

REFERAT AF AFDELINGSMØDE DEN 11.04.2008

Formanden indledte mødet med, på afdelingens vegne, at byde velkommen til Arbejdernes Andels Boligforening afdeling 12's. 63. ordinære afdelingsmøde og speciel velkommen lød til de mange fremmødte andelshavere og et velkommen til repræsentanter for AAB's administration og hovedbestyrelse. Direktør Anders Rønnebo og formand Erik Piilgaard.

Der blev blandt andet berettet om krav, der stilles til deltageren i demokrati, og der blev refereret til de krav, afd. 12 med rette kunne stille til afdelingsmødet, afdelingsbestyrelsen og ikke mindst hovedforeningen, herefter var der praktiske bemærkninger om aftenens afvikling, stemmeteknik, busafgang mv.

Mødet blev indledt med at afsynge en sang.

Punkt 1. Valg af dirigent.

Ulrik Friberg blev valgt som dirigent.

Ulrik Friberg takkede for valget. Appellerede til god ro og orden. Konstaterede, at valget var lovligt indkaldt iht. vedtægterne § 17. Stk. 6. 4 uges varsel. Påtrykt dato 14 marts 2008.

Nedsatte et stemmeudvalg. Karin Sølvstad., Toni Mahnecke. Lisbeth Johansen. Grete Eriksen. og Anders Rønnebo. (Fra administrationen)

Aftalte, at der kunne tales fra sin plads.

Oplæste dagsordenen. Gjorde opmærksom på, at punkt 7 var udgået. Da der tidligere iht. § 17 stk. 4 er taget stilling til, at afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv med hensyn til repræsentation til repræsentantskabet.

Budgettet var iht. § 18 udsendt senest 8 dage før mødet.

Konstaterede, at der er indkommet 4 forslag til punkt 3.

1. Udvidelse af budgettet for 2008.
2. Falck Abonnement.
3. Hjemmeside.
4. Vedligeholdelsesreglement.

Disse forslag var udsendt mindst 1 uge før mødet iht. § 19 stk. 2. Dagsordenen blev herefter konstateret lovlig og godkendt af salen.

Ordret blev herefter givet til formanden for fremlæggelse af beretningen for 2007

Punkt 2. Fremlæggelse af beretning siden sidste møde.

Beretningen lød som følgende:

Beretningen vil vare ca. 30 til 40 minutter og den har ikke alt med, som har rørt sig. Meget har vi været nødsaget til fravælge, og valget er sket ud fra devisen "vi skal føre den kollektive erindring frem, så vi kan være rustet til at tage de beslutninger, der vil komme".

Men først velkommen til de nye andelshavere

- Ly, Hans Egedes vej 61.
- Haslev, Risvangsalle 28.
- Kraul, Roald Amundsens vej 32.
- Aarebrot, Hans Egedesvej 59.

4 ud af 114 Det giver kun ca. 3,5 %. Så vi kan vel sige, at vi er udødelige, intet andet kan forklare dette og "Gud forbyde andre forklaringer". Vi har, set i sammenligning med den store boligorganisation der har 15 % flytninger, en meget lav gennemstrømning i året der gik. Lad os så se om vi kan gøre gennemstrømningen mindre i den kommende periode. Men selvfølgelig kun ved et resultat af et bevidst valg. Det skal være fordi vi her i afdeling 12 kan få lov at præge vores hverdag og til stadighed have indflydelse på vor boligsituation.

Hvem ejer boligerne, en lille boligpolitik orientering:

Vi starter lidt uden i den store verden. Verden for os her i aften, den starter ved Grenåvej, Bethesda vej, Otto Sverdrups vej og Gustav Holms vej - vi er vel patrioter, men vi skal rykke helt over til København for at tale politik.

Vi skal starte med tredobbelt bluf.

Et virkeligt bluf og så er det løftet op i tredje potens.

Det største problem, der trænger sig på, kan udtrykkes med følgende tal.

Der er 1,3 mio. boligejere, der i kraft af gunstige konjekture, har opnået en formueforøgelse på 214.000 kr. og 1,2 mio. lejere, har opnået en formuedannelse på 18.000 kr. Det er et virkeligt problem, her i Grundtvigs fædreland, hvor få har for meget og færre for lidt. Så burde vi alle forholde os til den proletarisering, der udvikler sig hastigt i disse år, da den vil blive en bombe under samfundet sådan, som vi kender det i dag.

Og hvad møder vi så af svar på denne voldsomme forskelsbehandling. Ikke det rigtige, her snyder de os, de bluffer os, dem der skulle have svaret.

Bluf nr. 1. og det er fra venstresiden af folketinget, de svarer igen med gammelkendte argumenter, vi skal øge andelen af de almene boliger og vi skal beskatte den private boligmasse. De må da tro, at vi er dumme. Vi kan da feks ikke bytte disse tiltag til en sorgløs alderdom med en bedre pension, der er finansieret over friværdien fra en bolig.

Man mener åbenbart, at vi ikke kan se forskel på boligsikring og friværdis. Vi skal betale det samme som ejerne, dog med den undtagelse, at vi efter et livsforløb i en almen bolig, sidder tilbage med Sorte Per, i kraft af en ringere formue. Det er da ingen hjælp for os, at man så vil beskatte boligejerne.

Bluffet bliver så løftet op i anden potens fra højreside af folketinget. Her hvor partiet Venstre, der har parolen "Venstre ved man, hvor man har", laver verdens største blålys af en lov, hvor beboere skulle overtage deres boliger, men ikke for at de svage skulle kunne købe i fællesskab, nej nej. Det var vel slet ikke meningen, at der skulle ske noget som helst.

Loven blev aldrig tænkt som andet end en skueproces for at tækkes regeringsgrundlaget. Det måtte for alt i verden ikke være beboerne, der havde det endelige ord, et hav af smagsdommere skulle først spørges.

Intet fællesskab og Eva Kær udtrykte det således " Andelsboligerne er for vanskelige at arbejde med".

Det var da godt, at det ikke var Venstre, der havde magten i slutningen af 1800 tallet, da andelsforeningerne så dagens lys. Hvis dette havde været tilfældet, så havde vi ikke haft et velfærdssamfund og en sammenhængskraft i dette samfund. Samfundsudvikling, som vi kender den, er skete hovedsaglig i kraft af andelsforening og Kooperation.

Bluf nr.3. kommer såmænd fra BL, boligselskabernes landsforening. Der bliver ikke stillet spørgsmål ved, om svaret på den øgede ulighed, er et blindt forsvar af den eksisterende struktur, som den almene bolig har.

Det at forsvare de svage, er evig gyldigt, men metoden hvorved det gøres, er den rigtig? Der var engang, man forsvarede de svage med fattiggård og asyl, en rigtig løsning til den bestemte tid, for hvad var der ellers at tilbyde, dengang i 1700 og 1800 tallet.

Og samtidig står den mest kendte parcelhusejer Henning Kirk, formand for boligselskabernes landsforening, og beklager, at han tabte en retssag om, hvem der skulle eje de danske almenyttige boliger.

BL og Henning Kirks holdning minder om den udtalelse, som talsmanden for de unge mennesker fra Jagt Vej 69 kom med "man skal ikke være sikker på at man ejer noget, selv om man tilfældigvis står på skødet".

Men nu da dommen endelig er blevet afsagt i højesteret og lovgivningen om salg blev frikendt og skødet til boligerne ligger i afdelingen og afdelingen er den retmæssige ejer, så burde det afstedkomme anderledes eftertanke.

Ud over, at vi kan glæde os over at ejerskabet nu med sikkerheden ligger i afdelingen, er der ikke andet at glæde sig over, da det så sikkert som amen i kirken ikke kommer en anden kompetencefordeling i den kommende lovgivning, når talen falder på vores boliger. Der vil ikke blive rokket ved den virkelige magt, den er og vil forblive uden for beboernes rækkevidde.

Boligorganisationerne er fuldstændig resistente over for argumenterne. Hvis den almene bolig skal overleve som ligeværdigt alternativt til den private bolig og en samfundsledende faktor, så skal vi også tage en del i en retfærdig fordeling af formue til de svages fordel, også selv om den skulle gå ud over værditilvæksten i boligselskaberne. Vi skal tage ansvar for en retfærdig fordeling af formuen. Så bør BL glemme alt om beboerne som klienter, der skal bebo reservater, hvor samfundsøkonomien ikke må gælde.

Se nu at komme af sted, det skal vi opfordre til herfra.

Og lad os slutte det boligpolitiske indslag med:

Salg af boliger:

Vi kommer helt til at savne denne overskrift i fremtiden, salg af boliger. Forforsøgsloven ophørte her ved årsskiftet, og det har da været spændende at drømme om alle de alternativer og forsøg med ejendomsretten vi har haft i de sidste år - men det blev ved drømmen.

En lille orientering vil vi gerne give om, hvordan det så er gået siden sidst, for at slutte historien om forsøgsloven.

Så faldt afgørelsen – boligselskabernes landsforening tabte med et brag i højesteret. Det er ikke ekspropriation som forsøgslovgivningen om salg blev udlagt af BL. Men BL fik dog noget ud af det, de fik trukket sagen i langdrag, så den ikke blev til noget.

Det har været op til højesteret om det er os her, der havde eller har ejendomsretten eller det var nogle hattedamer et eller andet sted ude i galaksen, der var ejere boligerne. Det var, det er og blev altså os.

Og boligselskaberne vil skynde sig at glemme, for der står 2 - 0 til afdelingerne og både landsretten og højesteret har talt. Og det er ikke tyveri, som boligselskabet ellers påstod, at lade boligtagerne bestemme.

Og vi kan naturligvis godt forstå at boligselskaberne er utilfredse. Nu havde man håbet på, at vi skulle transformeres til Danmarks almene boligforening, hvor man skal lejegøres og hvor stort er det eneste mantra, der er værd at følge og så skal sådan en smule skødeskrivning ødelægge det hele. Det er da også ærgerligt.

At afgørelsen i højesteret må føre til en revurdering af boligselskabernes grundlag, er skrigende logisk, hvis man altså ikke bare vil lukke øjnene og opgive at agere i dages samfund, uden skelen til, hvilken gavn og ønsker beboerne har.

Hvis der ikke sker en omkalfatring, så er boligorganisationerne som sagt fuldstændig resistente over for boligtagernes ønsker og ejer ikke forståelse for almindelige menneskers hverdag, hvor de lever i et ulige system, der skyldes den måde, man organiserer boligmarkedet på og kan se problemet dagligt. Nu kan boligorganisationerne ikke bare klare sig med at eje en kæmpe ejendomsportefølje og mene, at det er målet. Målet må være, at sikre sammenhængskraften. Boligselskaberne kan ikke kun tilbyde sociale boliger, hvor fattigelemmerne skal bo og dermed få sin berettigelse, for det er der mange andre, der kan.

Vi skal være det alternativ, der kan dæmme op for uligheden og de sidste rester af andelsforeningsstrukturen må ikke gå fløjten, men tværtimod udvides. Vi skal ikke fortsætte udsalget af arvesølvet, selvbestemmelse, medlemskab, andelsbeviser, osv. for så har vi ingen mission og udover dette bør boligselskaberne være et led i en udvikling af et samfund med sammenhængskraft ved at formuedannelsen også kommer de svage til gode.

Det vi vil i afdelingen, er, at vi vil eje i fællesskab og det på alle niveauer. Vi er overbeviste om, at vi her i dette forum kan tage den rigtige afgørelse.

Men lad os slutte om, hvad der sker uden for vores revir og vende hjem til Riisvangen.

Så lidt af det organisatoriske.

Dette med demokrati og indflydelse som vi indledte mødet med, bringer os naturligvis til at tale om vedligeholdelsesreglementet:

Vedligeholdelsesreglementet:

Som det fremgik af orienteringen fra afdelingen til andelshaverne, der blev udsendt i august og som I kan erindre fra sidste møde, var der forslag til ændringer af vedligeholdelsesreglementet. Forslagene blev stillet af boligorganisationen, og gennem en afstemningen, forkastede vi forslaget.

En af vores andelshavere opfordrede os i afdelingsbestyrelsen til et at søge samarbejde og bøje af, og sådan en opfordring sidder vi aldrig overhørig og det har vi heller aldrig gjort – vi har altid søgt samarbejdet. Alt sammen i demokratiets ånd, sådan som vi indledte mødet med at omtale.

Men inden vi skal berette om, hvad der er sket siden sidst, så lad os lige ridse det faktuelle op. Til afdelingsmødet 2005 blev vi opfordret til at udarbejde et vedligeholdelsesreglement for afdelingen, sådan blev alle andre afdelinger i AAB også bedt om.

Vi tog sagen seriøst, og vi ville skabe et reglement, der kunne stille os sådan, at det tekniske og det informative blev fremmet og sådan, at vi undgik forskelsbehandling og sådan at de der ville, også kunne få lejlighed til at præge deres bolig, naturligvis under ansvar. Målet var altså, at vi ville have det bedste grundlag for at forbedre og forvalte vores boliger, - måske meget ambitiøst.

Vi fik godt nok reglementet godkendt over flere gange før vedtagelsen på afdelingsmødet 2006 og der var sådan set ingen, der kunne forestille sig at, at godkendelsen ikke var reel. Der blev ikke taget rigtig hånd om de forslag, der kom ind. Årsagen bundede i mangel på hænder og travlhed, har vi senere erfaret.

Efter vedtagelsen i 2006 blev vi administreret i modstrid med en del af de punkter, der var godkendt og ikke mindst vedtaget. Administrationen glemte at fortælle afdelingsbestyrelsen dette. Vi blev først opmærksomme på misforholdet ved, at enkelt andelshavere kom og beklagede sig i løbet af 2006.

Så op til mødet i 2007 tog afdelingsbestyrelsen initiativ til at få afdækket, hvad det var for punkter, som administration og hovedbestyrelse ville havde ændret, så vi kunne komme videre og finde ud af, hvor vi var uenige.

Der var i alt otte ændringer. De to af disse var rene redaktionelle ændringer, som også blev vedtaget på sidste afdelingsmøde. De øvrige seks blev som sagt forkastet.

Indholdet i rettelserne, der var foranlediget af boligorganisationen, gik på at begrænse brugen af den indvendige vedligeholdelseskonto, så vi ikke som hidtil kunne bruge af de midler, der var opsparet på denne konto.

B. Side 10 punkt 3 Sidste afsnit udgår. ”*der kan ikke anvendes midler til montage af ventilator*”

- D. Side 11 Punkt 1.2.3.3. Sidste line udgår. *Udgifter til efterisolering må ikke finansieres over indvendig vedligeholdelseskonto.*
- E. Side 12. Punkt 1.2.5.4. *Udgifter til udskiftning af vinduer og døre må ikke finansieres over indvendig vedligeholdelseskonto.*
- F. Side 12. Punkt 1.2.6.4 *Udgifter til etablering af brændeovne, kaminer og pejse må ikke finansieres over indvendig vedligeholdelseskonto.*
- G. Punkt 1.2.7. -3 Supplering af el kontakter udgår. og *punkt 9 supplering af el. kontakter* Udgifter må ikke finansieres over indvendig vedligeholdelseskonto

Også den ordning, vi har praktiseret i over 20 år med godtgørelse til de andelshavere, der selv maler udvendig træværk. Dette måtte ikke finde sted og den lød i sin enkelhed.

H. Side 13. Punkt 2.1.1.2 Træværk.

"Beboeren kan få lejlighed, når der skal males, til at foretage malerarbejdet på træværket, den således sparede udgift for afdelingen vil hefter blive overført til den indvendigvedligeholdelseskonto."
Det var således også forbudt.

Ideen med at få forelagt ændringerne for afdelingsmødet, var naturligvis at komme i dialog, men det lykkes ikke. Vi prøvede indtil flere gange. Der måtte da være muligt at finde andre metoder til at fastholde de muligheder vi tidligere har haft, feks en anden konto til vedligeholdelses- og moderniseringsarbejder en fastholdelse af et minimumsbeløb på kontoen osv. Kun fantasien kunne sætte grænser, og hvor der er en vilje, er der vel også en vej.

Vi fik ikke respons i løbet af foråret, men efter sidste afdelingsmøde prøvede vi flere gange at komme til "truget".

Vi modtager derimod vedligeholdelsesreglement til omdeling fra boligorganisationen efter sommerferien, primo august, det var dog dateret først i juli. Ved gennemsyn af det fremsendte måtte vi konstatere, at reglementet, som det forelå nu, ikke var tilrettet, hverken med de stillede forslag eller det, der var blevet vedtaget på afdelingsmødet. Vi var noget pikeret. Nu var det revideret med flere revisioner, der ikke tidligere har været nævnt.

Vi kan således ikke forklare, hvilke lovgivningsproblemer, der skulle have afstedkommet revisionerne i reglementet, og hvor der i reglementet var punkter, der stred mod lovgivningen, mv. og slet ikke de sidste revisioner, kunne forklares.

De sidste revisioner udelukkede beboerne i at arbejde med i etablering af badeværelser og etablering af nye vinduer og tilbygninger. Boligorganisationen havde slettet i afsnittet om muligheden for egen arbejder, der nu var udelukket, hvis man skal låne penge til byggeriet af afdelingen.

Vi bad i august måned om vi ikke kunne lave et fælles følgebrev, der kunne forklare problemstillingen. Dette blev afvist. Vi foreslog, at det var os, der omdelte reglementet, men det kunne ikke lade sig gøre. Man kunne ikke stoppe det, det var udsendt. Vi troede, at det var sendt med posten - så ok. Men samme aften som vi var blevet afvist kl. 22 i regnvæjrs, var der en lille pige, der løb rundt med reglementet. En særegen afslutning på en særegen administrationsprocedure. Der kunne ikke ventes et par dage på afdelingsbestyrelsen. Administrationen skulle vi vente på i 1,5 år, - så sandelig, der er forskel på Jørgen Hattemager og kong Salomon.

Nu var det ikke kun revideret i tekstforløbet, der var også faktuelle fejl. Der blev blandt andet refereret til forkert lovgivning i det der blev udsendt i august. Vi havde oven i købet gjort opmærksom på de faktuelle fejl, men trods dette så udsendte administrationen det alligevel.

Vi mente, at det var en ny anstrengelse værd at prøve at få teksten rettet, så det hele ikke blev spildt. Vi fik besked om at henvende os på ny og redegøre for de faktuelle fejl. Vi fik et møde før jul og et par her i det nye år.

Vi har nu endelig fået bearbejdet et nyt reglement og ikke kun de faktuelle fejl og der skal ikke herske nogen tvivl om, at det har været ulige hårdt. Det har ikke været muligt at få alle urimeligheder ud.

Men trods alle disse spildte gode ord og tabt tid, så er der lavet et nyt reglement.

Afdelingsbestyrelsen vil, når vi skal fremlægge det reviderede reglement til afstemning, anbefale det til vedtagelse, men mere om dette, når vi kommer så langt.

For at blive i det organisatoriske.

Administration af købmandsbutikken:

Sådan som det blev berettet sidst år, så var afdelingen udelukket fra at håndhæve vores pligt over for vores erhvervslejemål.

Dette skyldes, at vi ikke havde adgang til lejekontrakten. For at håndhæve vedligeholdelse og tilse orden. mv. er dette ikke muligt, når vi ikke kan se kontrakten.

Siden sidste afdelingsmøde har det kommunale Tilsynet med støttet byggeri pålagt boligorganisationen, at vi skal have adgang til kontrakten. Denne beslutning er vi naturligvis tilfredse med og vi mener, at det er en hel naturlig ret, altså at kontrakten skal ligge ved Dem, der ejer bygningen dvs. afdelingen. Retten til at se relevant bilagsmateriale er såmænd også beskrevet i vejledning til regler om almene boliger, så vi er ikke imponerede over, at vi har fået Tilsynets ord for, at vi skal se kontrakten. Kun ved at se kontrakten, ved vi hvordan og på hvilket grundlag, vi skal administrere efter.

Nu er det naturligvis også en forpligtelse og et medansvar, vi har fået med denne adgang til at se papirerne – Vi har et medansvar for, at administrationen foregår rigtigt. Dette forhold tager vi naturligvis gerne på os.

Der var jo ikke noget lettere for os at lade administrationen få lov til at administrere et erhvervslejemål uden kontrolfunktion og medansvar fra afdelingens side.

Sporene skærmer. Vi har oplevet en utrolig dårlig vedligeholdelse, som skulle have været udført af lejeren. Vi har tidligere måtte konstatere, at den forkerte leje blev opkrævet. Lån til forbedringer optaget uden om afdeling osv. så disse og lignende fejl skal i fremtiden undgås.

I september måned havde vi en gennemgang af lokalerne samme med inspektøren og lejeren. Der var en lang række bygningsmæssige krav og overholdelse af ordensregler, der blev taget hånd om over for lejeren.

Vi ville i forbindelse med gennemgangen gerne gå ind i en dialog om nye vinduer i butikken, feks. tilbyde udskiftning med en lille lejestigning til følge på 200 kr. om måneden, men lejeren har indtil videre takket nej. Årsag kan være mange, så lad det stå åben. Afdelingen har den udvendige vedligeholdelse, og vi skal nok rygtet vores hverv, og prøve at fastholde vores lejer.

Men de indvendige vedligeholdelser, der påhviler lejerer, har mange mangler, da der har været mange overdragelser hvor Sorte Per i form af, at nødvendig opretning har været undladt, og var gået videre til den næste i rækken af lejere.

Men det undrede os både i forening og administration, at lejerer ikke kendte indholdet i kontrakten. Nu kunne det naturligvis være en dårlig undskyldning, men både reglement og kontrakt er nu blevet fremsendt på ny til lejerer.

Lejerer har nu en frist til at få bragt de forhold i orden, som der er nødvendige for at boligen og lokalerne kan være forsvarlige iht. bygningsreglement osv.

Men selvfølgelig undrede det os, at balanceløse først var blevet varslet så den først trådte i kraft 1. januar. 2008 - men bedre sent end aldrig. Vi må sige, at vi er på rette vej nu.

Og så over til de vigtigste af årets arbejder.

Tagrenovering:

Arbejdet blev på etape 2 afviklet til den rigtige tid, dog selv om der både var problemer med strejkende stilladsfolk og en meget våd sæson.

Arbejdet gik i gang først på året som planlagt med Gustav Holms vej 45 og endte med Gustav Holms vej 31 efter at vi havde renoveret 5 huse altså 10 boliger.

Der blev gennemført overdragelse af arbejdet og mangelgennemgang midt januar i år. Af mangler var der kun en væsentlig mangel og den er ikke ubetydelig og den vil også give nogen turbulens. Der er sket en målsætningsfejl på kvist vinduerne, og der skal ske en udbedring af denne fejl. Det kommer vi tilbage til om lidt.

Først i oktober startede dette og næste års forberedelse af tagrenoveringen ved, at vi indledte en forhandling med de entreprenører, der havde gennemført arbejdet med de første 10 huse. Vi ville se, om vi ikke kunne undgå en ny licitation ved at forhandle os frem til en ny pris. Det var ikke en gunstig situation vi stod i, det vidste vi godt. Resultatet af forhandlingerne skulle som maksimum holde sig inden for de prisstigninger, der var registreret inden for de sidste år dvs. ca. 10 %

Svend Andresen tømrerarbejdet

Acceptsum for 5 og 10 huse	1.274.501,25	2.549.002,50	254.900
Ny pris	346.250,00	1.731.250,00	280.390
Stigning i %	Pr. 23.10.07	26.4%	1.401.951,38

Murcenteret murerarbejdet

Acceptsum for 5 og 10 huse	1.050.931,25	2.101.862,50	
20.000 Kr pr hus	Pr. 9.10.07	1.150.931,25	2.301.862,50
Stigning i %		9,50%	1.150.931

C F Andersen og søn blikkenslager arbejdet.

Accept for 5 og 10 huse	217.147,00	434.295,5	
Krav til regulering 3% Pr. 9.10.07	223.661,41	447.324,37	223.661,41
Stigning i %		(2,91)	

Overhead.

Forhandlingen med murer og blikkenslager lykkedes, men ikke med tømrerentreprenøren

Det var således ikke muligt at opnå en tilfredsstillende forhandlingsløsning med tømrerarbejdet. Da 26 % stigning ikke var mulig at forsvare og forhandle sig frem til en lavere % sats, der var acceptabel, så vi ikke det som en mulighed.

Så vi måtte lave en ny licitation, der var ingen vej uden om. Så midt i oktober sidste år reviderede vi beskrivelsen og tegningsmaterialet altså et nyt udbudsmateriale og den 12.11. blev materialet udsendt til 5 tilbudsgivere og først i december blev der afholdt licitation og budene på tømrerarbejdet som indkom fordelte sig således.

AAB 12.	Hustømrenes	Jacob	Svend Andre	Bent Vistisen	Mågevejens	Brd. Møller
Tilbud.	3.370.446	4.256.025	3.215.828	3.235.000	2.955.366	5.284.310
% fordeling i forhold til lavestbyende						
	14	44	9	9	0	79
	10 stk.	5 stk.				
Tø	2.955.366					
MU	2.301.862					
BI	477.322					
Arkitekt tilsyn mv.	125.000					
Arkitekt licitation. Mv.	?					
I alt	5.859.550	2.929.775				
Budget		2.605.000				
Mangler budgettering		324.775				

Overhead.

Tilbudssummer som dem vi har modtaget, kan fortælle os, at der ikke er fejl i udbudsmaterialet og at prisniveauet er rimeligt. Hvis vi smider den højeste og laveste pris væk og finder gennemsnittet får vi en forskel på ca. 10 % i gennemsnit ned til den lavest bydende, og det er ikke unormalt.

Der er således en stigning total set på 324.000 Kr. pr år og når nu Freddy Ovesen senere vil gennemgå budgettet og det vedhæftede Pv. skema, som det hedder i AAB termer, for andre dødelige er navnet planlagt vedligeholdesskema.

Den regulerede stigning indgår i det udsendte, og hvad det vil betyde på boligafgiften, vil også blive præsenteret, men umiddelbart er det 324.000 kr. pr år før alle de "fritstående" regnskabsøvelser så som at bruge af vores indestående i landsbyggefonden, rentetilskrivning, udjævning over en årrække osv. vil nedbringer udgiften gradvis. Så bliver pr. måned pr. bolig at opkræve ca. 124 kr. /mdr. Der har rod i tagudskiftningen. Vort henlæggelsesbeløb måtte stige med 170.000 kr. Det må siges at være en rimelig udgang ved en licitation i en overophedet byggebranche.

Der har været nogen usikkerhed om beløbenes størrelse, da der som overhead viser, er et arkitekt honorar indeholdt, og om dette beløb var med eller uden moms og udgiften til licitationen skulle indeholdes. Det er derfor, at forslaget, der kommer til afstemning, som nr. 1. indeholder en stigning, der er lidt større på 356.000 forskellen er kr. 32.000 kr., der er tillagt moms for at være på den sikre side. Indtil vi kan få en snak med arkitekten.

Vi er naturligvis også glade for, at vi har fået sat et byggehold til renoveringen og fundet nogle håndværkere der vil, da der stadig er travlhed inden for byggeriet.

Arbejdet vil blive igangsat her i april og de, der skal i ilden i år Etape 3. Godfred Hansens vej 45/43 - 41/39- 37/35 - 33/31- Risvangs alle 38/40. Etape 4. der vil finde sted i 2009 Godfred Hansens vej 48/46 - 44/42 - 40/38 - 36/34 -32/30. i den nævnte orden.

Jer der skal i ilden, vil blive orienteret inden arbejdet går i gang, og i skal naturligvis også være aktive, det er ikke det rene pjat at have håndværkere på besøg, der oven i købet tager hul i ens tag. - men rigtig god arbejdslyst til alle.

Nu kan det lyde som om, at det hele er ”kørt i olie”, men det har det bestemt ikke gjort, vi havde en meget højpandet diskussion i oktober måned - er vi i afdelingen underlagt reglerne om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren, er vi et offentligt organ, når vi skal lave reparationer. Og kunne vi nu også tillade os at forhandle med lavest bydende. Var den første licitation nok konkurrence. Jeg håber, at I kan høre, at det var på et højt niveau, vi var forvirret.

Vi måtte konstatere, at vi ikke er underlagt regler, der beskriver os som et offentligt organ. Vi skal ikke trætte jer med dette skoleridt i den højere jura, - (men ”å Gud” hvor kan der gå lang tid med sådan noget, og til tider, så ærgre det en, at vi ikke kunne mønstre flere modstandere, dengang i 1972 da vi blev medlem af EU.)

Og så tilbage til målfejlen på kvistvinduerne. Et uheldigt sammenrend af omstændigheder, men vi kan ikke acceptere, at der er helt øjensynlig differens og en meget stor forskel på sponseringen ved det store kvistvinde på de sidste 5 huse i forhold til de vinduer, der er monteret ved de første 5 stk. Vi bliver således nødt til at foretage en udbedring. Vi er ikke interesseret i årsag og sammenhæng, men er ene og alene interesseret i et godt resultat.

Årsagen til problemet kan vi ikke afgøre, men alle parter har vel en ”rem af huden” fabrikant, monterer konduktør mv.

Vi har derfor bedt entreprenøren om at skifte vinduerne. Det er ikke muligt med et enkelt greb at lave de eksisterende vinduer om.

For at vi ikke ved en evt. voldgift, skal blive pålagt at skulle deltage i en ukendt udgift eller acceptere en eller anden offergrænse ved en evt. reparationsløsning, vil afdelingen ikke stille sig afvisende over for at påtage sig en lille del af udgiften feks. udgiften i forbindelse med blikkenslagerarbejdet.

Blikkenslagerarbejdet vil da være i forbindelse med etablering af disse større vindueshuller i kvisten.

Vi har ikke modtaget den endelige stillingtagen, men forventes det snarest. Og vi håber, at vi alle vil gribe sagen proaktiv an, som det heder nu om stunder.

Af øvrige arbejder kan nævnes.

Vinduesreparation.

Vi havde ikke den helt store succes ud i planlægning, men vi fik da langt om længe de gavlvinduer, der var dårlige, udskiftet, så succes har vi måske ikke på det logiske område, I ved det er det her

med at få håndværkeren til at parere ordre. Vi havde håbet, at vi var færdige i maj juni måned. Men her i skrivende stund er vi lige blevet færdige, og vi har betalt.

Med hensyn til selve opbygningen af vinduet, vil vi gerne havde respons fra jer, der har fået skiftet vinduer:

1. Feks vil vi gerne vide, at det en god beslåning,
2. Det, at rammerne er sidestyret, er det en fordel. Det vil værre ulig billigere, at få rammerne beslået med almindelige hængsler.
3. Bruges trækruden
4. Er teaktræslisten en fordel osv.

Så lad os hører, gerne ved en uformel snak senere.

Rårum.

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

Sidste år var det. Gustav Holms vej 39. Gustav Holms vej 29 Risvangs alle 32, der fik udført Rårum

I år er det er det Godfred Hansens vej 31. Risvangs alle 28. Hans Egedesvej 112.

År 2009. er det Hans Egedesvej 55. Godfred Hansens vej 49. Gustav Holms vej.27

År 2010. er det Godfred Hansens vej 51. Godfred Hansens vej 36.(Godfred Hansens vej 37*)

* Blev efter mødet påført.

De andelshavere, der ønsker at komme i betragtning, bedes give besked, og så er det naturligvis en pligt at følge med på listen. Det er et tilbud og ikke noget krav, at man skal have moderniseret sine badeforhold.

For de badeværelser, der skal løbe af stablen i år, er alle ønsker nu formuleret, og der at ligge overslag og ordrebekræftelse er under udsendelse. Håndværkeren vil gå i gang her inden for en 14 dages tid

Døre

Der blev udskiftet 2 stk. døre i år og husk ordningen, når der er en slidt dør, så skifter vi, men vi er ikke bare nærige, vi er ekstremt sparsommelige og dørene, der skal skiftes skal være så skæve og umulige at få tætte, at der er sne i gangen. Men til jer, der har fået skiftet, så skal i naturligvis huske at meddele, hvis nye døre har skavanker, der burde være klaret af de håndværkere, der har skiftet dem. Der er naturligvis garanti på arbejdet. Og det skal vi selvfølgelig benytte os af.

Isolering.

I den forløbne periode er der igen i år blevet isoleret lofter med tilskud af afdelingen, afdelingsbidrag er ca. 4.000 kr.

Komfurer.

For at erindre jer, der mangler at benytte jer af ordningen med godtgørelse ved komfurindkøb, så er der 8 andelshavere tilbage, der mangler at modtage godtgørelse. Ordningen løber kun frem til udgangen af 2008.

Havevedligeholdelse.

Det er ikke med glæde, at vi skal berette om dette, for det trækker altid ubehageligheder med sig, når vi skal optræde som håndhævere af et reglement og det på trods af, at vi har prøvet at få det til at blive så objektivet som muligt og således, at det kan være et redskab for alle, så ingen kan påstå, at de ikke bliver behandlet ens.

Og for en gang skyld har der været kørt efter en snor, dvs. at afdelingens bestyrelse har synet haverne sidst i juli, givet en vejledning til beboerne, bedt inspektøren om at syne de samme haver og herefter har vi overladt den øvrige forretninggang til inspektøren. Denne har synet efter fristens udløb og de adresser, der ikke har udført vedligeholdelsen, har herefter fået en boligafgiftsstigning til dækning af udgiften, som afdeling således har fået til at vedligeholde haven. Det er naturligvis afdelingen, der bestiller gartneren, ligesom det er afdelingen, der bestiller øvrige håndværkere til afdeling.

Udgiften, man betaler for hvis man er så heldig eller uheldig, opkræves over 12 måneder og udregnes som et gennemsnit med hvad en vedligeholdelse koster. For tiden er det ca. 1.000 kr. /mdr.

Men hvis I vil lette os i vores arbejde, så se dog at holde jeres haver, ja undskyld mit franske, det er sku ikke morsomt, det er hamrende besværligt, men dertil vil vi også sige - der er ingen der kan få lov at platte sig igennem og ikke yde det, som alle andre skal, det står helt kart. Og det vil altid være billigere for den enkelte at arrangere havehjælp uden om afdelingen, hvis man ikke orker eller kan passe sin have.

Jeg håber at jeg udtrykker afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødet holdning, og jeg skal hilse fra administrationen og sige det samme.

Men inden fødderne slipper jorden så skal vi tilbage til noget så usexet som regnskabet for 2006.

Regnskabet 2006.

Som det fremgik af informationsskrivelsen i september måned, er vi i afdelingsbestyrelsen ikke tilfredse med regnskabet for 2006. Det er ikke en kritik om der bliver lagt rigtig sammen eller trukket rigtigt fra. Nej, det er indholdet.

For en god ordens skyld skal jeg lige ridse kritikpunkter op. De fremgik også af tidligere udsendte meddelelse, der dog var i telegram stil.

Poss. 114. Renholdelse.

Udgiftsposten indeholder bidrag til lønudgifter til ejendomsinspektøren. Denne er steget med 25 % i forhold til budgettet for 2006. Og for at det ikke skal være lyv, så er den stegt eksplosivt i budgettet for 2009 og ikke mindst i regnskabet 2007, men det kommer vi tilbage til, under fremlæggelsen af budgettet.

Vores forbrug af inspektørtid har bestemt ikke været større end tidligere og lønningerne er i det forløbne år trods en vis udvikling i prisniveauet ikke steget med 25 %, - (jeg har ikke oplevet at min løn, der hvor jeg arbejder, har fået en 25 % stigning, vi tror ej heller der er nogen af jer, der har oplevet dette.)

Årsagen skal findes i, at der er lavet ny fordelingsnøgle, Og for at undgå, at der skal betale moms for de ydelser, der sker fra administrationen, er inspektøren proforma blevet ansat i afdelingen. Ak ja. Hvad der dog ikke gøres for at undgå moms.

Med fare for at blive brændt som kætter, så kunne vi se det som en fordel, at vi evt. kunne betale moms af den lønomkostning, der stammer fra inspektørarbejderne, da vi så kunne gennemskue, hvad det er for ydelser, vi betaler for og hvordan disse bliver udregnet, og hvad der er indeholdt i inspektørlønnen, når der også betales et administrationsbidrag ved siden af. Det må være sådan, at de udgifter, der ikke hidrører fra en direkte ydelse, skal dækkes ind af det ordinære administrationsbidrag. Sådan forstår vi reglerne om administrationsudgiften, og hvordan de skal udregnes.

I en budgetperiode blev den aftalte fordelingsnøgle ikke fastholdt. Det er ødelæggende, at man midt i regnskabsperiode laver om på forudsætninger, dette bør ikke være muligt.

Vi kan, efter at tilsynet har fået udlagt problemet forstå, at Tilsynet ikke accepterer boligorganisations begrundelse med den nye fordelingsnøgle med større beboerbetaling skulle være begrundet i et ønske om at slippe uden om momsbetaling. Denne forklaring er således ikke gangbar. Men forklaringen er nu, i henhold til Tilsynet, begrundet i en øget lønudgift. – vi kan bare ikke få øje på det større arbejde.

Vi fik ikke medhold ved kommunen, men vil fortsætte vores argumentation når regnskabet for 2007 skal bringes videre, da der er kommet yderligere argumenter, der underbygger vores holdning.

For vi er naturligvis ikke tilfredse med fremgangsmetode med den ekstra opkrævning af bidrag til administrationen. Denne er, efter vores bedste overbevisning, i modstrid med loven (bekendtgørelsen § 28, om drift af almene boliger m.v.). Fordelingsnøglen skal være lige stor for alle afdelinger og alle tillægsydelser kan tilbydes til og kan vælges af afdelingen. (Som angivet i stk. 2 i § 28). Er noteret efter mødet.

Den fordelingsnøgle, der anvendes, er hverken lige stor for alle afdelinger, eller blevet tilbudt som et valg.

Der arbejdes videre med problemet, vi vil ikke bare betale, fordi vi har den laveste interne administrationsudgift i AAB og årsagen til dette er, at afdelingsbestyrelsen foretager en stor del af arbejdet og vi vil ikke bare betale dobbelt. Først med vores egen arbejde og så en gang til over boligafgiften.

Poss.201. - 4 Leje fra erhvervslejemålet.

Det viste sig at lejen er forkert sat, man har undladt at opkræve det korrekte beløb og afdelingen mistede 10.078 kr. over de seneste år. Det er uforståeligt, at revisionen ikke har konstateret fejlen.

Vi har som omtalt under afsnittet med købmanden nu fået adgang til at se kontrakten, og vi frygtede, at der var flere fejl, men det er der ikke, efter at vi har set kontrakten. Det er selvfølgelig godt at vi får orden i eget hus, men det er meget sendrægtigt. Men at vi tabte penge er rigtig, men vi ærgrer os ikke over spildt mælk, vi bærer måske nag et år eller to.

Poss. 115. Almindeligvedligeholdelse og poss. 117 Istandsættelse ved fraflytning.

Der var i disse poster udgifter fra en fraflytning, hvor beløbene ikke stemte. Vi kunne på daværende tidspunkt ikke få det nødvendige bilagsmateriel, der kunne afgøre tallenes rigtighed.

Ud over dette blev der på samme adresse båndlagt midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto ved flytning, noget administrationen gjorde til dække af diverse istandsættelse, (det burde efter vor mening være tilflytter, der disponerede over kontoen).

Uden at vi har fået endelig forklaring, så afstedkom henvendelse til kommunen, at vi modtog korrespondancen, der belyste flytteudgiften:

Der var glemt en regning på gulvafhøvling i flytteopgørelsen. Der blev konteret fraflytter det halve af det indestående i andelsfonden, og da udgiften ikke blev betalt da fraflytter, der var et dødsbo uden midler, så var det afdelingen, der mistede pengene.

Så fonden løb af med 5.000 kr., som med rette skulle have været i afdelingskassen, og gulvafhøvlings udgift på 9.762 kr. har vi betalt som almindelig vedligehold.

Så vores frygt var berettiget. Der var beløb, der var konteret forkert.

Tilsynet har ikke fundet anledning til at korrekse i sagen. De mener nok at vi er så rige, at det ikke er nødvendigt, eller at det er en bagatel.

Poss. 408. 5. Andelsfonden.

Der er undladt at tilskrive renter til andelsfonden og dermed er andelshavernes indestående ikke øget i værdi. Administrationen betragter andelsfonde som de nye almene boligafdelings dispositionsfond, hvor man ikke skal tilskrive renter. Den sammenligning er vi uenig i.

Modsat dette er der opkrævet et meget stort beløb til administrationen af fonden. Det er et højt administrationsbidrag fonden bliver tømt for, når administrationen modregner administrationsbidraget. Der må fastlægges grænser for dette beløb.

Udbetalingsproceduren til andelshavere, når disse fraflytter, er i gennem de sidste år blevet ændret fra at være en årlig udbetaling over en årrække, til at være et engangsbeløb, der er halvdelen af det indestående beløb. Alt til ugunst for andelshaverne.

Og dertil kommer, at tilskrivningen af renterne til afdelingen ikke følger rentetilskrivningen til fonden.

Det undrer os, at andelshaverne og afdelingen ikke har større indsigt og indflydelse til at afgøre tilskrivningen af renterne og proceduren for udbetalingen, kursværdi. osv. Men det vil vi tage på os således, at vi tillidsmænd tilser andelshavernes rettigheder

Tilsynet kunne godt se, at der er problemer i de rejste spørgsmål og i skrivelse af den 22.11.07 pointerede de, at der skal udarbejdes en afklaring af andelsfondens forvaltning, - men nu bliver vi først rigtig nervøse. Nu har vi et berettiget krav til at deltage, for hvis det er Tilsynet og boligorganisationerne der skal afklare spørgsmålene, så kan der ske meget, der ikke er til andelshavernes fordel.

Det er ved at være en tilbagevendende begivenhed, nærmest en livs holdning, at vi skal besøge rådhuset og have en lang brevveksling med det kære kommunale væsen for at afklare regnskabet. Man bliver hel glad for traditioner.

Vi er naturligvis vidende om, at vore protester ikke har den opsættende virkning og at godkendelsen ved afdelingsbestyreren kun er en formsag uden reel funktion, sådan som vi tidligere har fået af vide af Tilsynet, og som vi tidligere har berettet her.

Årsagen til den ringe lydhørhed over for afdelingens berettigede ønsker, har vi naturligvis svært ved at forstå, men at det blandt andet skyldes, at vi ikke betragtes som en selvstændig juridisk enhed er en af de væsentlige grunde. Hvem sagde retssikkerhed?

Men da vi ikke har andre steder at rette vores frustration og utilfredshed, må vi gå til Tilsynet og håbe på et godt udfald.

Men som afslutning på al dette tærkasserier med regnskabet, så kan vi meddele, at vores henvendelse til statsamtet er afsluttet. Et år i responstid er ikke noget at tale om. Spørgsmålet til statsamtet gik på retsforholdet mellem afdelingen og det kommunale Tilsyn, "Er afdelingen en juridisk person", og "Vælger Tilsynet frit afgørelsesgrundlag". Det er ikke let stofområde, vi har involveret os i.

Vi havde håbet på retfærdighed med vor anke til statsamtet, men vi blev skuffede. Vi må naturligvis forberede os på at gå videre. Sådan som vi berettede om sidste år.

Ja – ja. vi ved naturligvis godt, at vi har en ubetydelig rolle, og vi er da også blevet karakteriseret som nogle, der ikke forstår virkeligheden. Det kan godt være at vi er nogle, der slås mod vindmøller, - det overlader vi trykt til andre at vurdere, vi skal kunne holde ud at se os selv i spejlet om morgenen.

Når det drejer sig om betroede midler som boligafgifter, skal vi vogte nidkært over disse, og vi mener, at det er her, vi skal bruge vores tid i afdelingsbestyrelsen.

Forsøg:

Som vi berettede om sidst år, så har vi længe ønsket at tilføre nye muligheder for beboerne i afdelingen og det skal ses i lyset af de krav, som uomtvisteligt vil komme i de kommende år, med krav til bæredygtige, energirigtige og økologiske boliger. Vi er også bange for, at det attraktive ved afdeling 12 ikke bliver udbygget og videreudviklet. Og hvis der ikke bliver foretaget positive valg og hvis vi ikke tør udfordre udviklingen, så er der grund til blive nervøse.

Ønsket er blevet sørgeligt aktuelt, når vi ser på de prognoser, som energiomkostninger og co2 kvoter osv. der bliver meldt ud, og de krav der vil komme fra politisk hold til energibesparelse, og som er i støbeskeen for øjeblikket.

Økologiske tiltag har igennem de sidste mange år været forsøgt i andre boligforeninger og på alle andre boligtyper, men ikke i AAB og man har også været uden om den eksisterende almene havebolig. Så nu syntes vi at det er på tide, at vi kommer af sted.

Vi fik en positiv modtagelse af velfærdsministeriets boligsektion. De havde interesse for problemet og ville gerne se på et forsøg. Men uden at vi har boligorganisationen med os, var der ikke mulig-

Budgettet for 2009, der også kommer til afstemning på det kommende afdelingsmøde, vil indeholde ovenstående beløb. Der er sket en korrektion af beløbet fra tidligere udsendt forslag, beløbet er endelig fastlagt, årsagen er at omkostninger i forbindelse med tagrenovering er blevet større end tidligere forudsat.

Der er revision til beløbsangivelsen. Årsagen til dette er en usikkerhed, om der er indregnet moms, på arkitekthonoraret og om udgiften til licitation skal konteres på en anden post, mv. men vi forventer ikke at udgiften vil blive mere end max. 356.000 kr.

Det er måske en formsag, at vi skal tage stilling til en budgetudvidelse på 356.000 kr., da vi har bestemt os for at gennemføre tagrenoveringen på 3. og 4. etape, da etape 3 var til afstemning sidste år.

Men som sagt under beretningen, kan vi lige tage overheaden en gang til og vise, hvordan vi kommer frem til udgiftsstørrelsen. Som I kan se, er beløbet her angivet til 325.000 kr. men for alle eventualiteters skyld, så har vi sat beløbet lidt højere.

Nu, da der er aftalt en fast pris for dette års udskiftning og for året 2009, så er vi således næsten halvgående. Der er således udført 25 af 58 huse, når etape 3 og 4 er afsluttet.

Den prisstigning, som vi har oplevet på 356.000 kr. eller 325.400 Kr. her ved etape 3 og 4, er sket over 2 år. Det var cirka den samme prisstigning, vi oplevede fra 2001 og frem til 2006, så man kan godt se, at der er en overophedning i byggesektoren – og lad os håber at det nu jævner sig ud for fremtiden

Kan vi gøre det billigere? Vi prøvede i 2006 at få tilbudsgiveren til at medtage flere huse, men det lykkedes ikke at få prisen lavere dengang. Mængderabat kunne vi altså ikke opnå. Men vi har tænkt på, at vi kan prøve at lade håndværkeren selv bestemme, hvor mange huse de vil lave inden for to år, og så se, om vi så kan få prisen ned.

Men det kan først finde sted ved de tage, der skiftes 2009 og fremefter. Så den tid den opgave. Og finansieringen skal da nytænkes, men det kan vi alt sammen se på til næste licitation.

Og så kan man spørge, om det nu kan betale sig at fastholde fremgangsmetoden at leve kontant og spille med i prisudviklingen i stedet for at låne. Til jeres information så vil det for øjeblikket koste ca. 4 mil kr. at låne i stedet for at leve kontant. Vi vil gerne vise, hvordan man beregner forskellen på at leve kontant og at låne, men det kan vi tage på et andet tidspunkt, men det har ikke noget at gøre med denne afstemning.

Vi vil således anbefale afdelingen at stemme ja til budgetudvidelsen.

Forslaget blev sat til debat og under afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

3.2 Forslaget blev præsenteret af dirigenten.
Herefter fik formanden ordret til forslag nr. 2.

Arbejdernes Andels Boligforening
Afd. 12 "Riisvangen II"

Forslag 2. Falck abonnement.

Afdelingsmødet beslutter at opsige Falck abonnementet, eller udvide det.

Århus den 02.03.2008

Afdelingsbestyrelsen.

NB.

De økonomiske forudsætninger vil blive fremlagt på afdelingsmødet.

Der var oplyst nogle tal på det forslag, der var udsendt fra administrationen, det var henholdsvis 46.180 kr. og 24.500 kr.

Men vi har i går modtaget en revision og det er noget helt andet, - det er et tillæg på 62.981 + 24.500 i alt. 87.481 Kr. hvis man vil have udvidelse.

Årsagen til at vi har tage emmet op er, at der har været en række kritiske forhold igennem de seneste år, og vi skal naturligvis ikke bare betale, vi skal være omkostningsbevidste.

Da man for mange år siden fik forhandlet sig frem til et abonnement mellem Falck og Zonen og AAB, så er det så lang tid siden, at tiden bestemt var en anden dengang. Der var f.eks. ikke den dækning med transportmidler, som der er i dag og tiden var også forskellig på mange andre punkter set i dagen optik.

At visse boligafdelinger og visse beboere har misbrugt deres abonnement og sådan set betragtet Falck abonnementet som en gratis taxa kørsel, har været en af årsagerne til, at transporten forsvandt ud af abonnementet her for år siden.

Men et abonnement uden kørsel er sådan set ikke noget, der efterspørges. Der er naturligvis også andre ydelser f.eks. brystpumpeudlån, nøgleordning osv. men det er dog en noget periferisk service.

Vi skal således tage stilling til, om vi skal opsige abonnementet eller udvide det.

Vi vil foreslå at vi først stemmer om udvidelsen. Hvis vi stemmer nej, så stemmer vi om vi skal opretholde det nuværende abonnement. Hvis det også bliver et nej, ophører abonnementet mellem afd. 12 og Falck.

Men hvis man fastholder persontransporten, som vi havde en gang, så skal der svares et større beløb. i alt 87.481. kr. i forhold til 25.000 kr. som vi betaler i dag. Et samlet abonnement pris 64 kr./mdr. pr bolig. eller en stigning på 46 kr. pr. bolig pr. mdr.

Vi har ingen specifik holdning i afdelingsbestyrelsen til, om vi skal udvide eller afvikle. Og vil gerne have en klar tilkendegivelse.

Forslaget til udvidelse blev sat til debat og under afstemning.

Larsen Gustav Holms Vej:

Ønskede at vide hvad dækker abonnementet for øjeblikket og anbefalede, at et sådan abonnement ikke i dag hører hjemme i afdelingsregi.

En del andre ytrede sig og anbefalede at abonnementet blev opgivet.

Formanden:

Abonnementet dækker primært en nøgleordning, der således koster afdelingen 24.000 kr.

Forslaget om udvidelse blev sat under afstemning og udvidelsen blev forkastet. Der var ingen stemmer for at udvide ordningen.

Herefter blev forslaget om at opgive det nuværende abonnement sat under afstemning og det blev vedtaget at stoppe abonnementet.

Der var således ingen stemmer for at bibeholde den nuværende ordning.

Efter mødet - NB: Afdelingen har således **ikke** et abonnement med Falck og budgettet vil herefter blive rettet.

Det forslag der var udsendt af administrationen den 4.4 2008 sammen med foreningens budget var behæftet med fejl. Forslaget, som afdelingsbestyrelsen udsendte den 1. april, er det, der ligger til grund for afstemningen. De forkerte oplysninger på forslaget gjorde ikke hvervet som dirigent let. Referenten:

3.3 Forslaget blev præsenteret af dirigenten.

Herefter fik formanden ordret til forslag nr. 3.

Arbejdernes Andels Boligforening
Afd. 12 "Riisvangen II"

Forslag 3. Hjemmeside.

Afdelingsmødet beslutter at afdelingen skal oprette en hjemmeside.

Århus den 02.03.2008

Afdelingsbestyrelsen.

NB.

De økonomiske forudsætninger vil blive fremlagt på afdelingsmødet.

En hjemmeside skal i første omgang være et supplement til den informationsstrøm, der udgår her fra afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen og underbygge den. Det kan vi se som godt formål. Hjemmesiden skal også være en elektronisk udgave af vores boligmappe.

Det er ikke sådan, at vi nu ikke vil bruge papir. De, der ikke er dus med mediet, skal ikke være bekymret, for de vil ikke tabe muligheden for at følge med og få indflydelse selv om de ikke magter systemet.

Hjemmesiden, som den tænkt, vil i første omgang blive en envejskommunikator med link til diverse facebook og debat sider, men det bliver ikke afdelingens holdning, der vil fremgå af disse link og sider.

Debat for afdeling 12 er i dette forum. Det er her, beslutning skal tages. Men derfor kan der naturligvis godt være debat på andre planer, men ikke beslutning for afd. 12.

Der vil naturligvis være link til den aktuelle byggeforskning. Og de muligheder der er for om- og tilbygninger og forbedringer af ens bolig, ideer til økologi eller hønsehold osv.

Det er ikke meningen, at man kan bestille reparationer, som fællesskabet skal tage sig af over hjemmesiden. Vi skal have en personlig kontakt i den forbindelse. Dette kan naturligvis ændres med tiden, men indtil andet er aftalt, så henvender man sig personligt.

Men en hjemmeside kræver, at vi er enige om spillereglerne. Hvis vi lige skal ridse disse op så forestille vi os følgende:

Beboeradresser og lignende vil aldrig komme ud på hjemmesiden. Det skal ikke være muligt for tredjepersoner at finde personer, der f.eks. ikke ønsker at blive kontaktet. Og der vil aldrig være enkeltsager, der kan præsenteres på hjemmesiden f.eks. når afdelingsbestyrelsen skal opretholde ordensreglementet eller skal intervenere f.eks. ved nabostridigheder. Og al det trælde der også følger med, når man er beboer i en forening. Sådanne situationer vil aldrig få adgang til hjemmesiden.

Hjemmesiden skal ligge under afdelingsbestyrelsen og være i deres regi, og der kan ikke være holdninger, der kan præsenteres på hjemmesiden, der ikke har deres udspring i afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen. Det skal være sådan, at man ved et valg på afdelingsmødet kan få revideret en holdning og et synspunkt, der fremgår af hjemmesiden.

Vi håber at vi ved denne spæde start kan få en fornemmelse for behovet, og se om det bliver for vanskeligt at arbejde med, og naturligvis hvor mange der vil ind på siden osv. Hvis det viser sig at siden ikke bliver brugt, så skal vi naturligvis opgive den. Det skal vi afgøre i dette forum.

Vi forventer, at vi kan lave en siden med de nævnte egenskaber for op til 10.000 kr. Beløbet vil blive konteret afdelingsbestyrelsen

Vi vil gerne, at afdelingsmødet slutter op om forslaget.
Forslaget til udvidelse blev sat til debat og under afstemning.

Nielsen Gustav Holms Vej

Fremførte at der ikke var brug for en hjemmeside, da der var et velfungerende system i øjeblikket ved hjælp af papir.

Pappe, Hans Egedes Vej.

Støttede op om forslaget og så en fordel i at den sorte mappe (Bolig mappen) blev en del af hjemmesiden. Og foreslog at der kunne bruges frivillig arbejdskraft i forbindelse med siden.

Laursen Riisvangen alle.

Var utilfreds med, at det kun var et organ for afdelingen og afdelingsbestyrelsen, andre skulle også have lejlighed til at skrive og redigere siden og kunne ikke se, hvad man skulle med siden, hvis dette ikke var en mulighed.

Sølvstad, Hans Egedes Vej.

Mente at det var et godt forslag sådan som det forelå og at bruge 10.000 kr. var da et fint bytte nu da vi lige have sparet 24.000 kr. og ikke nogen udgift, der var værd at tale om

Stranddorff, Nordvest passagen.

Var meget interesseret i, at det var frivillig arbejdskraft, der gjorde arbejdet.

Kammer Godfred Hansens Vej.

Kunne ikke se det betimelige i at afdelingsbestyrelsen skulle være brevkasse redaktør og skrive med beboeren over hjemmesiden og svarer på alle indlæg fra diverse beboere. Det må blive envejskommunikation, hvis siden skulle præsentere afdelingen. Afdelingsbestyrelsen er ikke lønnet og er således frivillig arbejdskraft.

Hvis man vil have tovejskommunikation, skal vi have ansat en redaktør. Så bliver det en helt anden og meget større økonomi.

Larsen Gustav Holms Vej.

Mente der nu var 3 forslag at stemme om A. Det oprindelige forslag. B. Krav om frivillig arbejdskraft og C. Krav til tovejskommunikation

Kammer Godfred Hansens Vej.

Det forslag som nu forelå, var rettidig indkommet. Det var ændringsforslagene ikke. Anbefalede at vi tog stilling til det forslag, der nu var stillet og ikke ændrede i det.

Dahl Otto Sverdrups Vej.

Mente ikke, at envejskommunikation var nogen kommunikation.

Formanden.

Anbefalede at vi tog forslaget, som det forelå og senere tog stilling til, om der skulle ske ændringer. Fremtiden kunne vise noget helt andet

Forslaget til oprettelse af en hjemmeside blev sat under afstemning.

7 stemte i mod og øvrige stemte for. Forslaget er vedtaget

3.4 Forslaget blev præsenteret af dirigenten.

Herefter fik formanden ordret til forslag nr. 4.

Arbejdernes Andels Boligforening
Afd. 12 "Riisvangen II"

Forslag 4. Vedligeholdelses reglement.

Foranlediget af ændringer i vedligeholdelsesreglementet fremsættes nyt vedligeholdelsesreglement.

Århus den 02.03.2008

Afdelingsbestyrelsen.

Det reglement, som vi her står med, er en underlig størrelse. Det bærer da også præg af, at det ikke er afdelingen, der har haft den afgørende indflydelse. Det er et kompromis, som oven købet ikke er færdigt.

Årsagen til administrationens begrundelse for de begrænsninger, der blev forlangt af vores brug af den indvendige vedligeholdelseskonto, skulle ligge i at administrationen frygtede, at tilsynet ikke ville acceptere, at der ikke var nok til at vedligeholde med tapet og loft hvidt og gulvbehandling når en lejlighed skulle genudlejes. Når der feks var brugt penge på en køkkenbordplade eller et nyt toilet.

Nu kan man frygte meget, man kan også frygte så meget, at man ikke tør noget.

Nu er det selvforskyldt at administrationen har dette problem. Man kunne blot have fastholdt et beløb, der altid skulle stå på kontoen, sådan som vi tidligere har praktiseret, men så gik der juridisk selvsving i det, for det står ingen steder i lovgivningen, at man kan det, og så må det være forbudt.

Men nu kommer gyseren, som den opmærksomme læser kan se er afsnittene køkken bad og tilbygninger og om eget arbejde. De er udgået.

Det vil sige at beboerne er udelukket fra at arbejde i egen bolig, når der skal lånes penge af afdelingen.

Vi har derfor diskuteret at fastholde tidligere holdning til eget arbejder, dog revideret. Forslagene blev præsenteret, men kunne ikke komme med og var således kasseret af administrationen. Det fandt vi ud af i fredags.

Vort forsalg lød.

Ved afdelingsfinansiering kan følgearbejder og medbyggearbejderne udføres af andelshaverne efter forudgående ansøgning. Ansøgningen skal indeholde; tegningsmateriale, tidsplan og definition af egne arbejder. Afdelingen/foreningen indhenter herefter tilbud ved de respektive entreprenører og arrangerer arbejdets afvikling. I tilfældet af aftale om medbyg ikke opfyldes, færdiggøres arbejdet af afdelingen og boligafgiften reguleres forholdsmæssigt. Egne arbejder kan ikke finansieres

Når det var afdelingen, der finansierer arbejdet, er det uforståeligt at hindre andelshaveren i at deltage i arbejdet. Når det er afdelingen, der låner pengene, så er det også afdeling, der bestemmer hvordan forholdene kan /skal administreres. Det mener vi er logik.

Ved egenfinansiering af arbejder var der også problemer, og vi ville ikke kunne forlange at afdelingen blev sikret, når arbejdet ikke blev færdiggjort. Men vi vil ikke have halvfærdige byggeprojekter stående.

Vort forslag lød.

Ved egenfinansiering kan arbejder med indretning udføres af andelshaveren efter forudgående ansøgningen. Ansøgningen skal indeholde: overslag over arbejderne, tegningsmateriale, tidsplan og navne på de entreprenører, der skal udføre arbejderne, der kræver autorisation. Der skal i den forbindelse stilles en kontant anfordringsgaranti der evt. skal dække færdiggørelse, færdiggørelsen iværksættes 3 mdr. efter tidsplanens slutdato.

(Det med kursiv blev vist som overhead)

Men for at det ikke skal ende som sidst, har vi her i halv tolvte time fundet et foreløbigt kompromis. Vi godkender det forslag, som foreligger nu under den forudsætning, at vores to forslag skal indarbejdes sammen med problemet om eget udvendigt malerarbejde.

Jeg skal således anmode om vedtagelse af reglementet.

Dahl Otto Sverdrups Vej
At reglementet var dårligt formuleret.

Formanden.

Vi tager gerne kritikken til os, og hvis man ønsker anden formulering, så kom med den.

Forslaget til vedligeholdelsesreglement og ændringer til samme blev sat under afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 4 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.

Næstformand Freddy Ovesen fik ordret til fremlæggelsen af budgettet.

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

1. Der var spørgsmål vedr. procentberegningen at den ikke var korrekt vedr. stigningen. Stigningen bliver ikke beregnet ud af indtægterne i alt, men ud fra linie 201-100- Boligafgifter. Der blev indvendt til denne oplysning, at det kun var i AAB man foretog en sådan beregningsmetode?
2. Spørgsmål vedr. Landbyggefondens bidrag - hvad der var årsagen til, at dette beløb falder drastisk det næste år. Årsagen skal findes i, at vores trækningsret bliver mindre

Budgettet blev vedtaget enstemmigt.

5. Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Torben Andersen 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.

Kammer Godfred Hansens vej.

Asbest i forbindelse med teknikisolering. Den bør undersøges, så vi kan sikre os, at der ikke er farlige løse fibre i luften i kældrene.

Formanden.

Hvis der er usikkerhed om der fibre i luften, vil vi hurtigst muligt foranstalte en gennemgang og en forsejling eller en sanering. Det er noget, det vil ske snarest.

Laursen Riisvangsalle.

Ønskede at få oplyst hvad proceduren er for have - fortov og vejvedligeholdelsen. Var ligeledes utilfreds med tagrenoveringen og at den ikke skete i dennes nærhed (i syd).

Carlsen Riisvangsalle.

Mener, at det er personlig forfølgelse fra afdelingsbestyrelsen side, at han er blevet pålagt en stigning for havevedligeholdelsen

Dahl Otto Sverdrups Vej.

Spurgte til vedligeholdelsen af kælderarealerne og hvem dette var pålagt. Ville slå et slag for to-vejskommunikation i forbindelse med hjemmesiden.

Formanden.

Havevedligeholdelsen er beskrevet udtømmende i vedligeholdelsesreglementet, og det er ikke afdelingsbestyrelsen, der fastsætter reglerne, det er afdelingsmødet. Vi skal kun håndhæve dem. Hvis man vil noget andet, så bør man stille forslag til rettelser i vedligeholdelsesreglementet.

Debatten blev herefter stoppet, da der ikke kom flere indlæg, der kunne bringe en forståelse nærmere.

Dirigenten.

Opfordrede andelshaverne til at spare på de containere, der var beregnet til storskrald og opfordrede til, at vi på næste møde kunne reducere eller afskaffe disse.

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

Formanden:

Fortalte lidt om aftenens program og afdelingsmødet sluttede med en sang fra sangbogen. Takkede for et godt møde og for dirigentens indsats.

Takkede for genvalget på vegne af Torben Andersens og suppleanterne. Sluttede med bemærkningen om den, der opgiver friheden for sikkerhed vil opdage, at man ikke har hverken frihed eller sikkerhed

Torben Andersen

49 % fremmøde

