

REFERAT AF AFDELINGSMØDE DEN 20.04.2007

Formanden indledte mødet med, på afdelingens vegne at byde velkommen til Arbejdernes Andels Boligforening afdeling 12s. 62. ordinære afdelingsmøde.

Mødet blev indledet med at afsynge nr. 15 fra sangbogen.

1. Valg af dirigent.

Peter Hager blev valgt som dirigent.

Peter Hager konstaterede at indkaldelsen var rettidig udsendt og nedsatte et stemmeudvalg. Mødet godkendte dagsordenen. Til punkt 3 i dagsordnen blev de 2 indkomne forslag nævnt. Punkt 7 i dagsordnen udgår, da bestyrelsen konstituerer sig selv.

Stemmeudvalg blev nedsat.

Lisbeth Johansen

Toni Mahnecke

Bent Johansen

Flemming Sølvstad.

Arne Tollaksen fra administrationen

Gennemgang af dagsorden og berigtigelse for indkaldelse og konstatering af, at disse var i orden og fremsendt i god tid. Dagsorden blev godkendt af forsamlingen.

Ordret blev herefter givet til formanden for fremlæggelse af beretningen for 2006.

2. Fremlæggelse af beretning siden sidste møde.

Formanden fik herefter ordret:

Beretningen vil vare ca.3 kvarter - som trøst kan jeg oplyse, at det første udkast til beretning var på 5 kvarter. Så I må godt læne jer tilbage, hæld vand op, for så starter vi.

Der blev sidste år foreslået at vi måske kunne lave et skriftligt resume med feks de vigtigste tal og hovedoverskifterne fra beretningen. Men vi er veget tilbage for at lave en sådan, det kunne naturligvis også være i PowerPoint eller som overhead. Årsagen er, at der ikke i denne beretningen er lange rækker med standpunkter og økonomiske oversigter, osv. og vi er overbeviste om, at I kan klare det, vi skal i gang med, uden at tabe fokus.

Traditionen tro skal vi indlede med at byde de nye andelshavere, der er kommet til siden vores sidste møde, velkommen.

Jørgensen Hans Egedes vej 61.

Hansen Godfred Hansens vej 34.

Madsen Hans Egedesvej 69.

Larsen Gustav Holms vej 27.

Thomsen Hans Egedesvej 120.

Pedersen Bethesda vej 74.

Larsen Gustav Holms vej 35

For en god orden skyld skal vi også nævne, at vi har fået ny lejer i købmandsbutikken, men det kommer vi tilbage til i beretningen.

Ja, vi kom på niveau med rekordåret 2005, det giver stadig kun ca. 6 %. så med en lille omskrivning af et mande ordsprog – ”med min kones gode arbejde og mit gode heldbred så går det godt” det kunne hedde her i afdeling 12 ”med vores gode kvarter til den ærlige boligafgift så går det godt” Vi sender en venlig tanke til dem, der kom før os.

En del af beretningen er ikke for børn, da vi, dvs. afdelingsbestyrelsen, på det sidst repræsentantskabsmøde, af AAB's ledelse blev omtalt som ”ikke venner af AAB ” eller rettere, i afdelingsbestyrelsen for afd.12 skulle der være uvenner i forhold til AAB.

En ikke ringe uartig og stødende bemærkning og det tyder på at AAB's ledelse mener at have patent på den rigtige opfattelse.

Så vi havde under overvejelse at vælge temaet ”rigtige venner” i beretningen for afdeling 12 her i aften. For år siden var temaet ”der er ikke sket noget og der vil ikke ske noget” og vi har da også haft et tema der bandt det hele samme og det var ”det er så svært”.

Men det med vennerne ville være at falde i den samme grøft som AAB's ledelse, Men det er ikke det, det handler om, nej det er et spørgsmål om – ”at ville”, altså et spørgsmål om ligegyldighed eller engagement

Landsbyggefonden.

I kender sikkert alle den Storm Pedersens karikaturtegning, hvor man ser en ekstrem tyk mand, der sidder ved et bord og spiser, medens en hund tigger af manden for at få noget af bordets goder. På tegningen er manden afbilledet som en rigtig bedsteborger. Manden tager og skærer hundens hale af og giver hunden den at spise, så er han er fri for dens betleri og hunden får noget at spise og bliver glad. Underteksten bærer navnet ”Socialhjælp”.

Teksten kunne lige så godt hede ”Landbyggefonden”.

Den tykke mand kunne i den ene historie, vi vil fortælle, bære navnet landsbyggefonden, og afdelingerne kunne så være hunden. I den anden historie kunne halen være landsbyggefondens bidrag, og den tykke mand kunne være regeringen, men vi ville stadig have rollen som hund.

Her kan det siges, at det er en skam, at vi ikke har lavet et PowerPoint, og projekteret tegningen op på væggen, så kunne vi have nydt Storm Pedersen tidligere værker, hvor han var social indigneret.

Nu er det ikke noget nyt det her med bidrag til en eller anden fond, der så skal bruge ens penge i stedet for at det er en selv, der bruger dem. Landbyggefonden har eksisteret siden 1966, hvor øvrigheden fik øje på, at de gamle afdelinger kunne betale noget mere. Det var da helt urimeligt at de sad billigt i deres boliger, de kunne da lige så godt betale til dem, der sad noget hårdt i det. Denne form for logik er måske noget indskrænket og primitiv, undskyld, men det er den man i boligselskabernes landsforening betjener sig af.

I dag bliver det forklaret med, at vi skal være solidariske og den friværdis eller det huslejespænd som skabes i de gamle boliger naturligvis skal betales til de nye boliger. Vi har i afdelingsbestyrelsen svært ved at se det logiske eller det rimelige i sådan et ræsonnement.

Til historie nr. 1 hvor landsbyggefonden har rollen som den tykke mand.

Nu har man altså fundet ud af, at sådanne nogle som os igen skal betale endnu mere i landsbyggefondsbidrag – som sagt ja I hørte rigtigt. De attraktive boliger skal betale mere – nye begreber så som misundelse og herlighedsværdier skal vægtes, og der skal betales. Samtidig skulle de nye boliger og mindre attraktive boliger betale mindre.

Vi er målløse - det er hvad man kunne forvente sig af en bolighaj og ikke af boligselskabernes landsforening og vores egen boligforening, markedsbestemt leje ind ad bagdøren og ud med balance lejen.

Det er ikke andet end en uheldig alliance mellem regeringen og boligselskaberne, vi her ser. De vil alle klemme så mange midler ud af de almennyttige som mulige. Man har overhovedet ikke tænkt sig om. BL tror, at nogen så vil slippe billigere, men man har som sædvanligt ikke dækket sig ind. De siddende regeringer gør, hvad de har lyst til. Det er naturstridigt at tro at kommende finansministere ikke vil forlange det samme pund kød ved dem, der giver det i dag og et nyt pund ved de nye bidragyder, hvis muligheden byder sig. Man kunne kalde det naivt, nej det er nok snarere dumt.

Altså.

Flere midler fra de gamle almene boliger og de nye skal slippe billigere og det synes man er en rigtig god ide, selv i vores egen boligforening, vores nye formand har tilsluttet AAB til ideen.

Historie nr. 2.

I denne historie lader vi så landbyggefondens midler få rollen som halen. For i stedet for at sende en ko får boligselskaberne kun en Magi terning tilbage, da de midler der i fremtiden betales ind skal gå til at dække de tilskud og garantier, som staten tidligere har finansieret.

Jeg overværede Gert Nielsen, direktøren for BL, tale sig varm over dette problem, og han mente at landsbyggefondens problemer skulle kunne mobilisere beboerne i en protest. Han drømte sig tilbage til halvfjerdserne, hvor der var husleje boycott og folkelig mobilisering mod lejestigninger - ren revolutionsromantik, og for at gøre ondt være, den gang med højrentebyggerier så var det også landbyggefonden, der fik kvalt beboerprotesterne der i halvfjerdseren.

Hvis landsbyggefonden skulle gøres folkelig, så ville det være det samme som at gøre pollentallene og momssatsen til et folkeligt eje, hvis man tror, at det kan lade sig gøre, og hvis det skulle lykkes, så skal man bestemt ikke fortælle, hvordan man hidtil har brugt løs af beboernes penge og undladt at se på, hvem der er bidragyder.

I historie 1. kan man sige at Landbyggefonden opfører sig som neokapitalistisk boligbesidder, og når det så bliver pakket ind i begreber som solidaritet, rimelighed, fordeling osv. så glider det ned, selv ved de mest kritiske og hvis man så bare, kan fortælle om, hvordan den siddende regering disponere de kommende indbetalinger som i historie 2, så glemmer man, at denne omfordeling og de nye større indbetalinger er to alen ud af samme stykke. Tyveri er det begge dele - men den argumentation som landbyggefonden og landets boligforeninger står for, bliver camoufleret som en solidarisk handling. Den anden, som regering står for, bliver i samme kredse karakteriseret som det rene rov.

En ny form for sæbeopera.

En hvilken som helst regering og bestemt dens finansminister har altid opført sig som den store fondstømmer og kassetømmer. Vi kan bare tænke på Mogens Lykke Toft, da han tømte Københavns havns pengekasse. Den blev tømt helt ned til bunden og nu er landbyggefonden kommet i søgelyset og regeringen har i bedste omvendte Robin Hood stil bestemt, at nu skal vi være solidarisk med kommende almene lejere. Fonden skal finansiere statens garantiforpligtelser, for så slipper staten.

Forundrede lejere i den almene sektor og godt hjulpet på vej af Boligselskabet Landsforening har undrende spurgt om dette ikke var ulovligt, for det er da vores penge. Et godt spørgsmål fra lejerne, men fra BL er det et rigtig dumt spørgsmål, for de ved nemlig, at det er staten og folkettingen der bestemmer, hvordan bestyrelsen sammensættes i landsbyggefonden. - man sidder altid på den siddende regerings nåde - så let er det.

Velkommen, det var en historie fra det virkelige liv, her finder vi vilje og et engagement, men det er bestemt ikke til vores fordel.

Tag renovering.

Arbejdet har ikke været uden problemer, ikke kun det at slå søm i, men så afgjort også det at styre byggeriet og vi må endnu en gang sande, at der er en overophedning i Danmark.

Arbejdet gik i gang med Bethesda vej nr. 60 med byggemøde den 19.4.2006 og vejret var med os, der var afholdt projekt gennemgangsmøder med alle entreprenører, kontrakter, garantistillelsen havde vi modtaget, tidsplanen var godkendt af alle implicerede, alt var i skønneste orden, så det var jo bare at bygge.

Den 16.6 kunne man konstatere at byggeriet var 5 uger forsinket og vi måtte intervenere, og det blev med kritik både til tilsynet og en entreprenør. En ringe aktivitet, en udpræget slendrian. Så præcis skal det siges her.

Entreprenøren måtte underordne sig fællesbestemmelserne for arbejdets udførsel og tilsynet måtte ændre registrering og referatskrivning. Den måtte herefter være mere præcis. Referatet skulle og skal nu være den dokumentation, der evt. senere skal kunne bevise vores aktion og begrunde vores indgriben.

Dagbodsopkrævning blev iværksat iht. til de gældende regler og udbudsmaterialet og den er i materialet sat til 2.500 Kr. pr dag. Der blev opkrævet 161.000 kr. ved afslutningen i november måned. Vi er blevet stillet over for ekstra krav til en værdi af 110.535 kr. fra de øvrige parter, ekstra stillads, ekstra tilsynsarbejde, mv. Restbeløbet blev naturligvis returneret til den skyldige entreprenør, da vi besluttede at vi ville have huse, ikke dagbøder. Så længe vi bliver holdt skadesløs og ikke får udgifter, så er det også den rigtige beslutning. Vi kunne måske med rette have givet de berørte beboere en kompensation, men vi veg tilbage da der i sin yderste konsekvens skal ét tab til, før en sådan reaktion eventuel ville være berettiget.

Nu var vi ikke brutale. Vi accepterede at vinduesudskiftningen ikke skulle udløse dagbøder, men kan måske fortryde, at vi var så flinke, for fristen for seneste levering af vinduerne blev aftalt til uge 4 i år, den blev heller ikke holdt, men nu skulle de være isat her i talende stund.

Vi kan prise os lykkelig for, at vi havde og har et udbudsmateriale, der kan tage hånd om sådanne problemer, og at vi har et arkitektfirma, der kan løfte opgaven, så vi ikke endte som dengang, da vi skulle bygge Nordvest passagen 7 om, hvor der hverken var styr på ekstrakrav, budget og referatskrivningen osv.

Formanden og svendene fratrådte fra tømrerfirmaet umiddelbart efter sommerferien, og blev afløst af nye. Selv om det ikke er et problem vi skal beskæftige os med, så skyldes miseren i bund og grund uenighed om arkodering, og det kan selvfølgelig være svært nok, men at firmaet og svendene trækker den så lagt at det går ud over alle, er helt uacceptabelt.

Denne turbulente opstart hævnedes sig da også, ved at der ved afleveringen var en del mangler. Vi håber her i denne stund at vi kun mangler småting, på husene fra 2006.

Nu troede vi at vi var over det værste, men i februar marts måned fik vi at vide at entreprenøren havde fortrudt og ikke ville acceptere dagboden, da han ville procedere for, at vi først til afslutningen af byggeriet kunne gøre dagboden op. Det har vi naturligvis afvist, da det i sin yderste konsekvens ville afstedkomme at alle andre entreprenører og beboere overhovedet ikke ville kunne planlægge noget som helst.

Måske skal vi ikke kun være glade, måske også begejstret for, at vi valgte etapeopdelingen af arbejdet og at vi vil foretage en ny licitation i forbindelse med de huse, der skal have skiftet tage i 2008 / 2009. Tænk hvis vi skulle have slæbt rundt med en entreprenør, der måske så sit mål i at lave så stor obstruktion som mulig.

Nu er det ej heller os der anlægger sagen, og vi skal naturligvis ikke kun være rethaverisk, for det koster for alle parter at lave en voldgiftssag, hvis vi kan betale det samme eller et mindre beløb til entreprenøren for at slippe for at betale det samme i honorar til advokat, så gør vi det. Vi er blevet pragmatisk, vi skal udvise rettidig omhu. Lad os se, hvad tiden vil bringe.

Nu nævnte vi landsbyggefonden før, men den skal også nævnes i forbindelse med tagrenoveringen. Her spørger den også, som vi talte om for to år siden, da vi valgt metode til at udfører arbejdet med tagene, så skulle vi have en balancegang mellem at minimere rentetabet ved at trække så lidt på vores kassebeholdningen som muligt og gøre brug af vort indestående i landbyggefonden så hurtig som muligt. Ved landsbyggefonden får man ingen renter af sit indestående og betaler oven i købet 40 % for at få beløbene administreret, (det er selvfølgelig også meget folkeligt.)

Som I måske erindrede fra sidste beretning, så var der et problem i det planlagt vedligeholdelses skema. Der var ikke disponeret med det rigtig landbyggefondstræk. Vi havde i budgettet regnet med at kunne trække 2.085.000 Kr. men vi kunne kun få lov at trække 1.531.000 kr. For at få vores penge skal der fremsendes en faktura. Vi var tidligere af den opfattelse, at vi kunne fremsende underskrevne kontrakter og så få vores penge, men nej sådan er det ikke. Vores træk i 2006 er 1.661.331 kr.

Den vildfarelse har selvfølgelig også kun betydning i et øjebliksbillede, for det vi ikke får lov at trække af vores midler i år får vi naturligvis til næste år.

Og det budgetterede beløb har passeret med udgiften, der blev ikke brugt nævneværdigt flere penge end der var forudset. Der er således ikke brugt flere penge til de uforudsete udgifter. Og sådan skal det også gå til næste år. Vi krydser fingrer.

Og til beboeren på Gustav Holms vej 45/43 – 41/39 – 33/31 Godfred Hansens vej 51/53- 49/47. Sådan som vi vedtog sidste år, så er det jer der skal i ilden i år. I er blevet orienteret med en skrivelse der fortæller om tidspunkterne og jeres pligter osv.

Malerbehandling og vinduesreparation.

Malerbehandlingen som den fandt sted sidste sommer, var ikke nogen ubetinget succes. Som I måske kan erindre var vi klar over, at der er defekte vinduer og det spænder lige fra en radden liste, til et vindue hvor både karm og ramme er rådne.

Nu ville vi slå to fluer med et smæk, og det går jo sjældent godt. Vi ville have maleren til at vurdere vinduerne inden han malede dem. Så vi bad maleren om dette, spørgsmålet var simpel – ”skulle der en tømrer eller en glarmester til at udfører reparationer inde de kunne males.”

Vi vil sige, hvis vi skal være i spydige hjørne, det kunne en blind bogholder med lethed have udført til lige så stor succes som maleren gjorde.

Vi er da godt klar over at vinduerne har en alder så de bestemt ikke kan kaldes nye, men de tømrer og glarmestre, der blev sendt rundt i efteråret for at reparere vinduerne kunne i de fleste tilfælde ikke se, at vinduerne var så ringe, som de blev angivet af maleren.

Men vort kendskab til vinduer, der står for en udskiftning fik vi dog afklaret. Helt skidt var det naturligvis ikke. 17 gavlvinduer skal skiftes.

Vi har i efteråret prøvet at få nogle tilbud.

Pr vindue lød de.

Svend Andresen

12.300,00 kr.

Raunstrup

11.705,00 kr.

Vi var overrasket over prisen og det er ikke nogle ekstravagante vinduer. Det er ganske normale og gode vinduer, naturligvis industrimalerbehandlede, og vinduer med samme sprossering som prøve vinduerne.

Vi ved ikke hvad der berettiger til disse ekstravagante priser men en ting er helt sikkert det er ikke os der skal betale den høje pris. Nu skal I have en gyser historie. Der er en prisforskel på over 100 % inkl. isætning når vi spurgte andre.

Vi fandt en fabrikant Brd. Møller Nielsen til en pris a

6.625,00 kr.

Vi håber, at vi kan få udskiftningen afsluttet i løbet af foråret.

De vinduer, der er noteret på listen som skulle malerbehandles efter reparation, vil også blive behandlet her i løbet af foråret.

Vi har kun fået få tilbagemeldinger på meddelelsen fra november sidst år om der skulle være mangler ved malerarbejdet, så vi må slutte at vi er tilfreds med malerarbejdet og at der ikke mangler noget.

Man kan sige, at overophedning inden for byggebranchen, ikke er til fordel for os.

Orientering vedr. evt. køb af boligerne.

Århus Kommune havde i november måned indledt behandling af forsøgsloven, om slag af almene boliger. Da behandlingen skulle til at tage sin start søgte afdelingen foretræde ved teknisk udvalg for at præsentere afdelingens holdning.

Og for en god orden skyld skal vi lige her repetere den. Da vi lavede beboerundersøgelsen om alternative ejerformer i maj 2004, var der blandt de afleverede spørgeskemaer fiifi - fiifi for at prøve noget nyt evt. at købe som privat eller andelsbolig og der var på tværs af modstandere og tilhængere et udbredt ønske om igangsætning af eksperimenter med ejerformer. Skabe den almenyttige andelsboligforening – udvide arveretten – igangsæt andelsfonden på en ny måde osv.

Vi har lovet hverandre en afstemning når alting var afklaret, på de sidst mange afdelingsmøderne, når og hvis en afklaring forelå, så ville vi skride til debat og afstemning, en rigtig beboerdemokratisk afgørelse der har alvor, ikke kun skue afgørelser og afstemninger på skrømt som bliver praktiseret alle andre steder.

Hvis vi ikke tør sætte systemet til afgørelse, så har vi tabt på forhånd og vi vil blive straffet i fremtiden, sådan er virkeligheden.

For os skal en afgørelse have konsekvens. Vi har ikke brug for formyndere, vi er overbeviste om, at vi her i dette forum kan tage den rigtige afgørelse.

Vi fik ikke nogen positiv respons på vores fremmøde. Kommune afgjorde, at de ikke mente, at det var en god ide at lade beboeren selv bestemme - der var ikke nok kriminelle og sociale tabere i vores kvarter til, at der var behov for at tiltrække købere, som kunne berettige, at vi kunne afstemme.

På den anden side tabte Boligselskabernes landsforening sagen ved Øster Landsret og loven om forsøg med køb af almene boliger er ikke en ekspropriations lov, som var BL's påstand. Loven er iht. landsretten derimod en general regulering af ejendomsretten og ikke en ekspropriation.

Men BL vil anke sagen. Nu er det så op til højesteret om det er os her der har ejendomsretten eller nogle hattedamer et eller andet sted ude i galaksen.

Det bliver naturligvis spændende.

Men nu kommer så karaktermordet og den nærmere årsagen til, at vi overvejede at bruge vendingen "rigtige venner" som overskift her i aften. På det sidste repræsentantskabsmøde i AAB blev afdelingsbestyrelsen for afdeling 12 og specielt undertegnet af AABs ledelse eksponeret, som en uven af AAB.

Årsagen til den holdning skulle ligge i den undersøgelse, som vi som sagt har afholdt i afd.12, vedrørende ejerformer. Der blev sat spørgsmål ved om den eksisterede og besvarelsen i den. AABs ledelse hævde, at de ikke kendte den og at AAB ville lede efter den, underforstået at den ikke kunne være sand, eller vi skulle forholde ledelsen et eller andet.

På vort afdelingsmøde 2006 hvor undersøgelsen blev gennemgået var AAB's ledelse repræsenteret.

Kan det skyldes en manglende hukommelse? Nej det tror vi ikke. I bund og grund er det lige meget med den undersøgelse, men at der var nogen, der formastede sig til at stille spørgsmålstegn til den eksisterende magtstruktur og fordeling - ja så må man i denne forening, regne med at blive brændt som kætter. Der har kun været en dagsorden, nemlig at prøver at beklikke os ved at sætte spørgsmål ved undersøgelsen.

Som sagt bruger vi vores demokratiske ret og har haft foretræde for tekniskudvalg. At det betragter det som en uvenlig handling, det er da alarmerende. For vi ved med sikkerhed AAB ville da ikke tage med os til foretrædet og hjælpe os.

Vi har indtil dato ikke opnået nogen positiv interesse til de nødvendige fornyelser, vi har arbejdet med i afdelingen. Det har således en naturlig konsekvens, at vi søger foretræde, men at betragter det som noget uvenligt er fuldstændig ubegribeligt.

Og alle, også AAB's ledelse er naturligvis altid velkomne til at komme og se besvarelsene fra 2004 undersøgelsen om anden ejerstruktur. De behøves ikke at lede efter den, vi ved hvor den er.

På et tidspunkt var boligorganisation af den opfattelse, at det er os der skulle fremlægge undersøgelsen for dem, det må siges at være en ikke ringe arrogance.

Men om det havde gjort nogen forskel på behandlingen af os kan vi som sagt være stærkt i tvivl om, og det er ikke uden grund, vi har den tvivl. AAB's ledelse bruger stadig begreber som manglende validitet og relevans når de efterfølgende skal beskrive undersøgelsen og det på trods af, at de ikke kender den.

Hvordan kommer vi så videre, for tror man at svaret på fremtidens udfordringer ligger i gårsdagen svar, så udviser man ikke kvalificeret ledelse.

I den betænkning der er kommet vedr. den almene boligs fremtid, var der en mulig løsning der ligger i en ny struktur som hedder "den fri satte model". Betænkningen er i øvrigt dødsenskedelig. 400 sider og der er ingen reference til beboerdemokratiet. Det kendes slet ikke.

Men et af lyspunkterne er ordningen med den fri satte model, der vil give stor kompetence til beboere, men denne løsningsmodel blev skudt ned af AAB's ledelse, ingen nytænkning og spredning af ejendomsretten. Vi er, og skal forblive som lejer.

Som eksempel - I den fri satte model, kunne der etableres vedtægter, der kunne tilgodese den enkle beboer f.eks. udvidet råderet, arveret til andelsbevis og bolig, andelsfondsbidrag der kunne ligestilles med indskuddet i den private andelsbolig osv.

Det endelige dødsstød til forsøgsloven om køb og salg kom således her i december, da Århus kommune vedtog at de, som tidligere annonceret, ikke ville tillade at der sker salg af de almene boliger. Så vi må nu meddele at en debat og afstemning vil være ligegyldigt. Man troer således ikke på beboerdemokratiet. Det er bare noget man tåler, både i folketinget, i byrådet og i boligforeningen.

Men nytænkning er der ikke meget af og nytænkningen kommer således ej heller fra højre side af det politiske spektrum. Man har lavet en lov, der er et stort blålys

Det kan kun skyldes at loven ikke er præcis nok. Det kan da ikke være meningen, at loven skal defineres hos interesseorganisationerne eller vedtages på kommunalt plan. Det må da være regeringen og folketinget, der lovgiver.

Vi har svært ved at se, at der kan være andre årsager til forsøgslovens fiasko end loven selv, og lovens mange undtagelser.

At loven ikke nævner andelsboligforeningen som en af de ejerformer der skulle forsøges, blokerer at der kunne skabes en løsning, der kunne være acceptabel både for kommunen og boligorganisationer, og løse op for den fastlåste situation.

Vi ville, hvis en sådan mulighed var til stede, kunne tilbyde andelene til kommunal anvisning. Det er et af de argumenter, der bliver anvendt fra boligorganisationerne og kommunernes side og hindrer tilslutning, da anvisningsretten ikke er mulig til de private boliger.

Engagementet der kunne tjene os findes hverken til højre eller til venstre.

Nordvestpassagen 7.

Nu har vi berette om dette i 3 år og der har da også i år været brugt meget tid på at opnå retfærdig løsning i år, for vi skal ikke finde os i at blive taget ved næsen, både dengang i 2004 og som vi nu er blevet det af kommunen i det forløbne år.

Til jer der lige skal opdateres på hvad stridspunktet er.

Ved ombygningen af Nordvestpassagen 7, den gamle slagterbutik, blev vi lovet en udgiftsramme og et budget, der så senere blev overskredet med 200 % og man undlod at inddrage afdelingen under byggeriet.

Boligorganisationen forestod projekteringen, budgetlægning, tilsynet og byggeriet afvikling. Ved afslutningen af byggeriet viste det sig at budgettet var overskredet med 200 %. Og finansieringsforudsætninger blev som sagt ikke holdt som lovet afdelingen.

Vi har i 2006 brugt mange timer på at få arrangeret møder med tilsynet med støttet byggeri på rådhuset, og til sidst lykkes det, og så var hele afdelingsbestyrelsen af gåde. Nu skulle vi opnå retfærdighed, - men sådan gik det ikke for verden er ikke retfærdig, og dette måtte vi igen sande, men tilsynet kunne ikke fastholde tidligere argumenter. De tog så bare nogle nye, og da de så ej heller kunne bruges så sagde Tilsynet, at afdelingens klagepunkter ville man ikke tage stilling til. Man tog kun stilling til, at arbejdet var udført, og det er afdelingen, der ejer bygningen, og så skal afdelingen naturligvis betale. Og hvad skal vi så bruge et sådan tilsyn til og en sådan udmeldelse til. Det ved vi ikke, det må være ekstremt let at side i sådan et tilsyn.

Det kan godt være at vi er nyttige idioter i hele dette spil, men vi må prøve at komme videre sådan som vi lovede på sidste møde. Vi har indbragt kommunes afgørelse for statsamtet, og anken fra vores side er:

Tilsynets afgørelser har været begrundet i ugennemtænkte argumenter, og det tekniske rådgiversvigt og de bristede økonomiske forudsætninger skal kommune tage stilling til.

Men endnu være er det at Tilsynet har meddelt os, at de ikke ser sig i stand til at anvis os en metode til at undgå ovenstående svigt i fremtiden ved evt. kommende ombygnings opgaver i afdelingen.

Vi er af den overbevisning, at det ikke kan passe, at en hel række borgere, der måske ved en tilfældighed bor i almene boliger, er afskåret fra at få sin sag objektivt administrativt afgjort og samtidig bliver udelukket fra at prøve sin sag gennem en retshandling.

Vi har også prøvet at opnå kontakt til rådmanden, der har Tilsynet i sin administration på rådhuset, men er i den forbindelse blevet afvist af embedsmændene.

Kommunen erkender at der er sket et fravalg af dokumentation, og vi kan ikke opnå nogen forklaring, hvorfor det er afdelingens dokumenter der er valgt fra. Dokumentation fra afdelingen er fremsendt, er kendt og er ganske fyldestgørende.

Kommune påstår også at de er "fuldt objektive" uden dog at kunne forklarer, hvad der er årsag til at der fravælges.

Vi håber naturligvis på retfærdighed med vor anke til statsamtet. Men vi er naturligvis forberedte på at gå videre, hvis det ikke lykkes.

Det var således ikke ved kommunes tilsyn vi skulle finde viljen, der kunne komme os til gode.

Udlejning af købmandsbutikken.

Vi har fået ny lejer i den forhenværende købmandsbutik og vi har svært ved at håndhæve afdelingens pligter, at kontrollere vedligeholdelsen, at opretholde ordnen osv. Da vi ikke er blevet involveret ved den nye udlejning.

Således er der sket fornyet genudlejning, uden at afdelingen kan få oplyst indholdet i kontakten. Vi ved ikke om lejen er fastsat rigtig og hvilke forpligtelser, der er pålagt afdelingen og hvad der er pålagt den nye lejer.

Og vi kan ikke få det at vide, da vi pludselig ikke kan se kontrakten. Årsagen til dette er ukendt. Men hvis vi kan erindre tidligere kontakter rigtig, skal der f.eks. foretages en godkendelse af den nye lejer. Vi ved ikke om det er sket. Dette indebærer måske, at vi har med en ny lejer at gøre, der ikke har kendskab til at drive en butik.

Vi ved ikke, om der er strammet op bopælspligten i kontrakten, da der tidligere, på vanlig afslappet måde, hvor det blevet taget for gode varer, at købmanden bare skulle sige, at han eller hun skam boede på adressen, så ville alt være i orden.

Modsat hvis det var en af os andelshavere, så har piben en hel anden lyd, hvis vi ikke har folkeregister adresse på vores adresse i AAB, så ville vi bliver sat ud.

Der blev ikke holdt flyttesyn og jeg ved ikke, hvordan administrationen vil håndhæve pligten, hvis der går mange flytninger, før vi kommer ind og får sat skik på eventuelle mangler. Vi vil måske komme i den situation at den sidste lejer vil have et kæmpe efterslæb, som er umulig at drive ind.

Vi er fuldstændig målløse over, at vi ikke kan få den nye lejekontakt at se, og at den nu skulle være et fortroligt dokument, som andre ikke må se, på nær administrationen. Sådan noget forstår vi overhovedet ikke.

Dette pludselige hemmelighedskræmmeri kunnen måske skyldes at administrationen tillægger afdelingsbestyreren nogle holdninger, som kan komme lejeren til skade? (uden at vi kan forestille os sådanne).og vi har som sagt set tidligere kontakter uden noget problem.

I 2002 fik vi forpurret de ændringer som administrationen havde lanceret til lejekontrakten, da disse ville give os en hel uholdbar og urimelig merudgift. Ved at vi skulle overtage en stor del vedligeholdelse. Et kvalificeret spørgsmål må således være, er der fejl i udlejningen.

Vi er nervøse for hvad, der kan være sket. Men vi må prøve om vi kan få overalt administrationen til at arbejde sammen med os, så afdelingen kan få indsigt.

Viljen var altså ikke at finde i udlejningsadministrationen.

Og nu skal vi til en overskrift der er meget lidt sexet

Før syn og brug af indvendig vedligeholdelsesmidler.

Vi har ved flytninger været vidende om, at der båndlægges beløb fra den indvendige vedligeholdelseskonto til istandsættelser ved flytninger og at tilflytter ikke får det fulde beløb at råde over. Administrationen går ind og bestemmer, hvad der skal bruges penge til uden om tilflytterne og afdeling.

Den anden konsekvens af denne nye metode er, at fraflytter ikke betaler for de krav, der med rette kan stilles. Der er således arbejder, der betales fra denne konto, også selv om det er arbejder, der skal udredes af fraflytter.

Vi har ikke kunnet få berigtiget om disse udgifter senere bliver indkrævet ved fraflytter, og om de herefter bliver tilbageført til den indvendige vedligeholdelses kontoen osv. Forklaringen og afklaring af fremgangsmetoden er prøvet, uden at vi er kommet videre.

Ifølge bestyrelsens indlæg i Beboer Bladet april 2006 skal førsynet anvendes til at konstatere evt. nødvendig opretning, men i samme artikel annonceres det, at den indvendige vedligeholdelseskonto vil blive anvendt, hvis lejligheden forlades med vedligeholdelsesmangler. Dette hænger ikke sammen for vedligeholdelsesmangler er f.eks. ikke opretning som afdelingen tager sig af - vedligeholdelse tager indvendig kontoen sig af og misligholdelse taget fraflytter sig af.

De synsrapporter der pt. bliver udarbejdet bærer præg af, at hele istandsættelsen bliver finansieret ved brug af indvendig vedligeholdelseskonto og sondringen mellem almindelig vedligehold, opretning og misrøgt, er herefter ligegyldigt.

Administrationen fremførte at tabene var blevet mindre, ved at det nye system er blevet indført, det er vel logisk. "Man forretter bager for smed", dem der betaler for denne skævvridning er nyindflyttere, der skal overtage boliger, hvor de ikke selv kan bestemme, hvor der skal sættes ind med vedligeholdelsen og afdelingen der går glip af de midler, der skulle være krævet ind ved misrøgt.

Vi er meget bekymrede over fremgangsmåden og den manglende gennemsigtighed.

Det var således ej heller ved den tekniske administration, at vi skulle finde engagementet.

Havevedligeholdelse

Det gik ikke så godt med opbakningen fra administrationen omkring vedligeholdelsesreglementet og punkter til havevedligeholdelse. Der kom intet ud af vores anstrengelser i 2006. Vi kan godt se, at vi næsten må virke komiske, og at vi med sindsro kan karaktisere afdelingsbestyrelsen som nogle anakronismer. For hvor mange gange har dette forhold ikke været drøftet?

Som I ved fik vi efter mange lange bearbejdnings godkendt vedligeholdelsesreglementet i 2006 men da det så skulle stå sin prøve kiksede det igen, som det har gjort de sidste 4 år. Der sket intet efter, at vi havde gjort forarbejdet.

Og vi måtte tilbage til start, og efter meget lang brevveksling fik vi endelig et møde med administrationen. og vi måtte spørge, hvad årsagen til at tidligere registreringer og konstateringer af for sømmelser fra 2006 ikke er blevet fulgt op og specielt hvorfor. Svaret var, det kunne ikke forklares, men årsagen lå måske i at det var et nyt reglement.

Nu er det ikke for at plage administrationen vi spurgte ind til den manglende reaktion, men det havde været fremmende for en afklaring hvis, vi kunne få afdækket hvad årsagen til denne manglende reaktion havde været.

Har det bevæggrund i et juridisk uafklaret problem. Det ville være meget interessant at vide. Men det korte af det lange - afdelingsbestyrelsen foreslog til sidst følgende og administrationen var enig.

Når afdelingsbestyrelsen har gået haverne igennem og det senest primo juni måned, meddeles de adresser der ikke opfylder vedligeholdelsesreglementet krav til inspektøren, der i løbet af en uge inspicer de berørte adresser og udfører den nødvendige fotodokumentation og eller dokumentation. Andelshaveren modtager sammen med (eller parallelt med) afdelingsbestyrelsens tilrettevisning, skrivelse fra inspektøren der oplyser at der varsles boligafgiftsstigning med start om 3 måneder. Andelshaveren bliver gjort opmærksom på at den varslede boligafgiftsstigning frafaldes hvis forholdene er bragt i orden inden for 4 uger. Hvor der herefter vil finde kontrolgennemgang sted af inspektøren.

Vi skal være overbevist om rigtigheden før vi sætter ovenstående i gang. Sporene skræmmer fra de sidst 4 år hvor afdelingen hver gang har gjort, som administrationen har forlangte, og hver gang har sagen lidt forlis.

I den skrivende stund mangler vi administrationens formulering på de skrivelser, der skal til for at lave et tilsyn. Vi havde mødet den 13.2.

Nu skal det virke i år - for i modsat fald er det ikke afdelingsbestyrelsen, der skal håndhæve og påse havevedligeholdelsen. Livet er for kort til at tjekke haver på skrømt.

Nu over til det sidst hjertesuk over administrationen.

Vedligeholdelsesreglementet

Det viste sig at administrationen ikke følger afdelingens vedligeholdelsesreglement i 2006. Der var flere beboere der i årets løb har fået at vide, at de ikke kunne regne med at bruge deres indvendige vedligeholdelse til en del af de emner, som vedligeholdelsesreglementet tillader.

Vedligeholdelsesreglementet, der som tidligere sagt blev vedtaget efter stort forarbejde og løbende godkendelse af administrationen under skrivningen før mødet i 2006 og senere godkendt på mødet, blev udsendt i maj måned 2006 - vi var af den tro, at alt var i orden.

Det glæder bestemmelser pos. 1.2.5 Vinduer og døre. og specielt punkt 4. at vedligeholdelsen kan ske med hjælp af indvendige vedligeholdelseskonto.

Spørgsmålet til finansiering af vinduesudskiftning blev også rejst på afdelingsmødet og administrationen var til stede ved fremlæggelsen, og der var ingen indvendinger før og efter tilblivelsen. Det er uhyggeligt.

Vi håber ikke det er ligegyldighed overfor beboerdemokratiet. Da administrationen efter vedtagelse og flere godkendelsesrunder og siden maj måned 2006 har været vidende om, at disse bestemmelser var problematiske.

Administrationen har først givet besked til afdelingen i marts måned, og har ikke prøvet at udvirke en anden løsning eller lignende. Dette på trods af at problemet åbenbart har været rejst af flere beboere. Disse er således blevet afvist ved ønske om brug af denne konto til feks udskiftning af et vindue.

Administrationen burde anstændigvis lade reglementet virke og accepter dette til der er vedtaget et nyt, og set i lyset af den sendrægtighed, der er udvist, burde dette være en selvfølge.

Vi kan ikke se, hvad skade det gør, at vi har denne ordning. Det kan naturligvis også skyldes, at man ikke havde forventet at afdelingerne ville gøre sig den ulejlighed at lave et vedligeholdelsesreglement og ikke bare tog det, som hovedforeningen havde.

Vi skal således senere til afstemning, hvor vi har oplistet hvad det er for emner som hovedforeningen har fortrudt. Dette kommer vi nærmere ind på, når forslaget er til afstemning.

Men hvad gør vi så.

Der skal da noget passivitet ind i arbejdet.

Der er nok ingen der er tvivl om at hovedparten af tiden for det forgangne år har gået med at finde løsninger, som er skabt uden for afdeling 12, hvad nu hvis vi prøvede at komme videre, men så er det naturligvis op ad bakke. Det var det også sidste gang.

I kan måske huske da vi fik et forsøg igennem for år siden. Det var om råderet og alternativ finansiering ved byfornyelse med økologi osv. og vi stod med 5 millioner, men så sprang foreningen fra og det hele gik i vasken. De 5 millioner forsvandt ud af vinduet. Men kunne vi opnå flere forsøg, så vi kunne præge udviklingen.

Så lad os lave lidt tankespind.

Vi kan se, at beboeren i afd. 12 bliver stillet ualmindeligt dårligt i forhold til beboer i normale andelsboliger, når de vi investerer i deres bolig. Vi ved godt at BL. og alle de andre fra den kant, ikke vil sammenlignes med andelsboligerne. Man plejer kun at sammenligne sig med den privat udlejningsbolig, for så behøves ambitionsniveauet ikke at være så højt.

Hvad nu hvis man ikke bare afskrev det investerede beløb over en fast årrække, når en beboer havde lavet nogle individuelle forbedringer i sin bolig, men at vi værdisatte herligheden, når der skal flyttes. Det samme system har de i de almindelige andelsboligforeninger. Var det ikke en ide til efterprøvning?

Et sted måtte vi begynde. Vi prøvede ved hovedforeningen, men nej vi havde ikke noget held med os, for vi kunne ikke præcisere noget håndgribeligt. Vi har så prøvet ved socialministerens boligcenter, selv om det i første omgang og i skrivende stund ikke har givet pote, så prøver vi.

Vi vil tillade os at ridse op for jer her, hvordan en sådan ordning kunne udformes.

Forsøg med godtgørelsesudregning, ved privat individuel finansiering af boligforbedringer i almene boliger.

Det er naturligvis en lidt kedelig formulering. Men ak sådan må den lyde.

Forsøget kunne tage udgangspunkt i reglerne om råderet som de er beskrevet i nuværende lovgivning med den udtagelse, at reglerne om maksimal godtgørelsesbeløb og reglerne om tidsbestemt afskrivning, erstattes med nye regler.

Så kan der af den enkle beboer afholdes udgifter til arbejder i egen bolig til f.eks. opretning, modernisering og forbedringsarbejder i og uden for boligen efter beboernes egen valg og iht. afdelingsmødets beslutning.

Af mulige arbejder kan der peges på:

1. Køkkenmodernisering.
2. Toilet og bad modernisering.
3. Etablering af bad og toilet.
4. Etablering af bad og toiletforhold der også er egnet for ældre beboer.

5. Etablering af vedvarende energi anlæg.
6. Øget boligareal.
7. Etablering af handicapegnet adgang.
8. Tilbygninger med øget boligareal.
9. Udhus carporte garager mv.
10. Ommærkning af kælder arealer.

Efter endt arbejde afleveres der et byggeregnskab og beløbet registreres på boligen.

Ved flytning vurderes arbejdet og de værdisættes i forhold til den dagsaktuelle værdi (kostpris og brugsværdi) der udregnes en evt. reparationssum for at bringe arbejdet til en stand, der er rimelig i forhold til alderen.

Der beregnes her med et godtgørelsesbeløb, der udbetales til fraflytter. Godtgørelsesbeløbet udregnes (vurderingsbeløbet minus opretningsbeløb). Der tilbydes tilflytter at betales godtgørelsesbeløbet kontant eller optage et lån i afdelingen, der afdrages over boligafgiften.

Simpel ikke - lige til at gå til, vi kunnen da forsætte med andre emner for der er rigelige muligheder for andre metoder, der kunne hindrer den fuldstændige lejergørelse og efterladenhed og lade os så håbe at vi kan komme videre.

Rårum.

Badeværelser eller retter etablering af rårum, skal også nævnes i år, sådan som vi tidligere har vedtaget at gøre det.

Sidste år var det Roald Amundsens vej 28. Roald Amundsens vej 30. Fr. Nansens vej. 89. der fik udført Rårum.

I år er det Gustav Holms vej 39. Gustav Holms vej 29 Risvangs alle 32.

År 2008. er det Godfred Hansens vej 31. Risvangs alle 28. Hans Egedesvej 112.

År 2009. er det Hans Egedesvej 55 Godfred Hansens vej 49.

I det forløbne år gik der fnidder i rårumsetableringen. Man kunne overhovedet ikke afvikle etableringerne inden for den fastsatte tid. Afdelingsbestyrelsen plejer at hjælpe til for at få ønsker og praktiske problemer afklaret. Men dette skulle driftscenteret afklare uden hjælp fra afdelingsbestyrelsen og med en vrangvillig entreprenør så gik det sådan, at man først henne i oktober blev færdig.

Denne sendrægtighed har vi så prøvet at undgå i år, og vi har fra afdelingsbestyrelsen prøvet at løbe sagen i gang ved at blande os og i år vil de berørte andelshavere være klar til at komme i gang nu og der er aftalt tider, ellers vil der snart blive det.

Døre

Der blev udskiftet 3 stk. døre ikke i 2006 men det skete først i 2007 for tømmeren nåede det ikke i 2006. Vi har også sat arbejdet i gang i år og vi har også rykket i år sådan, som vi gjorde 2006 men vi prøver med et nyt firma, og vi har det håb, at vores rykkere får større effekt end i 2006. Så dørene komme snart.

Der er noteret Nordvestpassagen 3 til udskiftning år 2008

Isolering.

I den forløbne periode er der igen i år blevet isoleret to lofter med tilskud fra afdelingen, afdelingsbidrag er ca.3000 kr.

Komfurer.

På bagsiden af den skrivelse der blev udsendt i marts måned, det er den med container ordningen, var der optrykt oversigten over hvor langt vi er kommet frem i udskiftningen. Hvis der er nogen, der er fejlplaceret, så har vi således fået det at vide. Det er så sidste gang vi kollektivt udskifter komfurer, og til de andelshavere der herefter mangler, så må man selv købe og få godtgjort op til 4000 kr. indtil udgangen af 2008. Vi håber, at vi vil kunne afvikle den sidste kollektive udskiftning inden august.

Afslutning.

I kan nok fornemme at det ikke har været let og positiv eller en dans på roser eller hvordan man nu skal udtrykke det, at være afdeling 12. i år. Vi ser ikke på dette i afdelingsbestyrelsen som kun noget negativt med alle disse kontroverser, for vi vil altid agere, når det er jeres tarv det går ud over, og det eneste man engang imellem kan være ærgerlig over er, at man skal bruge tiden på noget, som kunne være undgået, og som I ikke har lod og del i.

Men da der er muligheder for os at udtrykke vores holdning og bearbejde den situation vi er bragt i, så er der ikke noget, der er forgæves. Hvis den dag skulle komme at dette ikke er muligt, ja vi tør slet ikke tænke på det. – uha -.for så er det ikke muligt, det med engagementet.

Vi ser, at der er mange arbejdsopgaver, og der er mange uløste opgaver, der skal løses i den kommende tid, og opgaverne er der bestemt, hvor vi møder ligegyldighed. Det er ikke et spørgsmål om venner og uvenner, men det er et spørgsmål om vilje mod ligegyldighed, og vi vil ikke agere ligegyldige, vi vil bide os fast lige til det knaser.

Formanden afsluttede med at anbefale beretningen til vedtagelse. Og takkede for ordret.

Dirigenten bad om kommentarer fra salen

Jens Munks vej 35.

Spurgte til følgende.

1. Har afdelingsbestyrelsen forelagt beboerundersøgelsen fra 2004 for bestyrelsen.
2. Kunne ikke forstå begrebet beskikke.
3. Tab af landsbyggefondsmidler på 1.6 mil. for tagrenovering, hvor er de konteret.

Bent Nielsen Hovedbestyrelsen.

Fremførte at det var repræsentantskabet der var imod salg af boliger, og Henning Edvardsen var mødt af kritik for sin holdning fra repræsentantskabet og at bestyrelsesformanden ikke havde været kritisk over for Henning Edvardsen..

Henning Edvardsen.

(Henvendt til Bent Nielsen)

Fastholder beretningens ordlyd og at AAB's ledelsen har udøvet en urimelig og stødende kritik.

(Navns nævnelse på power point og i hovedbestyrelsens beretning på repræsentantskabsmødet nov. 2006). HE oplyste at det iht. loven er kommunen der afgør om der skal ske salg, AAB har i den

forbindelse ikke vetoret. Det var derfor naturligt at afdelingen søgte foretræde for teknikks udvalg hvis mandatet fra beboerundersøgelsen skulle gennemføres.

HE mente, at det ikke var fremmende for debatten her, hvis holdninger fra andre medlemmer af repræsentantskabet der ikke er til stede, skulle bringes frem. Kritik fra andre kan vi sagtens tåle, men at ledelsen mener at de har patent på hvor vennerne til AAB findes, er stadig foruroligende.

(Henvendt til Jens Munks vej 35).

Vi har forsøgt at komme til et møde med bestyrelsen for at fortælle og vise beboerundersøgelsen man dette ønskes ikke. Som sagt i beretningen er det sikkert ikke beboerundersøgelsen, der har interesse.

HE. Undskyldte at begrebet beklikke blev misforstået, og at det blev forstået som beskikket. Beklikke betyder at bagtale eller tale ilde om og det er ganske dækkende for det, der er overgået afdelingen og afdelingsbestyrelsen.

HE. Gjorde opmærksom på at den manglende indbetaling ikke kunne ses i budgettet for 2008. Den vil fremgå af regnskabet og under Pv. arbejder.

Helle Jensen Fr. Nansens vej 89.

Spurgte til om den sprossering på kvistvinduerne ville blive lavet om igen i år, sådan som de er blevet det i forhold til prøve husene. Hvad er årsagen?

Henning Edvardsen.

Årsagen til at vi har introduceret trækruden er den positive respons, som trækruden har fået ved prøvevinduerne. Der er samtidig kommet større krav til isoleringskravene i bygningsreglementet til vinduer.

Det er ikke meningen, at vi skal rette vinduerne hvert år.

Beretning blev sat under afstemning og enstemmigt vedtaget.

3. Indkommende forslag.

1. Forslag til rettelser i vedligeholdelsesreglement.

Formanden fik ordret for fremlæggelse af administrationens forslag.

Som det blev sagt i beretningen, så er det bestemt ikke med den store glæde, at vi skal til at beskæftige os med vedligeholdelsesreglement en gang til. Her så hurtigt efter, vi har vedtaget det, vi har nu.

Vi må fastholde, at det er os her i dette forum, der definer vedligeholdelsen i vores afdeling. Vi må tage det hverv på os og fremlægge administrationens forslag og i håbet om, at vi kan komme i dialog med administrationen og undgå, at vi bare blive pålagt at rette ind. Vi bør opnå et kompromis. For vi troer naturligvis på, at administrationen vil hører på os og bestemme efter at afdelingsmødet har givet sin mening til kende.

I kan se på forslaget hvad administrationen har ønsket til rettelser.

Rettelse A og C. er kun en redaktionelle revisioner.

Rettelse B D E F og G. er et spørgsmål om brugen af den indvendige vedligeholdelseskonto.

Rettelse H. Er spørgsmålet om, hvordan man honorer dem, som selv maler udvendigt træværk.

Årsagen til rettelserne skulle ifølge administrationen skyldes, at vi i afdelingsbestyrelsen mod bedre viden har taget noget med, som vi burde vide ikke ville blive godkendt?

Men strider det vi har vedtaget mod lovgivningen. Det mener vi er et mere relevant spørgsmål.

Administrationen refererer til Boligselskabernes Landsforening der har defineret, at det kun er til lofthvidt, tapet og maling man må bruge af den indvendige vedligeholdelseskonto lige efter cirkulæret. Det skulle så være den egentlige årsag. Kort og godt.

Så ok så lad os drøfte det.

Kommer det nogen til skade, at vi har vedtaget reglementet, som vi har? Der må naturligvis lyde et klart nej.

Nu er BL vel ikke viden om, hvordan vores boligafdeling fungerer. Den er bestemt ikke som feks Mjølnerparken eller Gjellerupplanen. Det er ikke muligt på centralt hold at definere et regelsættet så kategorisk for så mangeartede afdelinger landet over.

Nu er det vel ikke BL, der skal definere, hvad vi opfatter som vedligeholdelse. Hvis man nu var træt af at male på sine vinduer i kælderen indvendigt og så en fordel i at skifte vinduerne til termoruder, var det så ikke en naturlig disponering, og en naturlig følge af udviklingen? Eller skal vi spørge ved BL. Det er helt uholdbart, at reglerne skal tolkes så stramt.

Men det er et spørgsmål om hovedbestyrelsen vil acceptere, at der sker en tilpasning ude i afdelinger. Vi skal derfor opfordre til, at boligforeningen fastholder tidligere praksis, og at det er beboeren, der har indflydelsen.

Vi har aldrig oplevet, at der ikke var nok til lofthvidt, tapet og maling ved flytning også selv om der tidligere har været brugt penge på udskiftning og fornyelse af bygningsdele.

Med hensyn til rettelse H så har vi i snart 20 år praktiseret, at når der skal males udvendigt træværk, så kan man male selv og få overført det beløb som afdelingen sparer til den indvendige vedligeholdelseskonto. Den ordning har vist sig at være uovertruffet god. Og den har da også været sanktioneret af den tidligere Bestyrelse og direktør og man skal ikke komme og sige at vi blev behandlet med fløjlshandsker af den tidligere direktør, hvis der bare var det mindste fnug på det vi foreslog, så blev det afvist. Vi kan således ikke forstå, hvorfor vi ikke kan fastholde vores ordning, Der er intet i loven, der skulle betyde, at vi skulle sadle om. Det er kun et spørgsmål om vilje.

Vi skal derfor fra afdelingsbestyrelsen side forslå følgende ændringsforslag til det af administrationen fremsatte forslag.

Rettelse B D E F G og H udgår.

Og at dette ændringsforslag kommer til afstemning først og administrationens forslag herefter udgår.

Johansen Grenåvej 21.

Ønskede at bemærkning A. Skal indeholde at kælderen bliver nævnt som et areal der ikke skal behandles.

Aren Tollaksen. Administrationen.

Fremførte at reglerne skyldes, at der ved flytninger er klaget til Tilsynet over, at beboere har tømt kontoen uden at dette kunne ses på lejligheden. Og at der samtidig er brugt penge på evt. skift af toilet og køkkenbordsplade.

Boligselskabernes landsforening har bedt os (AAB) gå med listefødder med den ordning, som den bliver praktiseret for øjeblikket.

Afdelingen skulle være informeret om disse problemer gennem et formandsmøde afholdt i efteråret 2005.

Ved lovændringer er det ikke muligt at fastholde regler, der kunne tages fra anden lovgivning. Hvis man ikke kunne forstå reglerne, kunne man altid henvende sig i driftscenteret.

Der er ikke behov for at forslaget om kælder istandsættelse bliver indskrevet, da der ikke er noget krav til aflevering af kælderarealerne til et bestemt vedligeholdelsesniveau.

Rene Godfred Hansens vej 42.

Mente, at der var asbestproblemer og at rørene hænger for lavt under loftet i det badeværelse, der var etableret på adressen.

Jens Muks vej 35

Fremførte, at man skulle følge loven, at man skulle forkaste afdelingsbestyrelsens forslag og ned-sætter beløbet, der betales til indvendig vedligeholdelse.

Hvad er forretningsordnen med hensyn til afstemning og specielt med hensyn til ændringsforslaget.

Henning Edvardsen.

(Henvendt til AT).

Vi opfinder ikke ny lovgivning, men at beboerne ved at stemme for afdelingsbestyrelsens forslag vil give afdelingsbestyrelsen mulighed for at komme i drøftelse med administrationen.. - men man skal naturligvis være villig.

(Henvendt til Rene Godfred Hansens vej 42).

Hvis der er asbestproblemer, så saner vi det, men vi åbner ikke lånesagen en gang til for at fjerne nogle rør.

(Henvendt til Jens Munks vej 35)

Det er dirigenten der suverænt afgør i hvilken rækkefølge, afstemningerne skal ske.

Westermann Risvangsalle 34.

Spurgte til hvad det var for et driftscenter, og hvor det skulle ligge.

Henning Edvardsen.

Driftscenteret er beliggende Herambs gade nr.9

Forslaget blev sat under skriftlig afstemning og resultatet blev 35 nej og 54 ja ændringsforslaget punkt A og C. blev vedtaget.(17 var blanke og ugyldige) Der var mulighed for afgivelse af 106 stemmer.

2. Forslag vedr. afskaffelse af muligheden for hønsehold.

Helle Jensen Fridtjof Nansens vej 89

Fremlagde forslaget og læste det op.

Henning Edvardsen.

Gjorde opmærksom på, at det forholdene var reguleret iht. afdelingsmødebeslutning 1994 og er sidst udsendt mart 1996. Ordensreglementet referer til beboermappen, hvor forholdene er beskrevet.

Flemming Sølvstad Hans Egedesvej 106.

Ønskede forslaget forkastet.

K Schnell Gustav Holms vej 23.

Præsenterede de goder, der var ved at holde høns, både i generelle vendinger og hvilken personlige grunde til at hønsehold burde fastholdes som en mulighed.

Aren Tollaksen. administrationen.

Beklagede at det ikke direkte fremgik af ordensreglerne.

Helle Jensen trak herefter sit forslag på opfordring.

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.

1. Der var spørgsmål vedr. størrelsen af henlæggelsesbeløbet til indvendigvedligeholdelse men ikke stillet som forslag til afstemning.
2. Spørgsmål vedr. afdrag og renter på de individuelle lån, at disse ikke umiddelbar var genkendelige.

Freddy Ovesen svarede og gav forklaring på spørgsmålene.

Budgettet vedtaget

5. Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Henning Edvardsen og Freddy Ovesen blev genvalgt med akklamation.

6. Valg af 2 suppleanter.

Suppleanterne Peter Jensen og Toni Marianne Mahnecke blev ligeledes valgt med akklamation.

7. Udgik.

8. Eventuelt.

Peter Jensen Fritjof Nansens vej 83.

Spurgte til, om der var noget nyt vedr. suppleanternes lejlighedsvis deltagelse i afdelingsbestyrelsesarbejdet.

Henning Edvardsen

Berettede at der ikke var lydhørhed i repræsentantskabet til at lave reglerne om og at afdelingsbestyrelsen ikke var kommet videre med overvejelser om vi skulle udvide bestyrelsen med 5 personer og om dette ville hjælpe på ønsket om bedre informationsniveau.

Bent Nielsen.

Det er ikke muligt at involver suppleanterne iht. reglerne.

Karen Standdorf. Nordvestpassagen 7.

Opfordrede til en bedre snekastning., og at suppleanterne kunne deltage arbejdet.

Toni Maniche Godfred Hansens vej 43.

Berettede, at det er generende at beboerbladet kommer så sent ud, at det er svært at være med til de aktiviteter, der bliver forslået i bladet, samt at hun meget gerne vil dele bladet rundt, så det kommer rettidigt ud til beboerne.

Tage Jørgensen Jens Munksvej 42.

Berettede at de sidste gange er bladet blev delt rundt og kom rettidigt.

Henning Edvardsen

Takkede Toni for at hun vil stå for uddelingen af beboerbladet.

Hanne Nielsen Betesdavej 78.

Vedr. de nye vinduer. Der er meget utætte, hvornår ordnes dette

Karen Strandorff Nordvestpassagen 7.

Efterlyste AABs holdning til udvidelse til 5 medlemmer og om dette ville afhjælpe problemet.

Bendt Nielsen Hovedbestyrelsen.

Svarer at problemet ligger i at suppleanter ikke har samme tavshedspligt som bestyrelsesmedlemmer. Det er svært nok at få folk til at deltage i arbejdet i det store og hele.

Rønnebo administrationen.

Suppleanterne kan naturligvis deltage i arbejdet med at arrangere og udfører arbejder, når det ikke berøre personfølsomme emner i afdelingen.

Henning Edvardsen.

Selvfølgelig vil vi arbejde for en god snekastning og naturligvis kan suppleanterne deltage i arbejdet, som det bliver ridset op.

Med hensyn til de utætte vinduer så er arbejdet pt. ikke meldt færdigt endnu, men en ting står fast at de naturligvis ikke skal være utætte.

Vandbæk Fr. Nansens vej

Forslag til at græsslåning at den kun foretages mellem 16 og 18 på hverdage. Hvilket ikke faldt i god jord.

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

Henning Edvardsen:

Fortalte lidt om aftenens program og afdelingsmødet sluttede med en sang fra sangbogen.

Takkede for et godt møde og et fint fremmøde. Takkede for genvalg på egne og Freddy Ovesens vegne

Torben Andersen

47 % fremmøde