vor magt for at formidle vort arbejde i afdelingen og præsentere det for jer, så der ingen tvivl vil være om, hvad der er årsag, og hvad der er substans.

Vi har prøvet at udsende et par informationer om de arbejder og hændelser, der er sket i afdelingen. Vi håber, at de ikke kun ryger ud sammen med reklamerne og Århus Onsdag. Der skal også gå en besked tilbage til afdelingsbestyrelsen, for at det bliver en god dialog , og det ser vi frem til både her i aften og i det daglige.

Følgende forhold kunne også overvejes for at få dialogen så god som mulig, - skal afdelingsbestyrelsen udvides – skal beretningen udsendes før mødet, skal der afholdes formøder, skal der afholdes to afdelingsmøder om året. osv. Tingene kan naturligvis gøres anderledes. Eller er det meget mere simpelt - man skal tale noget mere samme.

Den uenigheden, som på sidste møde kom til udtryk mellem hovedforeningen og afdelingsbestyrelsen, med det stærke personlige angreb på afdelingsbestyrelsen, var naturligvis ikke klædelig, og det giver naturligvis ikke nogen god stemning. Dette er vist logik for perlehøns. Men lad det farer.

Nu betragter vi os ikke som vilde styrevolter i afdelingsbestyrelsen, der ikke kan kende forskel på, hvornår man skal stikke piben ind og eller træde i karakter. Dette her er ikke et forum for kritikløs hyldning af hovedforening. Det er vist gået op for alle. Vi tror ikke på en bukken og skrabens model, og at den skulle være vejen frem, hvis man vil noget med det at bo. Hvis I vil have den maksimale indflydelse så kommer den ikke af sig selv, den er noget, man skal arbejde for, og man skal kunne udholde uenighed, hvis man mener det her alvorligt.

De stridsspørgsmål som var på tapetet sidste år var som følgende:

Vort budget for i år. Det der var vedtaget, blev underkendt, og vi fik en stigning, som sagde spar to til alt.

Råderet afstemningen - det der var vedtaget blev underkendt.

Råderetsforsøget - vi fik ikke den indflydelse, som vi med rette kunne kræve og det blev smidt 3 mil. Væk. Vi mistede chancen for at skabe noget nyt.

Regnskabet. - vi blev underkendt, og vi mistede retfærdigheden i vedligeholdelses af tekniske installationer.

Kunne vi have fået det anderledes, hvis vi havde føjet hovedforeningen ? Det spørgsmål må nogle andre besvare, vi mener naturligvis nej.

Man kan sige om debatterne, som kom til udtryk på sidste møde mellem hovedforeningen og afdelingen, at den skabte megen varme, men meget lidt lys. Det må skyldes at debatten ikke er alvorligt ment og at kompromiset er uønsket. (Dette er ikke fra vor side.)

Den med at vi ikke forstår, hvad der foregår, det finder der sikkert ikke bare en forklaring på, og vi vil gerne prøve at afdække dem vi kan.

Men et er sikkert, det kan ikke bare ske gennem en beretning, det skal ske gennem det daglige virke, og det stiller krav til os alle.

Råderet.

I vil igennem beretningen mange gange støde på begrebet råderet, "det er det store dyr i åbningen" og I har hørt det før.

I september udsendte afdelingsbestyrelsen en orientering med overskriften afstemning om udvidelse af råderetten.

Og vi kan lige, for at sætte det i relief og hurtig beskrive, hvad der er striden.

Det kan der da umuligt stå i loven, at man skal opkræve en ågerhusleje og brandskatte en beboer, fordi denne selv vil opføre en carport eller laver en terrasse eller et udhus, som de oven i købet selv betaler og selv bruger og evt. selv fjerner igen..

Det kan man da ikke kalde råderet.

Det kan da umuligt stå i loven, at man skal rykke carporte og skure ned, når der sker en flytning og påfører afdelingen udgifter i den forbindelse, som alene i år har kostet os ca. 40.000 kr. Det er 4 varmeanlæg, vi kunne have fået for de penge.

Og der kunne nævnes mange andre urimeligheder ved den tolkning, som boligforeningen ligger for dagen.

Det kan man da ikke kalde råderet.

Råderetten er, som vi opfatter den, et tilbud og ikke en straf.

Afstemning om udvidelsen af råderetten på afdelings mødet.

Ved afdelings mødet sidste år fik vi en ordentlig en på frakken, sådan som det fremgik af den udsendte skrivelse fra september.

På afdelingsmødet blev et forslag om udvidelse af råderetten, som tidligere omtalt forelagt. Det var punkt 3a, og det blev vedtaget.

Efter at hovedforeningen havde haft forslaget til godkendelse, var og er der radikalt ændret i det vedtagne, og uden yderlig drøftelse modtog vi således den 26 juni hovedforenings afgørelse i 120 eksemplarer klar til omdeling.

Boligforeningen havde tilsidesat god demokratisk skik og tilsidesat den ret, som afdelingsmødet har til at fast lægge, hvilken emner, der skal tillægges råderet, og dermed få indflydelse på, hvilken bygningsdele, der skal have godtgørelse og boligafgiftsstigning osv.

Dette gælder således specielt følgende emner: Carporte, hævet terrasse og uisoleret havestuer m.v.

Hovedforeningen har således på ny bestemt, at vi i fremtiden skal betale boligafgift for disse privatopførte bygningsdele.

Vi har, som det blev berettet om på sidste afdelingsmødet, håbet på en dialog med hovedbestyrelsen med det vedtagne forslag som grundlag. Denne forhåbning blev gjort kraftig til skamme.

Følgebrevet til afdelingsbestyrelsen, der er vedhæftet de 120 eksemplarer, var dybt polemisk og desavouerede. Vi skulle bestemt ikke tro, at vi var noget. Når foreningen havde sagt noget, så var det bare at rette ind. Og I har så sent som for 14 dage siden modtaget det samme brev.

Nu havde det været mere anstændigt og ulig mere klædelig, om man havde talt med os, før der blev udsendt skrivelse til omdeling til beboerne, i stedet for at revider i vedtaget forslag. Det er en uhørt demonstration. Man burde have meddelt, at hele forslaget ikke vil blive accepteret og det i sin helhed.

Vi bad om et møde med hovedforeningen den 26. juni, men vi fik først et møde den 17 oktober og kun med forretningsudvalget .

På mødet den 17. oktober blev der også diskuteret påstande, som var fremført på det vort forrige afdelingsmøde. Men de polemiske vurderinger blev forsvaret med at, det var almindelig forbrugeroplysning, da man ikke mente, at afdelingsbestyrelsens beretning var korrekt og fyldestgørende, og man ville ikke imødekomme vort ønske om et møde og evt. et kompromis på råderetsområdet.

Her efter havde vi ikke anden mulighed end at forfølge sagen ved diverse retsinstanser. Vi er begyndte med indbringelse af sagen til kommunes beboerklagenævn.

Ved mødet den 17. oktober aftalte vi, at de emner, der var enighed om, kunne man naturligvis efter aftale lade være gældende, men denne aftale ville man alligevel ikke senere acceptere, da sagen af afdelingsbestyrelsen blev indbragt for beboerklagenævnet . Det forhold, at sagen var indbragt for beboerklagenævnet, oplyste vi såmænd også på mødet.

Beboerklagenævnet har den første marts svaret på vor klage med at de konstaterer:
At afdelingsmødet har kompetencen til at stemme om råderetsspørgsmål.
At boligforeningen har ret til at tilsidesætte afdelingsmødet.
At der til alle forbedringer skal gives godtgørelser.

Nu bliver det svært, selv for en afdelingsbestyrelse der prøver at sætte sig ind i tingene. Det ikke er en afklaring af problemet sådan som kendelsen lyder. Årsagen til vor klage er ikke afdækket. Det er en rigtig "goddag mand økseskaft" og "man taler med to tunger" .

Vi vil i afdelingen naturligvis udbetale godtgørelse til dem, der har krav på dette, når dette sker iht. afdelingsmødets beslutning. Og hovedbestyrelsens censurering og afvisning kan kun ske, hvis afdelings mødets beslutning vil påføre afdeling udlejningsvanskeligheder, sådan som der står i vejledningen.
Disse forhold tager kendelsen ikke hensyn til.

I har nu modtaget bestyrelsen beslutning med bud og I kan ved selvsyn se det, som afdelingsbestyrelsen i juni mdr. blev præsenteret for. Der er ikke rettet en tøddel.

Det, at beboerklagenævnet har bekræftet, at boligforeningen har en godkende funktion, giver naturligvis ikke en automatik til, at boligforeningen skal følge de emner de forlods selv har valgt. De må da godt se på afdelingens ønsker, men det sker ikke.

Det er en fremgangsmetode er en refleksreaktion og vi kan se, at vi er stillet unødigt ringere end andre.

I brevet begrundes handlinger med, at boligforeningen følger gældende lovgivning. Dette er en sandhed med modifikation. Boligforeningen følger tidligere afgørelser, selv om disse kunne være anderledes og stadig holde afgørelserne inden for lovgivningen. Denne form for argumentation er på ingen måde rimelig, og vi tror også at enhver af jer kan gennemskue dem.

Man kan også overholde færdselslovens bestemmelser om hastighedsbegrænsninger ved at køre 30 km i byen og få myndighedernes medhold i at man overholder bestemmelsen ved at gøre dette.

Det er den samme form for argumentation, man betjener sig af i det udsendte.

Vi betragter således afdelings forslag som helhed bortfaldet, indtil andet bliver vedtaget på afdelingsmødet.

Vi har derefter afgørelse fra 1994 som udvidet råderet for afdeling 12. og ikke det fremsendte.

Vi har derfor besluttet at vi vil anke afgørelsen.

Men da vi ikke er en juridisk enhed her i afdelingen, bliver det ikke afdelingsbestyrelsen, men os som enkelt personer i afdelingsbestyrelsen, der rejser sagen. I den forbindelse har vi måske brug for bidrag, men nærmer om dette på et andet tidspunkt og i et andet forum, men i forbindelse med i aftenen, vil vi gerne høre fra jer, der vil støtte op om dette både moralsk og evt. gerne mere konkret.

De interesserede af jer der vil støtter op om vort forehavende, vil blive noteret på en liste og kontaktet og vi hører gerne fra jer i aften.

Det er naturligvis ærgerligt at det ikke er os som afdeling, der rejser sagen, for det ville give spørgsmålet stører vægt.

Vi skal frem til en rimelig tolkning, den tolkning som vi ser boligforeningen lægger sig op af er udfra devisen at, lave det så nemt som mulig at administrere. Der er i lovgivningen ikke kun en mulighed, der mange måder at organiser sig på, så det er et spørgsmål om velvilje.

Derfor en gang til. Et nyt forslag er til afstemning så vi slipper for urimelighederne. Vi håber på, at dette forslag vil blive vedtaget og ikke mindst accepteret af boligforeningen, for så er en retssag ikke nødvendig, og vi kan love jer, at I ikke skal høre mere om råderet lige med det samme, hvis vi ender med dette kompromis.

Råderetsforsøg.

Vort råderets forsøg har ligget underdrejet i boligministeriet, og sagsbehandlingen var gået i stå da et nyt lovforslag om medejerboliger var undervejs gennem det politiske system. Lovforslaget var da også langt mere visionært end det fremsendte forslag til råderetsforsøg, der er udarbejdet af boligforeningen. Der i sin substans var et gammelt vedligeholdelsesreglement.

Vi kunne se, at lovforslaget går langt videre end det fremsendte råderetsforsøg, selv om det ikke ligner det som afdelingsbestyrelsen havde i forslag, men vi har i den forbindelse kun roser tilovers for lovforslaget.

Det blev derfor foreslået af boligministeriet, at lade lovforslaget indgå som grundlaget for råderetsforsøget.

Der foregik en lang række henvendelser fra afdelingsbestyrelsen, både til boligstyrelse og boligforeningen, for at få gang i forsøget.

Vi har da også påkaldt os negativ kritik for, at vi har henvendt os til boligministeriet uden, at den henvendelse har gået gennem boligforeningen - til det vil vi naturligvis sige undskyld - men nød bryder alle love.

Boligstyrelsen meddelte boligforeningen, at de gerne så et forsøg med udgangspunkt i lovforslaget, og råderetsforsøget skulle formuleres i fuld enighed med afdelingsbestyrelsen og afdelings mødet.

Sidst i november blev vi kaldt til møde, og blev behageligt overrasket, da vi på mødet fik udleveret et forslag til råderetsforsøg. Vi blev sendt hjem for at kommentere det. Hjemme med hovedbestyrelsens forslag, udarbejde vi et forslag, der kunne matche det udleverede og sendte det til hovedforeningen den 19. dec. Vi regnede med, at vi herefter skulle sammenkøre de to forslag.

Den 5. februar blev der indkaldt til nyt møde. I den forbindelse fik vi at vide, at en samkøring af forslagene ikke kunne komme på tale, og det var hovedbestyrelsens forslag, der var og ville blive udgangspunktet, og der blev da heller ikke senere flyttet et komma med udgangspunkt i afdelingens forslag, dog var kravet om huslejestigning, hvis man ville være medejer som var angivet i lovforslaget, fjernet. Det var også den største urimelighed i lovforslaget.

Vi ville gerne have fremlagt hovedbestyrelsens forslag på et ekstraordinært møde. Vi havde så mænd bestilt lokaler til den 14. marts, og vi gik i gang med at forberede mødet. Men administrationen ville ikke give os forklaring på, hvad de enkle bestemmelser i forsøget ville komme til at betyde for os. og da man i samme åndedrag fortalte os, at man ikke ville tilade ændringsforslag, måtte vi smide håndklædet i ringen.

Vi ulejliger ikke beboerne og sender dem af gårde, for så at deltage i en afstemning, der ikke er reel.

Det blev altså ej heller beboerne man opnåede enighed med. Vi kan i afdelingsbestyrelsen bære over med, at man ikke ville opnå enighed med afdelingsbestyrelsen, men beboerne skal man ikke stille over for en beslutning, der ikke kunnen røres.

Virkeligheden var gået op for os.

Konklusion .

Vi har holdt de arkitekter og ingeniører, der skabte, forsøget til grin. Vi har smidt 3 mill. væk. Spildt en masse tid og skuffet dem, der beredvilligt har ville være forsøgskaniner og haft 60.000 kr. i direkte udgifter.

For de mere videbegærlige har vi udsendt de to forslag, så man kan se, hvor langt vi nået, eller retter hvor langt, der er mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen i råderetsforsøget.

Der kunne spindes mange ender over dette emne. Men nu ikke mere over dette mysterium, som kunne kaldes "råderetten, der forsvandt".

Budget for 2002.

På afdelingsmødet var der to budgetter til afstemning med hver sin størrelse på en boligafgifts stigning. Afdelingsbestyrelsens med en stigning på 51 kr. /mdr. og hovedforeningens med en stigning 224 kr./mdr. (gennemsnitsbeløb)

Budgetterne har efter mødet været forelagt Århus kommune til afgørelse, og som vi tidligere forudset, så ville vi ikke opnå godkendelse af afdelingsmødets budget. Og det er ikke fordi budgettet er forkert eller utilstrækkelig.

Kommunen tager ikke stilling til, hvor stort et beløb, der skal henlægges, men kun om der er tilstrækkelig midler opsamlet og direkte adspurgt kunne kommune ikke sætte et tal for dette max. Beløb. Det kunne man ikke og kommunen pointerede da også, at det er hovedbestyrelsen, der har det juridiske ansvar modsat afdelings mødet, og således ville man af principielle grunde ikke give afdelingsmødet medhold.

Ved kommunens har vi ved et senere møde dog erfaret, at det er tilladt, at der ved løbende vedligeholdelse f.eks. udskiftning af radiatorer og vv-beholdere kan bruges af de henlagte midler.

Også selv om det ikke er større generelle udskiftninger, men løbende udskiftninger.

Dette er bare ikke i henhold til de forudsætninger, som hovedforeningen ligger til grund for deres budget, og dette forhold er hovedårsagen til, at vi fik så stor en stigning, så vi prøvede igen. Vi vil ikke opsparre til en spøgelseskonto til noget, som vi ikke får glæde af.

Og ved imødekommenhed i hovedforeningen vil denne metode, som kommunen lancerede til budgetlægning af afdelingens budget, give en stigning, der ville ligge på højde med det vedtagne budget. Vi henvendte os på ny til hovedforeningen inden fristen for huslejestigningen ikrafttrædning om ønsket til en lavere stigning.

Sådan som det fremgik af meddelelse fra september.

Hovedforeningen meddelte afdelingen, at den ikke kunne tolke brevet fra kommune sådan, som vi gjorde. Så man udsendte da også varslet om boligafgiftsstigningen oven i købet med den bemærkning, at den havde vi vedtaget på afdelingsmødet. Det er vist det, man kalder ligegyldighed.

Morale.

Når der bliver sagt spring, så spørg ikke hvorfor, men hvor højt.

Malerarbejde.

Malerarbejdet er nær sin afslutning. Der mangler dog en udbedring af visse mangler og maling af enkle vinduer og døre.

Vi har dog ikke modtaget meddelelse om, at manglerne vil være udbedret til en bestemt dato.

Der er udbetalt det hele af entreprisesummen så administrationen må være sikker på, at vi får udbedret de sidste mangler.

Det var den samme fejl der blev begået, som ved det sidste omgang maling for 4 år siden og dengang kiksede det totalt, og vi fik aldrig udbedret vores mangler, men vi må så håbe på bedre moral denne gang.

Afdelingsbestyrelsen har ikke haft mulighed for at være det koordinerende led mellem beboerne, tilsynet, malermesteren og administrationen, da afdelingsbestyrelsen har været udeluk-

ket fra deltagelse i byggemøderne. Vi har på bedste beskub prøvet at give de beskeder videre, som vi har modtaget, om mangler, ønsker, og tilrettelægning osv.

Men vi beder om undskyldning, hvis der er gået noget tabt undervejs. Årsagen til udelukkelsen skulle findes i reglerne?

Men som helhed mener vi, at afdelingen har fået udført et godt arbejde til en rigtig pris og i forhold til den første pris, der blev af givet som var ca. 1 mill. dyrere - ved en vedholdenhed fra afdelingsbestyrelses side, så sparede vi en million.

Regnskabet 2000.

Regnskabet for år 2000 er, som tidligere nævnt været behæftet med udgiftsposter, som vi ikke høre hjemme i afdelingsregnskab, da udgifterne stammede fra reparationer af privat opsatte bygningsdele.

Der har været forespurgt ved kommunen om rigtigheden af dette.

Efter en brevveksling indsnævrede spørgsmålet sig til en påstand fra boligforeningen, at afdelingen ved at vedligeholde de privat opsatte ventilatorerne kunne spare på andre konti, så derfor skal vi vedligeholde disse ventilatorer.

I skrivende stund har vi ikke modtaget beregningen, der skulle vise denne besparelse, hvori-
mod vi har regninger, der beviser det modsatte.

Og lad det så være at det skal bevises, men det kan det ikke, det vil være "hot Air" hvis man gjorde det, nu har der i over 50 år været vaskekælder med udvikling af megen damp fra gruekedler, vaskemaskiner og bade. Væggene er af puds med kalk .

Hvordan overfladebehandlingen kunne bespares, og hvordan måles det. Det kan man naturligvis ikke beregne, men man kan bilde kommune hvad som helst ind.

Tilsynet tillægger derfor også her boligforeningens udsagn den største betydning, da de som sagt har det juridiske ansvar.

At det er en ren formsag, at vi som afdelingsbestyrelse skal godkende et regnskab, kom med al tydelighed frem i snakken med kommunen. Frit citeret med mødet med tilsynet: man kan ikke have at et regnskab ikke er godkendt og da hovedbestyrelsen har ansvar så var det underordnet, hvad afdelingsbestyrelsen kan påpege". Sådan !.

Kommune vurderer ikke på argumentet, men på størrelsen af den boligafgift eller leje, som man betaler, og i den forbindelse er der ingen overgrænse. Så man er hul i ryggen når man tillægger den kommunale godkendelse en blåstempling og accept af boligforenings handlinger. Det er bestyrelsens egen handling, man skal ikke gemme sig bag skorter på kommunen, det må da snart læres.

Hvis man skulle se sådan på det, kunne boligafgiften såmænd stige til over 700 kr. / m² altså en husleje på 5000 kr./ mdr. eller mere, før kommunes kunne overveje en indgriben.

Morale.

Vi troede kun at det var i visse orientalske lande, at der var forskel på hvem, der fremførte et vidneudsagn, men her er det endnu være, her skal der ikke kun to kvinder til for en mand, her skal man tilhøre en bestemt kaste.

Det kniber med retssikkerheden i denne del af samfundet.

Ud i den store verden.

Det er nok ikke gået nogen forbi, at den nye regering ønsker et skifte i boligpolitikken, og at den almene bolig struktur skal omlægges.

Det skal være muligt for beboerne at kunne overtage deres bolig på ejer eller andelsboligbasis.

Det er således ikke et spørgsmål, om det kan lade sig gøre, for det skal det kunne. Det skal altså føres ud i livet, og nu er det bare så hvordan.

At det på den ene side vil få konsekvenser over for boligorganisationerne, landbyggefonden og det offentlige, er der ingen tvivl om, og indtil januar 2003 skal dette undersøges. Det skal også undersøges, hvilken principper, der skal anvendes, når prisen skal fastsættes.

Der er ingen der tror, at prisen bliver, som den ,der blev anvendt da Københavns kommune solgte de kommunale boliger. Den var på 352 kr./m² det er det samme, som et godt ulden gulvtæppe. Om det er højt eller lavt, vil vi lade jer afgøre.

Det juridiske aspekt med at gribe ind i en eksisterende ejerstruktur kan altid afstedkomme problemer, på trods af § 73 i grundloven, det er det om ejendoms rettens ukrænkelighed. Skal der finde et salg sted. Men mon ikke regeringen har nogen, der kan vejlede sig.

Man har altid kunnet tillade at boligorganisationen kan bortsælge afdelinger eller boliger og gennem standard vedtægterne har man altid haft mulighed for at afdelings mødet kunne have denne ret. Dette har dog aldrig været praktiseret, men det kunne det blive i fremtiden.

Det er et spørgsmål om magt, og vi har aldrig mødt imødekommen hed til at afgive magt, så det bliver spændende at se.

Når vi spørger beboerne, så vil de da gerne have den mulighed for at eje. Det er sådan at boligbevægelsen har et system, men de mangler mennesket at putte i det. Der er mange systemer verden over, der har problemer med.

Da vi mistede arveretten, retten til andelsfonden, retten til arveret til andelsbeviser osv. var der ingen der råbte op, så det lyder også noget hult når boligselskabernes landsforening nu vil råbe op for at tale beboernes sag. Man taler den eksisterende magtstrukturs sag.

Men der kan ikke siges noget om beregningsprincipperne. For øjeblikket, i kommissoriet står der , frit citeret - i disse overvejelser, skal det inddrages, at prisen på den ene side skal være så lav, at ordningen bliver attraktiv for beboerne, og på den anden side så høj, at beboerne ikke ved videre salg kan kapitaliser fordelene ved den lave leje”.

Nu er det nok noget vrøvl, det kan man naturligvis ikke, men det bliver spændende at se, hvad kommissoriet kommer frem til en løsning.

Hvis man skulle våge et skud eller et tankespind, så må det være, at man kan værdifastsætte en almen bolig som en andels bolig ud fra den husleje, der kan betales.

Det, som boligselskabernes landsforening vil, er naturligvis at opnå et kompromis, for at bevare den samme magtstruktur, som man kender, men flertallet vil ikke sådan bare forsvinder i folketinget, fordi man siger §73 og kompromis.

Men et sådan kompromis kunne da godt have tage sit udgangspunkt i det forsøg, som nu er kuldsejlet her i afdelingen, men hvem siger, at regeringen er interesseret i et kompromis.

Alt står åbent.

Det er morsomt at tænke sig, at på de første afdelingsmøder lige efter krigen, var der megen snak om, at vi selv skulle overtage vore boliger, og at det nu popper op igen her 57 år senere.

Nu er det ikke sådan at afdelingsbestyrelsen løber af pladsen, selv om der måske vil vise sig andre strukturer, så arbejder vi for at den enkelte beboer eller andelshaver, så vi alle får de optimale muligheder, også selv om det ideologiske indhold er meget anderledes, end det vi har set de sidste 57 år, men intet er os helligt, hvis det opfylder betingelsen at give den enkelte så stor frihed og ansvar som mulig.

Tagrenovering.

Vi skal, som vedtaget sidste år, sætte tagrenoveringen i gang ved at lave 4 huse med omlægning af tagsten, etablering af bedre tagisolering, fast undertag mv.

Der har været afholdt indbudt licitation og prisen blev 1.9 mill. og set iht. til det budgetterede beløb på 1.5 mill. var det mere end ventet. Vi havde dog budgetteret med at få vores landsbyggefondsmidler til at dække differencen, men det vil boligforeningen ikke, og det irriterer os, at boligforeningen ikke vil søge landsbyggefondsmidler for os. Det er dog vores penge. Vi kan ikke få en brugbar forklaring på, hvorfor dette nægtes os. Der siges, at det ikke er kostume at søge så lille et beløb.

Vi bliver således nødt til at hæve det afsatte beløb under indkommende forslag, så nærmer om dette senere for at få alle 4 huse med.

Licitationsprisen giver os ikke anledning til at revider det store budget for den totale udskiftning

Der er således finansieret med de henlæggelser, som er opspares, og som vil komme til og ikke mindst tilskud fra landsbyggefondsmidlerne, så det balancer.

Arbejdet kan løbe af stablen fra maj mdr. til og med september og vi starter på Gustav Holmsvej, Risvangsalle og slutter på Fr. Nansensvej med 2 stk. huse. 4 huse i alt så har vi også klaret alle 4 typer af boliger, som afdelingen består af.

Vi har spurgt til om de gamle tagsten kunne genanvendes, men det var der ikke nogen god økonomi i, så der skal formentlig lægges nye tegl på tagene.

De andelshaver, der står for tur bedes tage godt imod håndværkerne, og I må selv hjælpe med til reetablering af udenoms arealet, når stilladser mv. er fjernet, deltage med strøm til håndværktøj, der afregnes efter en nærmer fastsat enhedspris. Det samme forudsættes at ske med vandforbruget.

Og ikke mindst overbærenhed over for problemerne og generne.

Sådan som vi aftalte i 1997 så har vi nu en tidshorisont for den udskiftning, der ligger inden for 15 år. og det er ikke på grund af tagrenovering, der vil ske stigninger af vor boligafgift ud over den almindelige pristalsudvikling. Sådan, som budgettet tegner nu, er der ikke underbudgetteret til tagrenoveringen.

Vi kan naturligvis også komme i den situation at vi skal overveje en anden etapeopdeling eller en anden finansieringsmodel f.eks. låne os frem, men det bliver en diskussion, som vi med en glæde senere kan tage.

Badeværelser.

Der har været en stigende tilslutning og der skal i år etableres rårum på Bethesdavej 68 – 72. og Risvangsalle 38

For året 2003 er det Bethesdavej 60. Hans Egedesvej 57 og Jens Munksvej 39.
For året 2004 er det Jens Munksvej 32. Risvangsalle 30.

Vi er glade for, at ordningen bruges, som den er tænkt. En mulighed når man selv er parat til at give sig i kast med arbejdet.

Vi forventer at vi er færdig om ca. 15 år. med alle badeværelser.

Der er i år igangsat udskiftning af 5 yderdøre modsat sidste år. hvor vi måtte holde igen på grund af en stor kloakreparation, som kostede en del penge,.

Øvrige arbejder.

Snekastning.

Snekastning sådan, som den fungerer i afdelingen regi, er det et supplement til den snerydningspligt, som den enkelte andelshaver har. Trods det at vi har aftalt en kollektiv snekastning, så er vi uden undtagelser underlagt et krav til glatførebekæmpelse, og snekastning fra fortovet til hoveddøren og til at kaste på fortovet hvis sneploven udebliver – sådan er det, og vi skal opfordrer til, at dette efterleves.

Vi har en genudsendelse af en skrivelse fra 1982 der behandler dette emne under udarbejdelse. Men nu er det forår så skal vi ikke for en stud glemme vinteren.

Havevedligeholdelse.

Vi har mange gange talt om renholdelse fortove og vedligeholdelse af haver. Vi vil fra bestyrelsen side opfordre til, at man gør sin pligt, til glæde og gavn for alle.

Det er ikke fordi at vi er berøringsangste for at gribe ind, og har da også gjort det i den forløbne periode, men ærlig talt, lad mig sætte trumf på, så det sku ikke så svært at efterleve disse krav.

De beboere, der lader hånt om kravene, til dem må vi sige vores krav er ikke store, det er ikke nogen Rømerhave vi forlanger. Det er ej heller en Amazones jungle vi tillader.

Selv om det altid er fra naboen skvalderkålen kommer, så skal vi naturligvis også beskytte dem ,der bliver udsat for urimelige krav.

Men ukrudtet skal slås ned, så det ikke er til gene for naboen, og hækken og græsset skal klippes og ikke klippes for meget.

Vi har forhørt os ved en anlægsgartner og en sådan tvangsaktion vedligeholdelse, som man kalder en minimal vedligeholdelse som vi kræver, som det den mindste indsats, vil kunne gøres for et rimeligt beløb. Vi vil tilbyde de andelshaver, der ikke magter havevedligeholdelsen en boligafgiftsstigning på dette beløb og en havevedligeholdelse, som et tilbud en dag vil det ikke være et tilbud, men et krav med en slet skjult dagsorden, at en dag kan det blive et krav.

Da der har været en del indbrud i området, skal vi opfordre til, at stiger ikke står fremme til fri afbenyttelse. Det er et lille hjertesuk, vi har modtaget

Fastelavn.

Det er med glæde at vi oplever at fastelavnen er en succes. Et sådan arrangement koster ca. 10.000 kr. eller en 100 kr. pr bolig. Vi håber, at i stadig bakker denne lille tradition op og tak til alle, der mødte frem i år.

Jeg skal med disse ord slutte beretningen og anbefale den til vedtagelse.

Ordret blev herefter givet frit.

Nedin Drachmann.

Udtrykte opbakning til afdelingsbestyrelsen.

Søren Nymann.

Spurgte til forsøget, og undrede sig over, at der ikke var yderligere information, da det var startet i år 2000.

Henning Edvardsen.

Gennemgik baggrunden for forsøget både med hensyn til det økologiske forsøg og det råderets forsøg. Beklagede, at der ikke var sket noget, men at forsøget var strandet på den sen-drægtighed, som hovedforeningen havde udvist med råderetsforsøget, og at det sikkert ikke var mulighed for gennemførelsen.

Erik Pilgaard.

Afviste, at det var foreningen, der var årsag til det manglende forsøg, men påpege at afdelingsbestyrelsen selv var skyld i forsinkelsen ved ikke at gennemfører afstemningen. Og at der var skrevet til erhvervsministeriet med en forespørgsel, om det stadig væk var et ønske om et forsøg. Således var det ikke definitivt slut med forsøget.

Karen Stranddorf.

Der skal en afklaring på kompetence området.

Henning Edvardsen.

Vedr. afstemning så var det forslag, der blev fremsat af foreningen ikke til at ændre og afdelingsbestyrelses forslag kunne ikke komme til afstemning, da dette ikke ville blive accepteret af boligforening. Man havde en vetoret, som man ikke vil fravige, så foreningen er hul i ryggen når foreningen kan påstå, at afdelingsbestyrelsen var årsag til det manglende forsøg. HE gjorde opmærksom på, at der i støttet tilsagnet fra ministeriet var angivet, at forsøget skulle opnås i fuld enighed med såvel afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen., og dette var man ligegyldig over for. HE. gjorde ligeledes opmærksom på, at foreningen iht. vedtægterne kunne gennemfører afstemningen uden om afdelings bestyrelsen hvis de ønskede det.

Beretningen blev sat under afstemning og vedtaget.

3 Indkommende forslag.

3 a. Råderets afstemning.

Henning Edvardsen fik ordret fik til fremlæggelse af forslaget.

Forslaget er foranlediget af den beboerklagenævnets afgørelse der erfaldet. Da denne siger, at man ikke kan tillægge kompetencen til afdelingsmødet om der skal ske tildeling af økonomisk godtgørelse, ja så må den da ligge ved beboeren. Hovedforeningen vil mene naturligvis at denne beslutning ligger hos dem. Vi mener at den må ligge hos beboerne.

Da loven er en beskyttelseslov overfor beboerne, så må beboerne iht. gældende retsprincipper da også selv beslutte, om de vil beskyttes af den. Det er der sikkert ikke mange, der vil, for de bliver økonomisk flået af den.

Derfor fremsættes følgende forslag.

"Den enkelte beboer vælger selv, før etablering af et arbejde, om denne ønsker godtgørelse for et arbejde ved fraflytning. Arbejdet vil i sådanne tilfælde ikke udløse boligafgiftsstigning og boerne indestår selv for vedligeholdelsen og fjernelsen efter endt brug ." Der kunnen naturligvis tilføjes "hvis der ikke ønskes godtgørelse efter fraflytning."

så forslaget kunne hedder.

"Den enkelte beboer vælger selv, før etablering af et arbejde, om denne ønsker godtgørelse for et arbejde ved fraflytning, hvis der ikke ønskes godtgørelse efter fraflytning, vil arbejdet i sådan tilfælde ikke udløse boligafgiftsstigning og boerne indestår selv for vedligeholdelsen og fjernelsen efter endt brug ."

Dette er mere præcist.

Hovedforeningen mener naturligvis at deres afgørelse er gældende, og det er dem, der skal bestemme, men hvis dette forslag bliver vedtaget her i aften, må boligforeningens liste efter vor opfattelse også gerne være gældende. Dette her er det eneste ærlige kompromis, der har været fremme.

Vi regner naturligvis med velvillig sagsbehandling i hovedforeningen, men hvis dette skulle ske, at vi ikke får medhold, så må vi naturligvis videre.

Henning Edvardsen afsluttede med anbefale forslaget til vedtagelse med den lille tilføjelsen.

Dirigenten anmode Henning Edvardsen om at give eksempler på hvordan forslaget vil komme til at virke.

Henning Edvardsen.

Gav eksempler på, hvad for udgifter man bliver sat i under det system, hovedforeningen har vedtaget 180 kr./mdr. for en carport for at få godtgørelse også efter at godtgørelses perioden er ophørt og derefter til evig tid. Og hvis carporten nedbrydes, er pengene spildt for den enkelte beboer.

Dirigenten anmode Henning Edvardsen om at give eksempler på andre bygningsdele f.eks. bad og køkken.

Henning Edvardsen.

Ved køkken og bad er det lovfæstet at give råderets godtgørelse, men i sådanne tilfælde opkræves der ej heller en øget boligafgift, så det er uden for det lejede, det giver problemer. Og hvor ligger kompetencen? det er efter vor opfattelse afdelingsmødet, der har denne.

Peter Hager .

Anmode om hovedforenings syn på spørgsmålet.

Per Pedersen.

Ønskede ligeledes at få hovedbestyrelsen synspunkt og hvor der kunne skabes et kompromis.

Erik Pilgaard.

Hovedforeningen holder loven og forslaget var og er blevet afvist af foreningen, og kunne ikke forstå, hvorfor afdelingen ikke ville ager, som andre afdelinger og opnår hovedbestyrelsen velsignelse.

Henning Edvardsen.

Fremførte at det er et spørgsmål om vilje og tåle en ændring af tidligere beslutninger, og det er ikke et spørgsmål, om det strider mod loven

Nedin Drakmann.

Ankede over de dårlige bade forhold der er i boligen.

Westermann

Ridsede den aftale op, som de havde medhensyn til reetablering af en udestuen, som var ved deres bolig, og kunne ikke se, at den var urimelig, da vi kunne tage den med os eller rive den ned ved fraflytning.

Egil Juel

At det var ulovligt at leje en bolig ud uden bad, og fremhævede at navnet på vor forening forpligter til en lav leje.

Fritz Andersen

Der er ingen alternativ til afdelings bestyrelsens forslag således anbefalede et ja til forslaget.

Flemming Sølvstad.

Anbefalede at vi giver afdelingsbestyrelsen fuld opbakning, så det kan høres i Langelandsgade.

Henning Edvardsen

Det er ikke loven man holder i foreningen Mman tolker ud fra en betinget refleks og forslaget har været til vurdering i Langelandsgade, og der er rettet i det betydeligt, og genfremsendt og det er ikke kun den nu nævnte rettelse, der her er sket.

Til ND det står enhver frit for at foreslå om afdeling skal etabler badeværelse i kælderen som en general istandsættelse.

Forslaget kom herefter under afstemning og blev vedtaget. 5 udlod at stemme øvrige stemte for.

3 b Budget til tagrenovering.

Henning fik ordret til fremlæggelse af forslaget.

Vi er nu kommet frem til et skarpt hjørne. Der har været afholdt licitation på renovering af tagene på de 4 prøvehuse..

Licitationen resultatet var på 1.801.531 Kr. Der kan fratrækkes nogle besparelser, der ikke gør projektet ringer. Det er blandt andet etablering af Isokern i skorstensrørene og oprensning af rørerne. Zink afdækningen af dækbrædder. Rabat ved aftale om en rateplan mv. I alt på ca. 100.000 Kr. der til kommer 150.000 Kr. til rådighedsbeløb og 60.000 Kr. til honorar og 10.000 Kr. til trykomkostninger mv.

Vi skal således bede om forsamlingens tilslutning til at hæve budgetbeløbet til 1.921.531 Kr. fra 1.593.000. Dette forhold skyldes, at vi som sagt ikke kan få hovedforeningen til at søge landbyggefondsmidler. De vil først blive søgt når vi skal gang om 3 år med første etape af tagrenoveringen.

Så denne forhøjelse vil ikke få boligafgiftsmæssige konsekvenser, da vi bruger af beholdningen, men vi vil over de næste år tabe rentetilskrivningen til beløbet som vi nu trækker ud af vor beholdning, vel ca. en 20.000 kr. men vi vil stadig anbefale at arbejdet igangsættes.

Budgettet for tagrenovering af 4 prøvehuse hæves med 328.531 Kr. Eller som vi har angivet på forsalget op til 500.000 Kr. Det, der ikke bliver brugt, er tilbage i kassen.

Vi er også af den opfattelse, at vi skal afprøve det hele og ikke spare. Det er ikke prøvehuse for ingen ting..

Vi skal således anbefale forslaget til vedtagelse.

Frits Andersen:

Har det nogen direkte indflydelse på vores boligafgift.

Henning Edvardsen.

Der er ikke nogen boligafgiftsstigning på grund af forslaget, der trækkes kun af opsparede midler, derfor ingen konsekvens for boligafgiften, men vi ville lide et rentetab, og det er ærgerligt at vi ikke kan få foreningen til at søge landsbyggefondsmidler.

Afstemning: kvalificeret flertal, 1 nej stemme og 5 udlod at stemme.

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.

Freddy Ovesen.

Fremlægger budget for 2003. med rettelser på punktet nettokapitaludgifter og punktet alm. vedligeholdelse, og Freddy Ovesen anbefaler budgettet for 2003 til vedtagelse.

Dirigenten påpegede, at der skulle 25% af mødedeltager til for at sende budgettet ud til urafstemning og spurgte, om der var ønske om skriftlig afstemning.

Budgettet blev sat under afstemning og blev vedtaget.

1 stemte i mod og 3 undlod at stemme.

Herefter en kort pause. Fra 21.15 til 21.30 mødet blev genoptaget. Dirigenten gjorde status over, at halvdelen af punkterne var overstået.

Punkt 5 Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem.

Torben Andersen var på valg. – Torben Andersen blev genvalgt med akklamation.

Punkt 6. Valg af 2 suppleanter.

Vibeke Hyldgård modtog genvalgt og Gerda Friborg ønskede ikke genopstilling

Torben Riis blev foreslået som kandidat.

Henning Edvardsen.

Forslag til forretningsorden: Ønsker de to nyvalgte rangordningen afgjort ved lodtrækning eller afgjort ved valg HE foreslog lodtrækning. Begge accepterer lodtrækning. Der trækkes lod Vibeke Hyldgård er herefter første suppleant og Torben Riis er anden suppleant.

Punkt 7. Valg til repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter

Punktet udgår da det tidligere er besluttet at bestyrelsen konstituerer sig selv.

Punkt 8 Evt.

Preben Kahls.

Der er uafklarethed om, hvad der er stemt om, da det strander på hovedbestyrelsen afgørelse hver gang. Er der mulighed for, at afgøre om det er lovligt eller ikke lovlig, før der stemmes, eller skal vi lade Karnovs lovsamling gå på omgang. Har hovedbestyrelsen den kompetence, som de tillægger sig. PK anbefalede, at der kunne holdes møde om emnet i et andet forum end afdelings mødet.

Dirigenten gør opmærksom på, at der kan ikke stemmes om noget under dette punkt.

Per Hansen.

Vi har brugt mange timer hver gang på det samme emne. Er der ikke en ekspert, der kan afgøre, hvem der har ret.

Henning Edvardsen.

Konstaterer, at der er et stort arbejde at få afdelingsmødets beslutning igennem. Man kan da bare støtte sig op ad Langelandsgade, så har vi da ingen funktion, og AAB er kendt for at sætter sig tungt på afdelings bestyrelser. Det gør de bestemt også i dette tilfælde og derefter bliver det bare er et spørgsmål om antallet af boller, der skal i poserne til fastelavn. I så tilfælde må der andre til, ikke os, men vi vil gerne tage imod ideen om et andet forum. Men vi føler vi skal slås for vore ideer.

Jørgen Dahl.

Der har været en del indbrud i kvarteret – er der en fælles holdning til dette – det er der jo nok at vi prøver at holde stiger aflåst.

John Olsen.

Med hensyn til indbrud i vores hus, blev affaldspanden benyttet ved et indbrud– Tag den dog med på ferie eller stil den til side.

Da der ikke var flere, der ønskede ordret til dette punkt, afsluttede dirigenten mødet

Henning Edvardsen takkede dirigenten Jørgen Dahl for hans store indsatsen, og mødet blev afsluttet med nr. 28 i sangbogen. Når vinteren rinder i grøft og i grav.

Efter mødet var afdeling vært med musik og traktement.

Torben Andersen

Maj 2002.