

Referat af afdelings møde den 25 april 2003.

Henning Edvardsen indledte det 58. ordinære afdelingsmøde med at byde velkommen til Arbejdernes Andels Boligforening afdeling 12, og takke for sidst (det ekstra ordinerer møde i marts mdr.) Herefter en præsentation af lokaliteterne, bemærkning om tobaksrygning, øl og vand mv., hvorefter nr. 20 fra sangbogen "Jeg elsker de grønne lunde" blev sunget.

Punkt 1. valg af dirigent.

Per Pedersen blev vagt til dirigent.

Dirigenten takkede for valget og appellerede til god ro og orden. Dirigenten nedsatte et stemmeudvalg.

1. Lisbeth Johansen.
2. Søren Sjaquet.
3. Mogens Hylgaard
4. Karins Sølvstad.
5. Erik Piilgaard. (Fra hovedbestyrelsen)

Dirigenten oplæste dagsordenen. Spurgte til indsigelser. Konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt (iht. vedtægterne § 17. Stk. 6. med påtrykt dato 28. marts.) Gjorde opmærksom på, at punkt 7. udgik, da der tidligere iht. § 17 stk.4 var taget stilling til, at afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv med hensyn til repræsentation til repræsentantskabet. Budgettet var udsendt rettidigt. (iht. § 18 udsendt senest 8 dage før mødet).

Konstaterede, at der er indkommet 4 forslag til punkt 3 og at disse forslag var udsendt senest 1 uge før mødet. (Iht. § 19 stk. 2)

- 3a. Vedligeholdelse af privat opførte bygningsdele.
- 3b. Havevedligeholdelse.
- 3c. Udvidelse af listen for indvendig vedligeholdelse.
- 3d. Afholdelse af sommerudflugt.

Herefter blev ordet givet videre til Henning Edvardsen.

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

Formanden bød velkommen til alle de fremmødte samt til repræsentanter fra hovedforening direktør Anders Rønnnebro og næstformand Erik Piilgaard. Traditionen tro blev de nye andelshavere budt velkomne.

1. Gravgaard Hans Egedesvej 53.
2. Laursen Risvangsalle 7.
3. Mikkelsen Roald Amundsensvej 28.
4. Johansen Grenåvej 21
5. Brøndberg Risvangsalle 32.
6. Christiansen Bethesdavej 60

7. Pedersen Hans Egedesvej 55.

Statistik set skulle vi så være skiftet ud alle som en over en 21 års periode, men sådan er det ikke. Vi oplever, at det i stor udstrækning er de samme boliger, hvor der sker fraflytning. Vi er igen i år en af de afdelinger, der har det laveste antal flytninger i boligforeningen. Vi må konstatere, at det er den faste stok, der beboer Riisvangen. Men velkommen til de nye, hvis I bliver, vil I blive gamle i et af byens bedste kvarterer.

Herefter fortsatte beretningen.

INDLEDNING.

Året har stået i spørgsmålets tegn. Ikke kun spørgsmålet om den længe bebudede nye boligpolitik, som regeringen har lovet, men også på andre sider af afdelingens drift, har det været spørgsmål, der har været omdrejningspunkter, der har ventet på besvarelse, også selv om disse spørgsmål befinder sig på i en lavere sfære end regeringsspørgsmålet. Derfor er det en noget atypisk beretning for afdelingen, som afdelingsbestyrelsen skal lancere i år. Der er flere spørgsmål end svar.

PERSONALIA.

Bent G. Hougaard, direktøren for AAB, er fratrådt den 30. september 2002 efter længere tids sygdom. Der er, som det sikkert er jer bekendt, ansat ny direktør ved navn Anders Rønnebo, tidligere forretningsfører ved Pæstehavens Boligforening. Vi hilste på Anders i sidste måned, men vi vil benytte lejligheden til at endnu en gang at byde den nye direktør velkommen. Vi er sikre på, at AAB hermed får en leder, der matcher tidens krav.

Vi har ligeledes fået to nye inspektører. En ved den første omstrukturering i administrationen, hvor Gunner Zarko afløste Jimmy Eriksen. For 14 dage siden fik vi Lars Bertelsen som afløser for Gunner Zarko. Vi byder naturligvis Lars velkommen og takker og siger farvel til Gunner og Jimmy.

SALG AF ALMENE BOLIGER.

Lad os tage fat om det med det samme, med det store dyr i åbenbaringen. Salg af almene boliger har holdt den almene bolig i ånde i det forgangne år, så det ikke har været muligt at få afklaret selv de mest banale ting. Det har været lammende, nogle vil måske kalde det en sød ventetid, hvis man skal sige det lidt poetisk - regeringen skulle og skal stadig barsle med et lovforslag, der skulle gøre det muligt for beboerne at købe deres almene bolig, enten som andelsbolig eller privatbolig, men det lader vente på sig. Lovforslaget er ikke kommet endnu.

Vi i afdelingsbestyrelsen har drøftet dette emne mange gange. Da der ikke er kommet noget officielt, så mener vi, på trods af det manglende lovforslag, at vi bør informere om de argumenter, der har været nævnt i debatten. Så står man ikke fuldstændig uforberedt og lade sig forlede i den kommende diskussion uden den fornødne brede vurdering.

Man bør selvfølgelig vurdere først om det at købe er forenelig med ens moral. Dette afgør man naturligvis med sig selv, og ikke andre.

Som vi ved, er sjælen redebont, men kødet er skrøbeligt.

Den larmende tavshed fra boligorganisationernes tillidsfolk er vel et udtryk for det samme, og hvis man skulle sige det på satanisk vis - man skulle jo nødtigt forskertse sig en mulighed for at gøre en god handel.

På dette område har det undret os, at boligorganisationerne ikke har det mod og det visionære syn, der kunne repræsentere noget nyt. Når det stormer, bør man bygge vindmøller og ikke læhegn. Det er ikke gået op for boligorganisationerne, at det ikke bliver, som det plejer, selv om lovforslaget ikke bliver til noget. Tiden er en anden, det individuelle er kommet for at blive. Der er da ingen, der med sin fulde fem i behold kan tro, at tingen vil være som i går.

Hvis der er noget, man ikke er, så er det omstillingsparat. Boligselskabernes Landsforening har allerede brugt op til 3 mil. kr. til undersøgelser, der primært skulle argumentere for en bevarelse af systemet, som det er nu.

Man kunne med lethed lancere et system, der tog højde for en individuel og blandet ejendomsret. Man kunne med lethed også lave et system, der tog hensyn til det individuelle og samtidig var social afbalanceret, men BL. holder kortene tæt til kroppen for ikke at komme til at give regeringen gode fif. Det ville være for forfærdelig.

For at det ikke skal være et alt for langt indlæg om dette specielle emne, har vi valgt at se på de standpunkter af de ledige slags, der er fremkommet i debatten samt en vurdering af disse, uden at vi tager moralsk stilling.

Argument imod: Det er forkasteligt, at de i forvejen heldige skal score en ekstra gevinst, når de køber deres bolig.

Vurdering: Et overskueligt politisk problem, især fordi de, der i sidste ende betaler kapitalgevinsten, gør det ved at købe boligen til en regulær markedspris,

Argument imod: Salg vil give en yderligere opsplitning af boligområderne.

Vurdering: Erfaringerne fra udlandet peger på øget opsplitning. Effekten kan undgås eller afdæmpes. Visse belastede afdelinger kan faktisk sælges delvis og dermed få en blandet beboersammensætning på grund af deres attraktive beliggenhed.

Hvis man vil skyde endog meget store beløb ind, kan også mindre attraktive afdelinger sælges og få mere blandet beboersammensætning.

Således vil et salg netop afværge opsplitningen, hvis salget styres.

Under alle omstændigheder er en opsplitning et højst synligt politisk problem for regering, der profilerer sig på social samvittighed. Til gengæld er der ikke ret megen dokumentation for, at en koncentration af sociale problemer i sig selv skaber endnu flere sociale problemer.

Argument imod: Kommunerne mister afgørende mulighed for at henvise socialt udsatte til almen-nyttige boliger.

Vurdering: De Kommunale muligheder og dermed kriterierne for at henvise varierer enormt. En række steder vil et salg være uproblematisk. Omvendt er nogle kommuner presset til at leje hotelværelser til husvilde. De attraktive afdelinger, der især er dem der kan sælges, tager på grund af den lille fraflytning ikke mange socialt udsatte. Det er sådan nogle som os.

Argumentet i mod: Danskerne er imod et salg ifølge en meningsmåling fra SFI og Boligselskabernes Landsforening.

Vurdering: Ja, man resultatet er baseret på en spørgeformulering, hvor frasalg blev sat i forbindelse med, at kommunen så ikke ville kunne skaffe husly til boligløse. Den samme undersøgelse viser også at et lille flertal ikke mener, det er en kommunal opgave at finde bolig til personer, der lige er blevet skilt og står uden bolig. Kommunerne kunne for den sags skyld købe andelsbeviserne i de private andels boligforeninger. Det er ikke kun i den almenyttige boligmasse, man kan hente boliger.

Argumenter for: Ejere gør mere for deres boliger og boligkvarterer end lejere

Vurdering: Lige netop den almene sektor vedligeholdes ganske godt. Når ejere ofte er mere engagerede skyldes det, at de har flere ressourcer, f.eks. Børn, der skaber stærk lokal tilknytning. Tager man statistisk højde for disse forskelle og kun ser lige netop den forskel, selvejerformen skaber, så er der kun en lille og usikker effekt tilbage.

Argument for: Et salg kan skaffe penge til nybyggeri.

Vurdering: Hvis de attraktive afdelinger kan sælges og staten vel og mærke kan få fat i pengene, så er der store muligheder, hvis kommune har politisk vilje til at godkende nybyggeriet.

Argumenterne for: Danskerne vil gerne eje deres bolig.

Vurdering: Flere undersøgelser bekræfter dette argument, men det er især ejerboligen i form af det fritliggende enfamiliehus, som drømmen handler om og ikke så meget ejerlejligheder. Det må være sådan nogle som os, dette er møntet på.

Argumentet for: Et salg vil øge mobiliteten.

Vurdering: Principielt burde det være lejerboligen, der øger mobiliteten i samfundet. Men pga. de lange ventelister til lejerboliger er det reelt ejerboligen, der står for mobiliteten. Flere ejerboliger giver høj mobilitet.

Men nok om argumentationen.

Hvad koster det? Indtil nu er der ingen, der ved noget om beregning af prisniveau, rabat osv. Men vi tør da godt komme med et gæt. Hvis vi tager udgangspunkt i de oplysninger, der er lanceret i Ugebrevet Mandag Morgen.

Men der er så mange hvis'er, så lad os sige, at dette er uden for referat, og vi vil således her genfortælle, hvad der har været gættet på af prisberegninger, hvad der været banket på vandrørerne, hvad der har været hvasket i krogene osv. så naturligvis alt med et stort forbehold.

Ved salg til private boliger i Århus området har der været gisnet om priser 12.000 kr. /m², vel og mærke uden evt.: rabat. Det vil i gennemsnit sige at hver bolig kommer op på 1,2 mil. Det er meget lidt interessant. For at det skal blive interessant, skal rabatten være betydelig. Det at forrente og afdrage 1,2 mil. beløber sig i dag til ca. kr. 8000 kr./mdr.

Ved salg til andelsboliger har der været talt 20 % over vurderingen, og så beløber en bolig hos os sig til 948.000 kr. Uden rabat vil det give en pris på ca. 4.000 til 5.000 kr./mdr.

Men da vi ikke er vant til at betale boligafgift, så er dette ikke særlig tillokkende. Vi har måske ej heller den rigtige beboersammensætning. Vi er ikke særlig homogene. Vi består for det meste af ældre på pension og af unge, der er på vej ud i erhvervslivet. Det er og bliver rabatten, der skal gøre det interessant. Vi håber, at vi kan bevare afdelingen intakt under en eller anden form.

Man kan så spørge om hvorfor vi dog skulle være villige til at købe og hvorfor vi skulle kaste os ud sådan et spil? - vi har det da godt her i AAB. Her skinner solen altid, og der står respekt om afdelinger og demokratiet blomster. Der er stor valgfrihed, og alle udviser stor selvdisciplin over for fællesskabet osv. Dette ved enhver, at det er falske påstande, man skal både være blind og døv, hvis man mener, at dette skulle være sandt.

Men måske bare tanken om, at en afdeling kunne finde på at melde sig ud, vil skabe et langt bedre forhandlingsklima i foreningen, hvis muligheden for at købe var til stede. Så bare for en løse op for problemet med det demokratiske underskud ville det være en god ide, at muligheden er til stede.

En lille postludium til vort forliste forsøg.

Vi må sige, at vi opfylder alle kriterier for at være et oplagt emne for salg. Derfor er det også dobbelt ærgerligt, at hovedbestyrelsen var ligeglad med forsøget om råderet og økologi og sluttelig medejerbolig, som kunne have været et alternativt. Vi ser nu med al tydelighed, at boligorganisationen ved sin ligegyldighed over for forsøget, har ødelagt en historisk chance for at pege på en tredje vej.

Det bliver spændende at se, hvordan regeringen lander med sit lovforslag, og om den lander på sine ben med sit valgløfte om salg af almene boliger.

TAGRENOVERINGEN.

Som vedtaget på det sidste møde blev renoveringen af tagkonstruktionen sat i værk på 4 huse, som et pilotprojekt.

1. Det byggetekniske.

Den eksisterende tagkonstruktion er på ingen måde mærket af alderen. Der er ikke fundet råd eller brud på konstruktionen. Her tænkes specielt på spær, forskalling, kvistkonstruktionen og murværk osv. Så der blev således overhovedet ikke brugt af beløbet til uforudsete udgifter.

2. Det økonomiske.

Som det fremgik ved forelæggelsen af forslaget på sidste afdelingsmøde, så er tagrenovering ikke på nogen måde en årsag til eller vil blive en årsag til boligafgiftsstigning. Vi henlægger det nødvendige beløb, som gør, at det er muligt at gennemføre en udskiftning. Man kan naturligvis flytte udskiftningstidspunktet frem, men det er et valg, vi skal foretage her. Prisstigningerne kan evt. udløse en stigning, men også dette skal vi være opmærksomme på og derfor igangsætte på et rimeligt tidspunkt.

En årsag til, at vi skal revurdere hele tagrenoveringen, kan evt. være det bebudede lovforslag om salg af almene boliger og eller en udskilning af afdelingen.

De økonomiske forudsætninger er til at overskue, og vi kan med følgende forklarer mekanikken i henlæggelsesbeløbet.

Først indtægterne

Vor beholdning til planlagte udskiftninger vil ved det kommende årsskifte være ca. 8 mill. kr.

Vi hensætter på denne konto hvert år ca. 1 mill. dvs. ca. 730 kr. pr. mdr. pr. bolig. Hvis vi ser på en udskiftnings horisont på 14 år, vil det alt andet lige give en beholdning på 22.410.000. kr. og så + en trækning på vor landsbyggefonds midler på 6.418.000 kr. Totalt 28.8. mill.

Så udgifterne

Vi har udgifter til tagrenovering på 23 mill i direkte udgifter til tagene. Der er således 5.828.000 kr. til andre udgifter så som maling af træværk 3 gange og 1 gang udskiftning af komfurer, 3 rårum om året og så det løse. De præcise tal fremgår af skemaet, der ligger til grund for budgettet til planlagt vedligeholdelse. Det er den konto, der i AAB jargon, kaldes PV. skemaet.

En lille pendang til diskussionen om budget og møde for en måned siden. Det er her, at det gik galt på pv kontoen, og det er bestemt ikke tagrenoveringen, det gik galt med. Men når boligforeningen kræver, at vi skal opspare til radiatorer og vv.beholdere på denne konto uden at vi må trække på den, så var det, der var årsagen til den helt vanvittige boligafgiftsstigning, der blev lanceret den 1 marts. Mere om dette senere.

En anden vanvittig situation er, at vi havde håbet på, at vi kunne få vores landsbyggefonds midler udbetalt i forbindelse med pilotprojektet. Dette ville hovedbestyrelsen ikke acceptere, pengene var lånt ud til andre afdelinger. En lang næse til afdelingen.

Det aktuelle projekt forløb økonomisk set tilfredsstillende med en udgift som var planlagt til og lød på 1.914.000. kr.

Ved et af de sidste byggemøder gjorde entreprenørerne opmærksom på, at de var interesseret i fortsættelsesarbejde, også selv om vi i en spøgfuld bemærkning forlagte en rabat på 20 %.

Det forskrække dem over hovedet ikke, så vi skulle have sagt 25%.

Arbejdet forløb ikke som ventet rent teknisk og tidsmæssigt, men det lykkes at blive færdig næsten inden for tidsplanens rammer, men der var et hav af mangler, der skulle afklares, før der kunne meldes færdigt.

En af de mere kritisable mangler er at påføringen på spærene ikke er understøttet, som det er beskrevet. Vi forventer at få en sagkyndig udtalelse om dette forhold. Det vil vi få inden sommer.

Der kan evt. være nogle arbejder, der skal udføres efter at beregningerne er foretaget.

Vi håber at vi ser spøgelse ved højlys dag, og at det ikke er noget problem ved udførelsen.

Vi må erkende, at vi er nogle kyllinger i afdelingsbestyrelsen. Vi turde ikke give vindskedebrædder den farve, som de oprindeligt havde. Det var mørk grøn, mørk blå og mørk rød. Et skift for hvert hus, men det kan være, at vi tør i fællesskab?

Vi kan se, at med den beslåning og udformning, som kvistvinduerne nu har, at man ved den kommende renovering bør overveje en trækrude. Man kan ikke stille vinduet på ventilation, uden at det kan regne ind, når rammerne er sidehængte. Logik, selv for en afdelingsbestyrelse.

Vi kan allerede se nu, at det man i det fremtidige arbejde skal være opmærksom på er, at håndværkerne får tømt skunken for byggeaffald så den fremtidige isolering kan pakkes tæt til de øvrige bygningsdele, så vi undgår utætheder ved isoleringen.

Samlingen af vindskedebrædderne i kippen altså spidsen skal vi blive enig om. Nu er der lavet 4 løsninger. Afdelingsbestyrelsen mener, at den på Fr. Nansensvej 89 er den pæneste.

Man bør også undersøge om sternet ikke kunne blive noget mindre. I forhold til tidligere fylder sternet noget mere (sternet er de vandrette brædder ved tagrenden). Dette gør taget tungere rent synsmæssigt. Det kan også være, at man bare skal vende sig til det. Det får vi så lejlighed til de næste 2 år.

Ved at vente et par år og lade tingene udvikle sig, slipper vi for de brølere, som afd. 11 måtte igennem.

Vi er blevet kritiseret for, at vi har valgt et for højt kvalitetsniveau af boligorganisationen. Det er vi overhovedet ikke enige i. Der er valgt fast undertag af pap på brædder. Dette er sket ud fra ønsket om at få et undertag, der kunne have samme holdbarhed som den øvrige tagdækning og for at undgå de genvordigheder, som de har i afdeling 11 med blafrende og hullet papirsundertag og utætte rygninger.

At skorstenspiberne er kommet tilbage på tagene igen, er måske den eneste ekstravagante, en udgift, der er en brøkdel af det samlede budget. Vi bør også være tro mod den arkitektur, som husene tilhører.

Vi har tænkt at prøvehusene som sagt nu skal stå et par år. Så skiller vi nogle dele ad og ser hvordan bygningsdele har det med fugt og ventilerings osv. Så skal vi til den tid tage stilling til byggeteknikken og den fremtidige planlægning af udskiftningen. Vi opererer stadig med at udfører arbejdet over etaper med forskudte tider - men valget er vores. Det er da altid dejligt at få lov at vælge. Det ville være meget værre at få tingen serveret som krav.

Vi skal også rose arkitekterne for den loyalitet, der har været udvist over for husenes arkitektur. Det være sig med skorstenspiber vinduessprossering og den nye vindskedeløsning med hakkebrættet i stedet for dækbrædtløsning.

BUDGETTER OG REGNSKAB.

Men før vi kan tage hul på dette emne, så er der lige nogle principielle forhold, vi lige skal have rede på. Vi havde, indtil de sidste uoverensstemmelser blev løst, følgende 3 udsagn som endegyldige og sande, men det var indtil vi fik lavet et nyt budget ved en ny afstemning for en måned siden.

Det er ikke sådan, at afdelingsmødet har kompetencen til at formulere sit budget.
Modsat hvad der fremgår af regelsætningen.

Det er sådan, at på trods af overskud skal boligafgiften sættes op.
Modsat al sund fornuft..

Det er sådan, at kommune ikke tager stilling til om beløbes størrelser er korrekte., Tilsynet ser alene på, hvem der har den øverste myndighed og den der har den, får pr. automatik ret.
Modsat al sømmelig myndighedsudøvelse.

Om det vil være sådan i femtiden, det ved vi ikke, men der er ingen her i denne sal, der er i tvivl om, at sådan har det været indtil nu. I fremtiden kunne der ske noget andet og noget bedre. Afdeling 12 har en erfaring, der gør, at vi skal se, at handling og ord er ikke nok. Vi er klar og håber, at de nævnte standpunkter bliver usande.

Budget 2003.

Lad os starte med budgettet for i år som vi vedtog på sidste møde, og som vi lovede en uddybning af til dette møde.

Handlingsforløbet har da forment sig som følgende

Budgettet for 2003 blev i første omgang udarbejdet af afdelingsbestyrelsen før sidste afdelingsmøde i 2002, da boligorganisationen ikke ville lave et budget til afdelingen. Man havde det godt nok liggende, men det kunne ikke udleveres, da vi ikke ville underskrive regnskabet for 2001. Det er en meget ortodoks fremgangsmåde. Selv om vi var uenig om enkelte udgiftsposter i et regnskab, så kunne man da godt udlevere budget Det mente vi. Men det mente boligorganisationen ikke. Man kan da ikke lave et budget uden at kende de nøjagtige slut saldi.

Årsagen til at afdelingsbestyrelsen ikke kunne godkende regnskabet for året 2001 var og er såre enkle. Vi vil gerne nævne dem her.

Boligorganisationen havde udbetalt de sidste penge til maleren, som havde stået for behandling af udvendigt træværk. Udbetalingen skete på trods af, at maleren manglede en del arbejder.

Vi havde aftalt på et møde, at der skulle stå 30.000 kr. tilbage, som skulle udbetales, når arbejdet blev afsluttet.

Men det var for svært at overfører pengene til næste år, så de blev udbetalt, så pyt lad dog afdeling 12 evt. lide et tab.

Vi kunne i regnskabsåret 2001 ikke få lov at trække på kontoen til udskiftning af radiatorer og varmvandsbeholder, dvs., at vi skulle trække på kontoen til almindelig vedligeholdelse til disse udskiftninger. Vi havde altså en konto, hvor der blev akkumuleres store summer, uden at vi kunne komme til at bruge dem. Afdelingen betalte alene 60.000 kr. bare til vv.beholder, til ingenting.

Boligorganisationen har påført afdeling store udgifter til nedtagning af bygningsdele carporte og lig. Der hvor vi kommer fra, er det den som bestiller musikken, der betaler. Vi kunne godt betale et halvt hundrede tusinde ekstra for at opfylde boligorganisations nedbrydnings trang.

Boligorganisationen forlangte, at der skulle eksternt tilsyn på malerarbejdet, modsat mange arbejder i andre afdelinger, som får tilsynsarbejdet betalt over boligafgiften ved, at det er inspektørerne der fører tilsynet. Men det gælder bare ikke, når det er afd. 12. De kan godt betale 100.000 kr. ekstra.

Så derfor ingen underskift.

Men næste træk fra boligorganisationen var, så ingen budget og som følge af dette, så kan afdelingen ikke holde afdelingsmøde, for vi skal have et budget iht. vedtægterne, for at afholde møde.

Derfor blev budgettet lavet af afdelingsbestyrelsen. Vi måtte se i budget for afd.11 for at få se stigningstakterne, så budgettet kunne blive rigtig.

For lige at gøre regnskabet færdigt – der blev afholdte flere møde med tilsynet og specielt et sammen med tilsynet og boligorganisationen på boligorganisations kontor. Det drejede sig om budget, men formålet var vel strengt talt at få afdelingsbestyrelsen overbevist om det lyksalige i at bo i AAB og at have Århus kommune til at fører kontrol. Da vi læste referatet, var vi i tvivl om, det var det rigtige møde, vi havde fået referat fra.

Da måtte vi konstatere, at tilsynet og boligorganisationen er to alen ud af samme stykke.

Vi havde et møde i juli måned, hvor boligorganisationen fortalte os, at de ville hæve boligafgiften med 396.000 kr. for året 2003 - og ikke 0 kr., som afdelingsmødet havde vedtaget.

Dette kunne vi naturligvis ikke acceptere, og sagen blev sendt til kommunen.

Det med de to stykker ud af samme alen, mærker vi da også med tydelighed for den 28. januar 2003, som var datoen for svaret fra kommune, der var ingen imødekommenhed på nogen af punkterne. Selv om kommune nedsatte boligforeningens boligafgiftskrav med 21.000 kr.

Onde tunger kunne komme på den ide, at det blev gjort for netop at gøre at procentsatsen så lille at den ikke ville falde ud over. Så den blev 15 %, således at AAB ikke blev pligtig til at sende budgettet til urafstemning.

Og vi har aldrig set en så hurtig sagsbehandling. I løbet af to dage efter den 28.01.2003. havde vi alle en boligafgiftsstigning i hånden.

Hvad gør vi så, spurgte vi os selv om. Det er umuligt at indbringe sagen for beboerklagenævnet. De behandler ikke lejefastsættelse, og det er umuligt at aktivere ens private forsikring til et sags anlæg, da det er et tillidshverv, man udfylder som medlem af afdelingsbestyrelsen. Altså er boligorganisationen fuldstændig urørlig, og boligorganisationen afviste da også med svigende sikkerhed et møde med afdelingsbestyrelsen ved de første henvendelse. Således var budgettet for i år i første omgang virkelig en kæmpe skuffelse.

Vi udsendte en information den 9.2.03. for at forklarer årsagen til stigningen og en opfordring til at få en afdelingsreaktion og få en opfordring til boligorganisationen fra afdelingen om tilbagekaldelse eller reduktion af boligafgiftsstigningen

Vi er meget benøvet og glade over den store tilslutning, som kom til udtryk ved det åbne brev til hovedbestyrelsen, der opfordrede til nedsættelse af boligafgiften og et forsvar for afdelingsmødet. Vi skal hermed endnu en gang takke for opbakningen.

100 andelshaver eller 89 % af afdelingens beboere reagerede positivt.

Vi fik ikke et møde med bestyrelsen, men et med forretningsudvalget den 19.2. Efter anmodning den 7.2 og den 17.2.

Vores argumentation for at boligafgiften skulle trækkes tilbage var, at i løbet af januar måned havde afdelingsbestyrelsen og inspektøren lavet ny planlagt vedligeholdelsesoversigt og budget for 2004. Det der i AAB term kaldes PV. skema, og det er således er en del af det kommende budget for 2004. Og dette pv. skema udvistes en hel anden og meget lavere udgift end det boligorganisationen brugte til den varslede stigningen pr. 1. februar i år.

Men nu bliver det positivt Kommune havde givet boligorganisationen besked om, at AAB tolkningen med hensyn til, hvornår man kunne bruge af de henlagte midler på pv. skemaet var for restriktivt, at pv. henlæggelserne kun måtte bruges til store planlagte udskiftninger. Den ny tolkning betød en reduktion af boligafgiften ned på niveau omkring, hvad vi vedtog for 2003 på vort sidste afdelingsmøde, dog øget med en stigning i ejendomsskatten og en hensættelse til trapper som efter planen først skulle være gældende fra 2004, men som nu også kom med i 2003.

Årsagen til denne milde tolkning fra kommunes side var åbenbart de møder og de henvendelser, vi havde haft med Tilsynet i det forløbne år.

Vi forklarede således for forretningsudvalget, at vi stod med et pv. skema for 2004, der gav det resultat, at det ville udløse en stor boligafgift nedsættelse pr. 1. januar 2004, hvis stigningen for 2003 blev fastholdt.

Så hvorfor ikke bruge denne ny tolkning af reglerne, som kommune anbefalede for indeværende år?

På mødet blev vi ikke lovet en nedsættelse eller bortfald af boligafgiftsstigning, men at boligorganisationen vil se på afdelingens ønsker.

Men nu bliver det endnu mere positivt. Boligorganisationen meddelte den 5.3. at boligafgiftens stigning kunne fastsættes til ca. 158.000 kr. modsat afdelings 0 kr., men også og ikke mindst modsat de 375.973 kr., der var varslet af boligorganisationen.

Men inden vi nu går videre og over til budgettet for 2004, så er dette kreeret i samarbejde med hovedforeningen og omdelt for 10 dage siden, så denne gang med boligorganisationens velsignelse.

Vi burde måske ikke have underskrevet regnskabet for 2002, men for husfredens skyld gjorde vi det. Afdelingen har således bidt i det sure æble. Vi har accepteret at bære en udgift, der ikke burde være konteret afdelingen, men i stedet burde have afstedkommet en klage

Der er blevet os pålagt en advokat udgift på 25.000 kr., som vi mener boligorganisationen skulle bærer over sit driftsbudget. Så derfor burde vi ikke umiddelbart have godkendt regnskabet for 2002. Men for husfredens skyld, og for at få et budget.

Budgettet bliver forelagt under punktet iht. dagsordnens punkt 4, og det giver en stigning om end en lille for året 2004. Nærmere om det senere.

Men vi vil medgive jer, at det bliver snart svært at holde styr på regnskaber og budgetter.

Men hele dette optrin om budget og regnskab giver afdelingen den oplevelser, at man på bjerget indtil det sidste ekstraordinære møde var ligeglad med afdeling 12.

Men afdelingen har nu også strakt sig langt. Vi har til stadighed rakt hånden frem både ved at acceptere en stigning for 2003 og var villige til at arrangere det ekstraordinære møde og acceptere et nyt budget for 2003, og ikke mindst at godkende regnskabet for 2002.

Nu har vi svært ved se, hvad det er for krav, som vi ikke har opfyldt Vi håber på en lige så stor indsats fra anden side.

ARBEJDER.

Rårum.

Badeværelser eller retter etablering af rårum, det er sådan, at vi plejer at nævne hvem, der står for tur, så listen er gennemskuelig og det gør vi så også nu igen - så er der ingen tvivl om hvilken rækkefølge man er rangeret ind på.

I år er det; Bethesdavej 60. Hans Egedesvej 53. Jens Munksvej 39.

År 2004. Jens Munksvej 32. Risvangsalle 30. Hans Egedesvej 57.

År 2005. Grenåvej 21. Godfred Hansens vej 42. Godfred Hansensvej 31.

År 2006. Fr. Nansensvej 89.

Det er dejligt at ordningen er populær, men der er også mange arbejder, der skal udvirkes af den enkle andelshaver, før man er færdig med arbejdet. Nu er det lang tid siden at vi igangsatte ordningen og vi mener, at vi skal forklarer, hvorfor den eksisterer. I en årrække blev der af boligorganisationen, uden om afdelingen, foranstaltet etablering af badeværelser med trækning af afdelingens landsbyggefondens midler og en egen betaling fra andelshaveren ved lån.

Men da prisniveau var meget højt og ude af trit med lignende arbejder andre steder, måtte vi stoppe ved at beslutte, at afdelingens landsbyggefondsmidler ikke længer kunne udbetales. Man ville have tømt beholdningen lynhurtigt og kun et fåtal ville få glæde af landbyggefondens midlerne. Et badeværelse kostede dengang ca. 60.000 kr. af landbyggefondens midler og total 120.000 kr. for et badeværelse.

Som plaster på såret blev ordningen med rårummene etableret. Vi håber, at afdelingen vil bevare ordningen. Selv om det er en stor udskrivning 120.000 kr. om året. Et rårum koster ca. 40.000 kr.

Yderdøre.

Der er i år igangsat udskiftning af fordører ved.

Hans Egedesvej 69. Hans Egedesvej 106. Fr. Nansensvej 91

Kælderdøre.

Hans Egedesvej 65. Hans Egedesvej 53. Hans Egedesvej 108.

Dvs. 6 stk. døre i år 2003.

Og ordningen er som helhed således - man melder når døren er dårlig, afdelingsbestyrelsen får vurderet om den er tjenlig til udskiftning. Hvis det er tilfældet, så skiftes den. Det er da sårer simpelt.

Isolering.

I den forløbene periode er der isoleret to lofter med tilskud af afdelingsbidrag er ca. 3000 kr. Det er materialeprisen, og vi kan på det varmeste opfordre dem der fryse, at de gør brug af ordningen.

Malerarbejdet.

Malerarbejdet fandt sin afslutning hen på sommeren, eller nærmere den 28. 8. og afdelingsbestyrelsen har ikke ligget på den lade side. Der er blevet rykket flere gange, og den eksterne rådgivning har ikke levet op til vor forventninger i forbindelse med afslutning af arbejdet, men det lykkedes at nå frem til at kunne sige: Nu er vi færdige

De bange anelser, som vi gav udtryk på det sidste afdelingsmøde, blev desværre opfyldt og de kan vel kort beskrives således ” at når man betaler før man får alle varerne, er det svært at få det hele”. Restentreprisesummen blev som sagt udbetalt den 1.1. 2003 så det tog til den 1.9. før vi kunne lukke sagen.

RÅDERETSAFSTEMNING.

Det forslag til udvidelse af råderet, som vi vedtog på sidste afdelingsmøde, kunne ikke accepteres af hovedbestyrelsen. Vi fik efter afdelingsmødet en besked på to linier, at bestyrelsen ikke kunne acceptere forslaget - det var det. Og så gider vi for øvrigt ikke snakke mere om det, var beskeden.

Nu er det er så sandelig ikke første gang, at hovedbestyrelsen tilsidesætter afdelingsmødet beslutning i al almindelighed og specielt på råderetsområdet. For at komme ud af disse evindelige desavoueringer og specielt på råderetsområdet, så må vi igen gøre opmærksom på, at det er afdelingsmødet, der har kompetencen.

Det er ikke fordi vi er forstyrret i hovedet, at vi igen skal prøve at stemme om et forslag, der ligner det, som vi vedtog sidste år under punktet: Indkommende forslag.

Efter mødet og efter (refleks) afslaget på vor sidste vedtagelse, henvendte vi os til boligselskabernes landsforening. De gav et såre let forslag til at slippe ud af de vanvittige tolkninger af råderetsreglerne, som AAB forvalter reglerne efter.

Boligselskabernes landsforening anbefalede, at afdelingsmødet aflyste råderetten, og lod den erstatte med individuelle aftaler mellem beboerne og boligorganisationen, der kunne respektere tidligere tiders fremgangsmåde fra før, der var noget der hed råderet.

Vi har presset på for at få en løsning med dette forslag og det siden maj og har stadig ikke fået respons.

Men her i februar måned i år kom der en invitation til et møde med alle haveafdelinger i AAB. til et møde den 5. marts. På mødet blev forslaget fra sidste afdelingsmøde i en let omskrivning lanceret som en ny mulighed.

Vi blev glade og var positivt overrasket.

Nu ville det være muligt at lade beboerne selv stå for udskiftning og vedligeholdelse, hvis de ønskede det, på de bygningsdele, der lå uden for boligarealet, se det er positivt. Forslaget ligner til forveksling det, som blev vedtaget på afdelingsmødet sidste år.

Men ejendomsretten til bygningsdelen har afdeling, og det betyder, at vi kan tilbagekalde vedligeholdelsesret eller forpligtelsen til at være hos afdelingen og ikke hos beboeren, men skidt med det, hvis det er det eneste, der adskiller situationen fra tidligere.

Spørgsmålet om kompetencen bliver dog ikke løst til fulde, da afdelingsmødet ikke kan afgøre om en bygningsdel skal klassificeres som en forbedring, der kan opnå godtgørelse og dermed kommer ind under råderetsregler og dermed boligafgiftsstigning osv.

Til de beboere, der har carporte eller noget andet, der indtil nu har bevirket, at de har betalt bidrag til vedligeholdelse og eller kun til udskiftning dvs. opført efter 92, for dem vil vi foreslå, at vi på en eller anden måde godtgør det indbetalte beløb, hvis beboerne ønsker at udtræde af tvangsvedligeholdelsen.

Men mere om dette under punktet 3. hvor forslaget er sat til afstemning.

HAVEVEDLIGEHOLDELSE.

Som det fremgår af dagsordenen er der et tillæg til ordensreglementet, der er et udtryk for, at vi ikke kan leve med at sende påmindelser ud, der ikke bliver taget alvorligt, hverken af beboerne og af boligorganisationen.

Det må være sådan, at afdelingen skal påse om vedligeholdelsen iht. cirkulærbestemmelserne er i orden. Det er der naturligvis ikke noget nyt i, men indtil nu har der manglet opbakning.

Vi har derfor i samarbejde med boligorganisationen udarbejdet følgen fremgangsmåde for registrering og sanktionstider.

1. Havevedligeholdelsen synes af afdelingsbestyrelsen.
2. Der gives et pålæg om opretning vedligeholdelse, der skal udføres inden for en 14 dages frist. Dette meddeles også administrationen.
3. Der synes af administrationen og afdelingsbestyrelsen på ny umiddelbart efter opretningsfristens udløb.
4. Ved ikke acceptabel opretning, varsler boligorganisationen boligafgiftsstigning til dækning for den manglende vedligeholdelse, der er beregnet til 1500 kr./mdr. i 12 mdr. Det dækker ca. 2 dags arbejde i 6 mdr. for en gartner.
Udgiften til opretningen vil blive fordelt over det første år og kan være en meget varierende størrelse så de 1500 kr. vil være væsentligt større, hvis der er store opretningsarbejder.
5. Efter to år kan beboeren søge om at overtage vedligeholdelsen fra afdelingen igen.

Dette beløb vil også i fremtiden blive oplyst over for kommunen, hvis og når de vil gøre brug af deres anvisningsret.

Det er ikke meget anderledes end tidligere, men nu gider vi ikke lege Saddam og raketterne, da en frist bruges til at slå græsset en gang og det er ikke nok, når der blandt meget andet også var brændælderne, der skulle være gravet bort.

Årsagen til stramningen skal ikke kun søges ved den måske vægelsindede beboer. men også i den diffuse støtte, vi indtil nu har opnået ved administrationen.

Vi stemmer om denne metode under indkomne forslag.

AFSLUTNING.

Året har bragt mange oplevelser, og som det har fremgået, har de ikke alle været af den positive slags, men vi er helt overvældet af den opbakning, som afdelingen fik af jer i sidste måned. Endnu en gang tak for dette. Det er positivt.

At kommune har medgivet, at der må trækkes på budgetposterne til reparationer ikke kun til planlagte udskiftninger. Denne tolkning må også til dels kunne tilskrives afdelingen, her har afd. 12 en rem af huden. Det er positivt.

At vi har opnået, at der sker en opblødning på råderetsområdet, der nærmer sig de fornuftige holdninger, som afdelingen siden starten har stået for, det er da en glæde, selv om denne diskussion nu har stået på i 10 år. Man kan ikke sige, at vi rider samme dag som vi sadler i AAB.

Der var mange andre tildragelser, som der kunne berettes om, men vi har udvalgt de nævnte, da beretningen ellers ville blive for uoverskuelig, men I kan evt. rette på den inden vi stemmer om den.

Vi tæller de lyse stunder og må sige at vi er kommet fremad. Med disse ord vil jeg på afdelings bestyrelsens vegne anbefale beretningen for 2002 for afdelingsmødet.

Dirigenten spurgte til indlæg fra salen.

Beretningen blev sat under afstemning og enstemmigt vedtaget.

Punkt 3 Indkomne forslag.

Fremsat af afdelingsbestyrelsen. Henning Edvardsen fik ordret til punkt 3a.

Punkt 3 a. Vedligeholdelse af privatopførte bygningsdele.

Afdelingsmødet vedtager: At andelshaverne kan overtage afdelingens fulde forpligtigelse til vedligeholdelse af bygningsændringer eller tilføjelser til boligen iht. afdelingsmødet godkendte positiv liste.

Vedligeholdelsen omfatter såvel maling udskiftning af nedbrudte bygningsdele, stolper hængsler tag, overflader mv. Foreningen fastsætter vedligeholdelses niveauet og kan, hvis vedligeholdelsen ikke udføres ophæve aftale.

Boligafgiften reguleres forholdsmæssigt.

Ja så skal vi til det igen, sidste år stemte vi om et forslag der lød.

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 sådanne tilfælde ikke udløse boligafgiftsstigning og beboerne indestår selv for vedligeholdelsen og fjernelsen efter endt brug.

Dette kunne ikke accepteres af bestyrelsen og af direktøren. Vi ved ikke hvorfor, vi har aldrig fået et uddybende svar, kun at forslaget stred mod gældende lovgivning. Vi har forgæves prøvet at få en uddybning.

Vi håber naturligvis at afvisningerne overfor afd. 12's beslutninger er taget på afdelingsmøderne ved afdeling 12 ophører. Vi er trætte af at have rollen som røsten i ørkenen.

Der skete noget i januar måned i år, hovedbestyrelsen besluttede den 14. januar 2003 at afdelingsmøde kunne vedtage:

At andelshaverne kan overtage afdelingens fulde forpligtigelse til vedligeholdelse af bygningsændringer eller tilføjelser til boligen iht. afdelingsmødet godkendte positiv liste.

Vedligeholdelsen omfatter såvel maling udskiftning af nedbrudte bygningsdele, stolper hængsler tag, overflader mv. Foreningen fastsætter vedligeholdelsesniveauet og kan, hvis vedligeholdelsen ikke udføres, ophæve aftale.

Boligafgiften reguleres forholdsmæssigt.

Hvis vi skal prøve at afkode forslaget og sammenligne det med sidste års forslag, - de to første linier.

At andelshaverne kan overtage afdelingens fulde forpligtigelse til vedligeholdelse af bygningsændringer eller tilføjelser til boligen iht. afdelingsmødet godkendte positiv liste.

Det er det samme som

Den enektlige beboer vælger selv, før etablering af et arbejde, om denne ønsker godtgørelse for et arbejde ved fraflytning.

Det er næsten det samme, der mangler henvisningen til positiv liste.

Herefter definerer det nye forslag i hvilken udstrækning og hvad vedligeholdelse er, og iht. til forslaget er det også udskiftning og genetablering.

Vedligeholdelsen omfatter såvel maling udskiftning af nedbrudte bygningsdele, stolper hængsler tag, overflader mv.

Boligorganisationen indlægger herefter en sanktion. Det havde vi ikke med i forslaget sidste år

Foreningen fastsætter vedligeholdelsesniveauet og kan, hvis vedligeholdelsen ikke udføres, opheve aftale.

Boligaftigten reguleres forholdsmæssigt.

Hovedbestyrelsens beslutning falder således i tråd med vedtagelsen på afdelingsmødet i 2002 vedr. råderet. Positiv listen skal således revideres, men det må være en ren formsag. Vi vil undersøge, hvordan vi skal takle de bygningsdele, der for øjeblikket betales til vedligeholdelse, og hvor andels-haverne ønsker at overtage vedligeholdelsen. Vi forestiller os, at der laves en saldooplysning og pengene kan anvendes til reparationer og vedligeholdelse af den enkelte inden for det indbetalte beløb, hvis forpligtelsen overtages.

Hvis der derimod er underskud på saldoen vil der ikke være arbejder at foretage, hvis forpligtelsen overtages.

Der er vist 5 eller 6 sager i alt, der kan komme ind under disse overgangs forhold.

Men ordningen er som helhed en fordel set i lyset af de vedligeholdelses- og udskiftningsbeløb, som opkræves for tiden af boligforeningen. Man kunne, hvis man var flink, kalde det bondefangeri, hvis man vil have ulejligheden og selv stå for vedligeholdelsen også selv om man skal have fremmed hjælp og betale for denne, er det en billigere ordning for den enkelte med dette nye forslag.

Og der er da også dem, der står med nogle bygningsdele, som de ønsker at afdelingen skal overtage. Så må det være sådan, at vi ikke kan overtage hvad som helst, vi overtager kun genoprettet og eller nye bygningsdele. Det er ikke sådan, at man først slider en bygningsdel op og så vælter byrden over på afdeling.

Men forslaget giver det ønskede valg, og giver også samtidig mulighed for dem, der af en eller anden grund ikke magter eller orker at vedligeholde, muligheden for at få f.eks. en carport.

Så forslaget falder i tråd med forslaget fra sidste år. Forslaget giver en frihedsgrad, modsat tidligere råderetsudlægninger

Et skridt fremad vi kan således anbefale forslaget til vedtagelse.

Her efter debat.

Unavngivent indlæg:

Kan man opføre en carport, hvor man selv overtager vedligeholdelsen?

Unavngivent indlæg:

Hvad hvis man vil fjerne bygningsdelen, når man ikke ønsker at have den stående længere? Kan man det? Hvad nu hvis man nu også betaler boligafgift af bygningsdelen, kan den så fjernes?

Peter Hager:

Hvad er vedligeholdelsesgrad og hvad er depositummet størrelse i forbindelse med en nybygning?

Henning Edvardsen:

Men stiger ikke i boligafgift, når man selv opfører og selv vedligeholder. Hvis der på grund af alderen eller lignende opstår problemer med at vedligeholde, så kan man lade afdeling overtage vedligeholdelsen. Der skal ved overtagelse ske en opretning, der afholdes af den, som har opført bygningsdelen.

Der svares ingen depositum, hvis det ikke står på afdeling 12s positiv liste. Når man opfører en ny bygningsdele, så får man stillet vedligeholdelseskravene af foreningen og dette kvittes der for. I kraven vil der blive oplyst med hvilken intervaller, man skal male osv. Og man kan naturligvis fjerne sine bygningsdel igen, når man ønsker det.

Hans Carlsen:

Gjorde opmærksom på, at han ikke har fået registreret fjernelse af skille rum, og at der ikke har været syn.

Henning Edvardsen:

HE måtte konstatere, at HC ikke har fulgt opfordringen i frit lejde ordningen, hvorefter andelshaverne skulle angive, hvis de havde fjernet en skillevæg, og at de i den forbindelse ikke kom til at betale depositum: Ved flytning skal skillevæggene, som er angivet på tegning, opføres igen, Enten ved hjælp af depositummet eller betales af fraflytteren og eller af afdeling, hvis man har benyttet frit lejde ordningen.

Herefter punkt 3a under afstemning.

Dirigenten konstaterede et overbevisende flertal 2 stemte imod

Punkt 3 b.

Fremsat af afdelingsbestyrelsen. Henning Edvardsen fik ordret til punkt 3b

Afdelingsmødet vedtager: At afdelingen kan overtager forpligtigelse til vedligeholdelse af haven, hvis denne ikke, trods opfordring fra foreningen, vedligeholdes af andelshaveren. Andelshaveren kan også anmode om, at foreningen overtage vedligeholdelsen. Boligafgiften reguleres forholdsmæssigt.

Hvis vi vil have mulighed for at afdeling skal kunne gribe ind over for andelshaver, der ikke vedligeholder haver, skal vi iht. boligorganisationen vedtage, at vedligeholdelsen kan ske af afdelingen.

Denne fremgangsmåde er som vedligeholdelsen af privat opførte bygningsdele, som vi behandlede før, dette er også foranlediget af hovedbestyrelsens beslutning af 14 januar 2003.

Som det fremgår, er der også en mulighed for, at afdelingen overtager vedligeholdelsen på ønske fra en andelshaver. Det kan være på grund af sygdom eller lign.

Før ordningen kan sættes i værk, det være sig iht. et frivilligt ønske eller som et krav, skal haven evt. rettes op og omlægges. Denne udgift skal først afholdes af den enkelte andelshaver over en tidsperiode.

Dette er ikke anderledes end i etageejendomme hvor feks. udgiften for trappevasken kan pålægges den enkelte lejlighed, hvis den ikke udføres.

Afdelingsbestyrelsen vil anbefale forslaget til vedtagelse. Der skal være alvor i vores arbejde og her stilles krav. Det er et forpligtende fællesskab, vi står for her i afdeling 12.

Her efter debat.

Unavngivet:

Hvilket krav vil der blive stillet?

Henning Edvardsen:

Kravene er defineret i boligmappen og det er den laveste fællesnævner, der bliver anvendt. Det er også derfor, det skal gå gennem afdelingsbestyrelsen, således at de, der ønsker en Rømerhave, ikke kan gennemtvinge dette over for deres naboer.

Unavngivet:

Vil afdelingsbestyrelsen gå rundt og checke niveauet i afdeling og hvad er normen ?

Henning Edvardsen:

Afdelingsbestyrelsen vil checke ved en markvandring og niveauet er beskrevet i den sorte mappe. (Dvs. boligmappen.)

Hans Carlsen.

Hvem tilhører haven ved købmanden, den er til gene for naboerne.

Henning Edvardsen:

Haven tilhører lejemålet af købmandsbutikken. Da der er et skift på vej, håber afdelingsbestyrelsen at få indflydelse på den nye lejekontrakt.

Det er korrekt, at afdelingsbestyrelsen tidligere er blevet sat uden for indflydelse af lejemålet, men vi håber på indflydelse på lejekontrakten denne gang. Det er afdeling 12 der ejer købmandsbutikken og lejes ud af "Langelandsgade" afdeling 12 modtager lejeindtægten, sådan som det står opført i regnskab for 2002 og budget for 2004

Her efter punkt 3b under afstemning.

Dirigenten konstaterede at forslag 3b var vedtaget ingen stemte imod.

Punkt 3 c.

Fremsat af Lars Kammer Pedersen. Hanne Riis fik ordret til punkt 3b.

Supplering af den udvidede liste for indvendig vedligeholdelse med følgende.

- ***Udskiftning af ventilator og emhætte i køkken.***
- ***Udskiftning af ventilator i bad og toilet.***

Hanne Riis anbefalede forslaget til vedtagelse.

Henning Edvardsen:

Bakkede op om forslaget, opsparingerne er meget stor i den enkelte bolig. Og der vil således være dækning for køb af ventilator og emhætter, altså en større frihedsgrad for den enkelte boligtager. Her efter punkt 3b under afstemning.

Dirigenten konstaterede et flertal for forslag 3c, 8 stemte imod.

(Der måtte 2 afstemninger til, grundet hastigheden).

Punkt 3 d.

Fremsat af Allan Andersen.

Dirigenten læste forslaget op.

Undertegnede med flere kunne ønske, at der igen kunne arrangeres sommerudflugt ud i blå, som for 10 år siden.

Henning Edvardsen:

Det har tidligere været en del af afd.: 12 aktiviteter, men at det led en krank skæbne på grund af for få tilmeldte.

På afdelingsbestyrelsens vegne foreslog Henning Edvardsen, at vi arrangerer en udflugt med minimum 40 deltagere og en lille egen betaling på 100 kr. pr. deltager. En udflugt til det Midt Jyske den 16.8.2003.

Dette vil give en udgift på niveau som en fastelavns fest.

Flere unavn givne indlæg:

Forslag til sommerfest, andet tidspunkt for udflugt mv.

Herefter afstemning.

Dirigenten konstaterede at 21 stemte for og 4 stemte imod.

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.

Dirigenten gav ordret til Freddy Ovesen.

Freddy Ovesen gennemgik budgettet og knyttede de nødvendige bemærkninger til tallene. Hvorefter budgettet blev anbefalet til vedtagelse.

Unavngivent indlæg:

Løn til ejendomsfunktioner, hvad dækker denne post?

Riisvangs Alle 7.

Tab ved flytninger, hvor stort beløb betales? Og er beløbet tilstrækkelig på budgettet?

Freddy Ovesen:

Løn til ejendomsfunktioner er afdeling 12 bidrag til inspektøren. Tab ved flytninger betales af afdeling 12 og der opspares et beløb hvert år. I år er det 11.000 kr. Der har, ifølge regnskabet, været et tab i 2002 på 20.000 kr. Der er for tiden opsparet tilstrækkeligt.

Herefter afstemning.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget. Ingen stemte i mod.

5. Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Henning Edvardsen og Freddy Ovesen blev genvalgt med akklamation.

Bemærkninger:

Henning Edvardsen takkede på Freddy Ovesens og egne vegne for valget.

6. Valg af 2 suppleanter.

Vibeke Hyldgaard modtog genvalg og som anden suppleant blev Per Pedersen opstillet og valgt.

7. Udgik.

8. Eventuelt.

Preben Kahls:

Vedr. Tagene. Det føles underligt at det kan tage så lang tid at udskifte tagene, og han mente ikke, at de kunne holde så lang tid.

Henning Edvardsen.

Teknisk set fejler tagene ikke noget, og hældningen på tagene gør, at vandet løber hurtig af. At tagene er grønne og grimme betyder ikke noget, men at de er tætte, det betyder noget og det er de. Der bliver understrøget og vedligeholdt iht. pv. skemaet.

Hvis vi ændrer måden, hvorved vi udskifter tagene, må afd.12 optage lån til udskiftningen. Vi kombiner restlevetiden og opsparing modellen med rentetilskrivning samt landbygefondstræk. Disse midler vil vi tabe, hvis vi optog lån.

Annegrete Jørgensen:

Beklagede den ringe temperatur på 1 sal.

Henning Edvardsen:

Anbefalede at man gjorde brug af afdelingens tilbud vedr. Efterisolering. Udgiften for afdelingen er ca. 3000 kr.

Tage Jørgensen:

Ville foreslå, at der blev optaget lån til tagudskiftningen, og at dette måske var billigere og at isoleringen for en enkel bolig kostede 10.000 kr. og efterisolering var spild af penge, når vi alligevel skal skifte tage.

Tidligere temperaturmålinger har vist store udsving i boligen på grund af den ringe isolering.

Henning Edvardsen:

Kunne ikke se, at det skulle være billigeer at låne end at have pengene på kiste bunden og at udgiften uomtvisteligt ligger på 3.000 kr. og en weekends arbejde for efterisolering. Dette giver et meget bedrer indeklima på 1 sal.

Tage Jørgensen:

Beklagede at afskrivningstid var sat op på komfurerne.

Samt at reparationen af betjening knapper har taget usædvanlig lang tid.

Henning Edvardsen:

Der er ingen udgifter af betydning på komfurerne. Der går selvfølgelig et håndtag i ny og næ. Men indtil videre er der ingen grund til udskiftning, og naturligvis skal de knapper, der er slidte skiftes og det beklages, at der er gået lang tid med dette. Men vi har undersøgt, om vi skulle skifte alle knapper ud, det kan vi ikke, da disse knapper er meget dyrere.

Hans Carlsen:

Hvad har tagudskiftningen kostet i afd. 11?

Henning Edvardsen.

Afd. 11 tagrenoveringen er finansieret med et lån, hvor der gives tilskud til renteudgiften. Dette tilskud nedtrappes over en årrække. HE gjorde opmærksom på, at han ikke var den rigtige til at svare, men at feks. en udgift på 500 kr. om mdr. til at starte med, vil beløbe sig til måske 1100 kr. over en årrække, da rente tilskuddet nedtrappes med denne type byfornyelseslån. (Efter mødet: Der bliver p.t. betalt ca. 1.2 mil/ pr år i afdrag og renter).

Derfor kan afd.12 og afd.11 ikke sammenlignes, og vores tage er ikke så ringe, som afd11's var. Vi anvender også vores landsbyggefondsmidler og reducer rentetabet med etapeopdelingen - med den metode vil vi ikke gå glip af landsbyggefondsmidlerne og rentetilskrivningen.

Der var ikke flere der ønskede ordet under dette punkt.

Dirigenten sluttede mødet ved at takke for god ro og orden og gav Henning Edvardsen ordret for en slutbemærkning.

Henning Edvardsen:

Takkede dirigenten og fortalte lidt om aftenens program og afdelingsmødet sluttede med sang nr. 26. "Langt højere Bjerge"

Århus i april 2003. Torben Andersen.