

REFERAT AF AFDELINGSMØDET 2011

Formanden indledte mødet med at byde velkommen, til Arbejdernes Andels Boligforening, Afd. 12 Riisvangen II's – 66. ordinære afdelingsmøde og takkede for det fine fremmøde trods det fine grillvejr.

Han ridsede herefter de vanskelige beboerdemokratiske forhold op, med specielt reference til de trange kår som beboerdemokratiet har i afd. 12 under AAB. Set i perspektiv af de kollektive værdier som frihed, lighed og broderskab.

Herefter praktiske bemærkninger omkring øl og vand, busafgang, stemmesedler mv.

Mødet startede med sangen "Som en rejsen lysten flåde".

Punkt 1.

Valg af dirigent.

Jim Strøm blev valgt som dirigent på anbefaling af bestyrelsen

Jim Strøm takkede for valget og appellerede til god ro og orden samt anbefalede at man skulle tale fra talestolen, så alle kunne høre.

Der blev nedsat et stemmeudvalg med følgende deltagere:

1. Flemming Sølvstad
2. Bent Johansen.
3. Flemming Jensen. (Fra administrationen)

Det konstateredes, at valget var lovligt indkaldt iht. § 15 stk. 1 i Vedtægterne - 4 uges varsel, påtrykt datoen 1. april 2011.

Dagsorden oplæst og godkendt.

Budgettet var iht. § 17 udsendt senest 8 dage før mødet

Der var indkommet 3 forslag til punkt 3

1. Tagrenovering.
2. Hvide vinduer.
3. Snekastning, referater af afdelingsbestyrelsesmøderne, postkasser.

Disse forslag var udsendt mindst 1 uge før mødet iht. vedtægterne § 16 stk. 1.

Jim Strøm gennemgik afstemningsprocedurer. 10 % kan forlange skriftlig afstemning eller håndsoprækning med stemmesedlen For, imod eller undlade - eller - ja eller nej på stemmesedlen.

Punkt 2.a

Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde. Mundtlig beretning.

Formanden fik herefter ordret. Han konstaterede dog, at det havde været en svær opgave at begrænse tiden til beretningen.

Indledning.

Nu skal jeg noget helt nyt, at spinde en ende, over den udsendte beretning, og det er herresvært.

Efter sidste ordinære møde udsendte vi en skrivelse, hvor vi fortalte, at vi ville reducere tiden, vi bruger til beretning, ved at udsende en skriftlig. Og I har alle modtaget afdelingens trykte beretning for den forgangne periode.

Nu håber vi, at I har taget jer den tid, der skal til for at læse beretningen, nogle af de punkter der indgår i den trykte beretning indgår også her i dagens beretning, men med andre ord og i en meget forkortet udgave. Det er naturligvis den samlede beretning vi stemmer om, når vi kommer så langt. Beretningen vil vare ca. 25 minutter.

Og vi skal naturligvis have tid til at kommentere og drøfte de spørgsmål, der evt. skulle være fremkommet ved gennemlæsningen og efter gennemgangen her i aften.

Velkommen til nye.

Lad os starte beretningen som vi altid har gjort det her i foreningen, med et velkommen til de nye andelshavere der kommet til siden det sidste møde.

Dalsgaard Jens Munks vej 28.

Madsen Jens Munks vej 36.

Skaarup Gustav Holms vej 37.

Det blev så til 3.

Nu da vi taler om tal, så springer vi rask videre til første punkt i beretningen.

Fra 3 til 5 medlemmer.

Nu er vi fem til at bære og tage fat - jeg har lovet at sige på Peters og Torbens vegne; det var lidt af kulturchok at stifte bekendtskab med boligorganisationen, en oplevelse af de specielle, hvor en ikke særlig respektfuld indstilling, til det at være valgte, står tilbage.

Vi, der har siddet i lang tid i afdelingsbestyrelsen, ved måske ikke bedre, vi har vel også affundet os med tingenes tilstand, vi er sikkert blevet noget tykpandede.

Vi håber, at modstanden ikke bliver så stor, så Peter og Torben løber af pladsen, da samarbejdet er rigtig godt mellem os i afdelingsbestyrelsen.

Vi de gamle og os alle i afdelingen, der har været med i mange år, har naturligvis et ansvar, ved at vi gør brug af alle medlemmer af afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen skal ind i stoffet, og vi skal derfor bruges. Vi skal alle i afdelingen have ejerskab til afdelingen, og vi skal styrke vores talerør, hvis vi vil have indflydelse.

Nu var det ikke kun for at komme med en dumsmart bemærkning, at jeg i velkomsten koketterede med parolen ”frihed, lighed, broderskabet” Vi er alle klar over, at det er den rethaveriske holdning

der flourer i dagens Danmark, det at kræve sin individuelle ret, det sættes meget højt i dagens Danmark.

Der er en offensiv mod den kollektive frihed, mod ligheden og mod broderskabet, og her overfor er der stillet mantraerne: individuel frihed, ulighed og individualisme. Men det værste er, at den almene bolig ikke er i stand til stille et alternativ op, hvordan kan det være, at der er flere afdelinger der står uden afdelingsbestyrelse, hvordan kan det være, at der er færre deltagere til repræsentantskabsmøderne. osv.

At boligbevægelsen har solgt sin frihed for at kunne få lov til at bevare et system, der har svigtet sit formål, ”at skabe ejendomsret uden skelen til formue” og bare består som en hver anden privat udlejer, - hvor blev eksperimentet af, hvordan kan det være at Boligselskabernes Landsforening ikke taler beboerdemokratiets sag, spredning af ejendomsret osv.

Så er det da glædeligt, at vi gør det stik modsatte, og vi afvikler ikke demokratiet, vi udvider det, vi har udvidet afdelingsbestyrelsen i afd. 12. Vi er vel nærmest et demokratisk fænomen?

Nu er vi blevet 5 personer i afdelingsbestyrelsen, og det er vi utrolig glade for.

Rekvirering af reparationsarbejder.

I maj måned udsendte afdelingsbestyrelsen orientering til andelshaverne.

Som det første punkt i skrivelsen var ”Rekvirering af reparationsarbejder”. Årsagen var begrundet i problemer om rekvirering af reparationsarbejder, problemet var vi naturligvis godt klar over, og vi blev da også kun bekræftet i vores værste antagelser, ved det der blev sagt på afdelingsmødet, fx reparationsarbejder der gik tabt, eller der blev bestilt forkert og alle mulige andre kontroverser, og al dette var således ikke noget nyt, det har i væsentligt grad sin rod i fratagelsen af afdelingsbestyrelsens rekvisitionsudskrivning.

Her måtte vi så vride hjernevindingerne og prøve at løse den gordiske knude, for at undgå unødige udgifter og for at genskabe og fastholde serviceniveauet fra tidligere tider, trods obstruktion og forbud.

Vi måtte prøve at løse dette problem, så der ikke skulle ske fejlekspeditioner eller ekspeditionerne der gik tabt, vi måtte prøve at koordinere beskederne.

Vi er overbevist om, at vores tiltag vil afstedkomme et bedre serviceniveau. Vi er naturligvis ikke herre over arbejdets effektivering, sådan som vi tidligere var det, og det er en stor og afgørende mangel.

Kontakten til afdelingsbestyrelsen bør ske som tidligere pr. telefon eller på anden måde, og mail bør undlades, da der er forhold der skal drøftes og afklares inden videregivelse af opgaven.

Vi viderebringer opgaven pr. mail til boligorganisationen og med kopi til håndværkerne.

Det bliver med denne metode også muligt, at samle de reparationer sammen, der med fordel kan udføres samlet, og vi kan holde øje med garantiarbejder, så disse bliver udført under garantien.

Ved denne fremgangsmetode trodser vi ikke beslutningen om, at afdelingsbestyrelsen ikke må have kontakt med håndværkerne, som er forbudt på grund af usande påstande om vores uduelighed. Ved at sende mailen i kopi til håndværkeren, sikrer vi, at der sker en reaktion, hvis håndværkeren ikke modtager en rekvisition fra boligorganisationen.

Summa summarum; Så bør bestillinger ikke gå tabt nu, og der bliver ikke bestilt forkert. Samtidig opfyldes også kravene til, at vi ikke aftaler arbejde med håndværkeren, og at vi ikke må udskrive rekvisitioner.

Det er selvfølgelig en underlig kunstig metode, men vi prøver at sikre, at der ikke bliver bestilt forkert, og at der bliver flugt op på bestillingerne, serviceniveauet bliver fastholdt trods modarbejde.

Rettelse til vedligeholdelsesreglementet

Der er i reglementet en bestemmelse om en maximal boligafgift 5000 til 6000 kr. / måned i forhold til boligens størrelse, teknisk afdeling ville gerne, om dette beløb blev til en procentsats i stedet for en beløbsgrænse

Afdelingsbestyrelsen betragter det som en formsag - for så godt og så langt, så er en procent eller en beløbsgrænse det samme.

Vi kan tage ændringen, som den er beskrevet i den trykte beretning ved en kommende revision.

Mange slags fare, Radon, PCB og Skimmel.

Vi er omgivet af mange farer, og vi har alle i årets løb gentagne gange hørt om radon, pcb og skimmelsvamp - det er en farlig tid, vi lever i.

Radon

Afdelingsbestyrelsen ved, at det er bekymrende dette med radon, og specielt når man anvender kælderen til ophold, Vi vil derfor foreslå, at vi i det kommende år foretager nogle målinger. Et apparat til måling koster ca. 2500 kr.

Med hensyn til radon så er vores boligforhold en ideel form for boliger, vi har nemlig kælder, den eventuelle radonopstigning der kan ske gennem revner og sprækker i kældergulve og fundamenter samt utætte rørindføringer, kan nemt og simpelt bare ventileres bort, og naturligvis kan man tætnes revnerne, og døre til kælderen fra stueetagen skal holdes lukket og evt. gøres tættere.

Vi skal bruge 4 forsøgskaniner, dvs. 4 boliger, der skal have apparatet stående i 3 måneder og være interesseret i at holde apparatet under observation og skrive måleresultaterne op, og sådan at vi til et kommende afdelingsmøde kan konkludere på målingerne.

Hvis man bruger kælderen til ophold, så vil vi opfordre til, at man tætnes betonkonstruktionen og så bruger både vinduer og ventiler til ventilerende af rummene.

PCB.

PCB er en gruppe organiske forbindelser, der er blandt verdens farligste kemiske stoffer. De spredes nemt i miljøet, og vi påvirkes blandet andet ved indtag fra fødevarer, men også via den luft vi indånder på arbejdspladsen og i vores bolig, hvor stoffet optræder specielt i fuger.

Vi vil derfor foranstalte, at vi udtager nogle fugeprøver, der er repræsentative for afdelingen, og lader dem undersøge. Hvis der er anvendt PCB-holdige fuger, - som vi sådan set ikke forventer, så vil vi på et kommende afdelingsmøde søge at fremme en udskiftning af vinduerne og således også fugerne. Det vil ikke være rigtigt at sanere alle fugerne nu og montere nye, for så om nogle år at skifte vinduer og fugerne på ny.

Skimmelsvamp.

Indeklimaproblemer med skimmelsvamp vil ofte kunne udbedres uden nævneværdige problemer. (Hvis vi ser bort fra rekvisitionssagen).

Årsagen skyldes forkert brug af boligen, manglende opvarmning, manglende udluftning, forkert møblering, fx hvor kolde ydervægge dækkes af møbler samt manglende rengøring.

Skimmelsvampen er en overflade svamp, der ikke nedbryder konstruktionen, og den kan normalt fjernes med almindelig rengøring, og som det fremgår af den officielle anvisning der ligger på afdelingens hjemmeside. Vi skal derfor opfordre til, at anvisningen følges både for ens egen og boligens skyld.

Man skal være godsejer eller beboer i en almen bolig for at have tjenestefolk, sådan stod der en gang i debattidsskriftet "Den grimme ælling" men det er ikke tilfældet i vores afdeling, man skal selv og man får ikke fællesskabet til at betale for forkert brug af boligen.

Afd. 12's første udendørs møde.

Den 9/7 2010 blev der indkaldt til det første udendørs møde i afd. 12's historie med et punkt på dagordnen.

"Ændring til arbejdsplanen, fremrykkes to huse til udførelse fra 2011 til 2010."

Det var så første gang, siden rejsegildet i 1944, at afdelingen var genstand for et udendørs møde, og det var da også første gang, at de praktiske bemærkninger var helt anderledes - man skulle tale fra sin plads - man måtte gerne ryge - der ville ikke være pauser. Ja det var helt nyt.

Det var dejligt, at der var så mange fremmødte, og det var trods ferie og hurtig indkaldelse.

Vi kunne ikke vente til alle var kommet hjem fra ferie, da håndværkeren skulle have besked for at kunne planlægge arbejdet. Vi var 32 ud af 114 dvs. 28 %, det må siges at være en succes.

I Gjellerup, blev det udråbt af vores borgmester, som stor demokratisk sejr med 12,5 og 18 % deltagelse i en beboerafstemning. Dette må så være en overvældende sejr for demokratiet, når vi så er 28 %.

Årsagen til kravet om afstemningen kan vi stadig ikke forstå. Ingen har da nogen sinde hørt om en bygherre, der vil hindre en entreprenør i at lave sit arbejde hurtigere end planlagt, og det er ikke forbudt at modtage kredit.

Argumenterne, der blev fremført af boligorganisationen, var da også ud over det sædvanlige.

Men diskussionen sluttede med, at nu skulle teksten med de fem huse/år overholdes. Teksten står som en randbemærkning, som er noteret i pv.-skemaet.

Selv om beslutningsforslaget, der blev vedtaget 2005 havde teksten. ”Tagrenoveringen foretages med **mindst** 5 huse om året”. Det er en tilfældighed at der ikke stod **mindst**, i budgettet. Men fejlen skulle ikke komme afdelingen til gode.

Så argumentet for at afholde mødet var og er ikke i orden. Årsagen til kravet har vi ikke kunnet afdække, og vi har svært ved at motivtolke, det må I hver især gøre. Men trange kår for beboerdemokratiet.

Tagrenovering.

Vi ville gerne have haft muligheden til, at vi her på afdelingsmødet drøftede en udbudsstrategi for den videre fremfærd, og vi ville gerne have lanceret nogle løsninger, vi kunne vælge imellem. Men tiden, og årsager vi ikke har haft indflydelse på, har overhalet os, vi har derfor kun et forslag at tage stilling til.

Forhandling med håndværkerne blev udelukket, så der blev afholdt en ny licitation.

Udbuddet lød denne gang således, at vi bad om pris på at;

1. Udføre de resterende huse over 5 år.
2. Udføre 10 huse over 2 år med mulighed for udvidelse med øvrige huse
3. Udføre de resterende huse over 4 år.

Men i første omgang var der umiddelbart kun to løsninger, som var brugbare - 25 huse over 5 år eller 10 huse over 2 år med mulighed for udvidelse, og priserne så således ud: **NR 1.på tavlen.**

De 10 huse er uinteressant, da de ikke medtager den usikkerhed, der vil komme til efter 2013. Og det skema, der indgik i den skriftlige beretning, er ikke retvisende for den endelige vurdering, da summen var et udtryk for et øjebliksbillede for den forhandling, der foregik, der var såmænd også en trykfejl, specielt under kolonnen med de 10 huse.

Priserne som fremkom og som stod tilbage efter forhandling så således ud

NR 1.

Pris iht. Forhandling.		Licitation. 29.3.2011		
	25 stk huse	Murerentreprisen.	25 stk huse	10 stk hus.
CJ Murercenteret	6.129.655	Mågevejens	5.999.113	2.395.645
		CJ Murercenteret *	5.806.866	2.220.312
		Simonsen Tømrer *	5.551.490	
		MT Højgaard A/S	6.138.841	2.455.536
			+	
Mågevejens	7.638.415	Tømrerentreprisen		
		Mågevejens	8.780.840	3.533.540
		CJ Murercenteret	9.287.500	3.715.000
		Simonsen Tømrer	9.177.500	3.927.970
			+	

C F Andersen	1.118.305	Blikkenslagerentreprisen	C F Andersen	1.118.305	+	447.322
	125.000	Arkitekt honorar	5000 pr hus.	125.000	+	50.000
I alt	15.011.375			15.575.635		6.251.174
pr år	3.002.275			3.115.127		3.125.587
Pr stk	600.455			623.025		625.117

Men det var ikke det mest interessante, vi skulle da udnytte vores gunstige situation, da vi stod med alternativet med udførelse over 4 år.

Og det var først efter, at den skriftlige beretning var udsendt, og budgettet var udarbejdet, at der blev optaget forhandling med de entreprenører, der havde givet alternativet med de 6 huse om året.

Det endte med, at vi får lavet 6 huse om året og betaler for 5 om året, dvs. at entreprenørerne accepterer at komme i underskud indtil den sidste betaling februar 2016. **NR 2. på tavlen.**

NR 2.

Alternativ med 6 huse om året.

Murerentreprisen.	
Mågevejens	5.809.438
CJ Murercenteret	5.472.578
Simonsen Tømrer	Ikke oplyst
MT Højgaard A/S	6.266.528

Tømrerentreprisen	
Mågevejens	8.771.007
CJ Murercenteret	9.102.625
Simonsen Tømrer	Ikke oplyst

Blikkenslagerentreprisen	1.118.305
C F Andersen	
Arkitekt honorar	125.000
5000 pr hus.	
I alt	15.486.890
Pr hus	619.476

Besparelse 88.745

En lille besparelse men dog en besparelse, og hvis vi nu kunne fastholde de svende og entreprenører, som indtil nu har udført opgaven. Så var det vi gik efter dette.

1. Forhandlingen endte som sagt med, at vi udbetalte hvert år max 5 huse.
2. Entreprenøren planlægger selv sine arbejder og udfører mindst 6 huse 2012 og 6 huse 2013 og 6 huse 2014 og 6 huse 2015.
3. Afdelingen kan, hvis fx ombygningen af købmanden nødvendiggør det, foranledige en anden rækkefølge.
4. Entreprenøren bestemmer rækkefølgen iht. byggepladsens rentabilitet.

Summa summarum - Vi fastholder rateplanen og udbetaler stadig kun op til 5 huse pr. år, men får husene et år tidligere.

Den kommende fordeling af etaperne vil blive udsendt snarest.

Efter licitationen fandt vi dog en fejl i antallet af huse der skulle renoveres, så beløbet skal nedsættes med 4 %. Denne besparelse er ikke indarbejdet i budgettet. Den kommer til næste år.

Budget 2011.

Beboerdemokratiet led på ny en krank skæbne efter afstemning af budgettet for 2011.

Hovedbestyrelsen og den øverste ledelse vedtog, som det var forudset, deres eget budget og ikke det budget, som teknisk afdeling, økonomiafdelingen og afdelingsbestyrelsen havde udarbejdet, og som blev vedtaget af jer.

Nu kan det ikke være fordi, at det ene eller det andet budget er mere eller mindre ansvarlig eller mere eller mindre lovlig, og det Kommunale Tilsyn havde da også svært ved at finde ud af, hvad problemet var, og de godkendte da også som forudset det beløbsmæssige største budget. Det må være det, som man kalder en betinget refleks.

Først prøvede de med at begrunde accepten med at henlæggelsesbeløbene på kontoen planlagt vedligeholdtes syntes meget små, og så var afdelingen sikkert dårlig vedligeholdt, det er det samme som at, ”sammenligne antallet af fødte drengebørn og antallet af storke, og Tilsynet måtte da også erkende, at dette argument ikke holdt hjem”.

Men så manglede der en forklaring på, hvorfor det ene budget var højere end det andet, og vi antog, at det ville give anledning til kritik af hovedbestyrelsens budget, for det måtte da være ulovligt at overbudgettere, men NEJ. Det var det ikke, for det kunne ikke bevises, ja så vi tabte mælet.

Afdelingsbestyrelsen, teknisk afdeling og økonomiafdelingens budget havde ingen relevans, man følte sig hensat til en eller anden religiøs domstol, hvor særlige grupper af vidner kun tæller halvt eller slet ikke.

Nu var vi godt klar over, at Tilsynet med støttet byggeri ikke er et rigtig tilsyn, men vel nærmest er en del af boligorganisationerne, en slags alibi-kontor, specielt når der er tvist med en afdeling. Trange kår for demokratiet.

Budget 2012.

Vi var meget beklemte, da vi skulle starte med budgettet for 2012 og var nervøs for, at vi igen skulle lande i den samme situation som sidste år, og at det hele bare var på skrømt, hvor vi blev overtruffet med en stigning, som bare skulle være højere uden begrundelse.

Vi startede med et budget, som lignede det budget, som vi forlod i 2011.

Det startede udmærket med en drøftelse med inspektøren, og det meste kunne lade sig gøre, og vi fik behandlet de problemstillinger vi stod med.

Forslag til; Udskiftning af vores vinduer. Tagrenoveringens færdiggørelse. Rårum. Kommende udv. malerarbejde – alle disse forhold ville ikke udløse nogen nævneværdig stigning

Men så skete det igen, vi talte forbi hverandre, vi modtog et budget med en stigning på 42 % på henlæggelsen og en stigning på 13 % på boligafgiften generelt.

Der var også indbygget en hurtigere færdiggørelse af tagene af teknisk afdeling, de mente, at vi ville få det billigere ved at gøre det sådan. Men det fremgik ikke i budgettet.

Men nu skulle vi nå et resultat, og vi har med det budget, som nu er rundsendt ramt en stigning på 4,5 %.

Så efter mange gange frem og tilbage så så pv.-skemaet således ud. Henlæggelsen til planlagt vedligeholdelse var steget med 400.000 kr. fra 1,4 mill til 1,8 mill kr.

Her uden vinduesudskiftning og eventuel lån til samme, da disse først kan komme med efter tagrenoveringen, hvis det ikke skal få store pludselige stigninger til følge.

Her er rateplanen, altså betalingen for tagene, dog ikke ændret iht. De endelige kontrakt med entreprenørerne, men det vil ikke give nogen nævneværdig ændringer.

Men det er blevet vanskeligere at lave budget, for der er lagt flere krav ned over budgettet end tidligere.

1. Overskuddet må ikke indgå direkte i planlagte vedligeholdelse.
Vi har valgt som tidligere at lade overskuddet indgå fuldt ud i finansiering.
450.000 Kr.
2. Der tillades ingen "trapestigning" fx varierende henlæggelsesbeløb.
Vi havde forventet en stigning på 50.000 kr. i henlæggelsesbeløbet i 2012.
3. Byggeriet er blevet 27.000 kr. dyrere pr. hus pr. år iht. licitationen.(135.00 kr. for 5 huse)
Det er vi selv herre over.
4. Der kræves nu renter af vores træk på landsbyggefondsmidlerne
Et nyt karv der koster 60.000 kr.
5. Rårummene er flyttet iht. krav fra administrationen

Det korte af det lange, så er vi den direkte årsag til udgiften på tagrenoveringen på 135 000 kr., de øvrige stigninger skyldes nye karv til budgetlægningen.

Men det største beløb skyldes krav til en øget konsolidering, med i alt 276.000 kr. set over en 10 årig periode.

Vi tænkte meget over, om vi endnu en gang til skulle sætte et alternativ og prøve at vedtage et andet budget, så ikke bare for andet, så for at fastholde beboerdemokratiet, måske som en illusion. Men at lade os køre over en gang til, vi kan næsten høre at latteren, at den ikke har lagt sig endnu i kontoret for støttet byggeri. - Ja det fravalgte vi.

9. Hjemmeside.

Vi vil gerne gøre hjemmesiden mere spændende, vi syntes, at vi burde have flere individuelle input og der med få et mere personligt præg på vores hjemmeside. Ikke kun en tung bureaukratisk hjemmeside.

En hjemmeside som vi vil opfordre vores venner og bekendte at gå ind på.

Vi vil derfor gerne have nogle fotos, der beskriver det at bo i Riisvangen. Når vi nu samles til det lille traktement her efter mødet og vi tager det klassiske lotteri, så vil man, når man bliver vinder af præmierne også få et engangskamera og” muligheden” til at tage en række foto.

Vi vil gerne have fotos om at bo i Riisvangen og i afdeling 12, det kan være om haven, børns leg, nabokomsammen, det nye køkken, det at gøre i stand, det nye drivhus, sport på boldbanen, tur i skoven og den Permanente eller hvad der nu rør sig. Der er ingen grænser.

Billederne bliver lagt på hjemmesiden anonymt. Med fotokavalkaden vil vi gerne fortælle for andre, der kommer ind på hjemmesiden, om miljøet i Riisvangen.

Vi modtager selvfølgelig gerne gamle billeder både på papir og digitalt, og når vi har kopieret dem får I dem igen, i skal naturligvis være villig til at dele dem med andre.

Boligpolitik-orientering

Der er med de sidste lovgivningsinitiativer på det almene boligområde vedtaget nye regler og dermed nye vedtægter. Pt. har det udmøntet sig i en lang række formkrav til boligorganisationens mødestruktur i forbindelse med afholdelse af møder i afdelings- og boligorganisationsregi.

Der skal for fremtiden være offentlige referater fra afdelingsbestyrelsens møder, og der skal offentligt være annonceret en dagsorden.

Dette er forhold skulle vi med lethed kunne afstedkomme, vi har de sidste 30 år lavet en forhandlingsprotokol, når afdelingsbestyrelsen har mødtes, og selv om den ikke længere bliver skrevet ind i med blæk i en papirprotokol, så skulle det ikke volde de store vanskeligheder at fx bruge hjemmesiden og ligge protokol og dagsorden ud på nettet.

Købmandsbutikken.

Vi her ikke nyt på området trods en ihærdig indsats, og vi er utrolig kede af det forfald, som vi må konstatere, og vi kan kun sige, at vi i afdelingsbestyrelsen ikke har opgivet, og vi vil stadig prøve at komme i gang med en opretning.

Baderum. Klinker. Postkasser.

Badeværelser.

Badeværelser eller rettere etablering af ny kloakinstallation og gulv i baderum, skal også nævnes i år. Det er den som, vi kalder den ”åbne liste”, sådan som vi tidligere har vedtaget at gøre det.

I det forgangene år var det Godfred Hansens Vej 36. Godfred Hansens Vej 37. og Roald Amundsens Vej 32.

I år er det så som tidligere meddelt Otto Sverdrups Vej 4. Og Fr. Nansens Vej 93, og Hans Egedes Vej 55 der er kommet til i årets løb, Grenåvej 27 og Otto Sverdrups Vej 6 har meddelt, at de ønsker at være med på listen til næste år.

Til år 2012 er listen således stadig åben for påtegning og naturligvis ligeledes for de kommende år. Vi ved, at der er stadig interesse, men måske er man blevet forskrækket over alle de kontroverser, der er berettet om fra de tidligere år, men det skal man ikke lade sig gå på med, når man går i badetanker.

(Efter mødet tilsluttede Gustav Holms Vej 45 sig listen for året 2012).

Klinker.

Vi vil gentage succesen fra sidste år og lave en samlet registrering af skaderne på fortrapperne og udbedre skaderne samlet. Så her i maj måned vil murerne komme rundt til de skadede trapper og lave den nødvendige reparation.

Vi skal opfordre til, at man skyller sin tappe ren for alger og salt, så vil belægningen holde længere.

Postkasser.

Dem der taget imod tilbuddet om etablering af ny postkasse ved fortovskanten, sådan som den nye postlov foreskriver, deres ordre er videregivet til entreprenøren, der tager kontakt til berørte.

Øvrige skal huske at deres postkasse skal flyttes ud til fortovskanten inden årsskiftet, hvis de vil have post.

Forsøg.

Med hensyn vores ønsker om forsøg, så må vi sige, som ved punktet købmanden, intet nyt på dette område trods en ihærdig indsats, og vi er utrolig kede af, at vi ikke har opnået boligorganisationens interesse, og vi kan kun sige, at vi i afdelingsbestyrelsen ikke har opgivet, og vi vil stadig prøve at komme i gang.

”Tiden efter den 18.11.2008”.

Vi har talt meget om den fremstrakte hånd fra afdelingen til hovedbestyrelsen og forholdet mellem afdelingsbestyrelse og den øverste ledelse i boligorganisationen, både på det sidste møde og i årets løb.

For at få de urimeligheder, som er blevet os til del og få normaliseret hverdagen. Det var da også klart på det sidste møde, at der bestemt ikke er vilje til andet end konfrontation og køre en konflikt op, og det kan man i boligorganisationen.

Vi har 5 gange i det forløbne år anmodet om en samtale for at få normaliseret forholdene for afdelingen, men er kun blevet afvist trods de mange henvendelser. Og så kunne vi da for øvrigt altid henvende os igen, hvis vi fik de lyster.

”Ja tak for kaffe vi finder selv ud”.

Vi må konstatere, at vi står langt fra hverandre, og afdeling 12 befinder sig et andet sted.

Afdelingsbestyrelsen er fx blevet mødt med påstande om, at vi ikke er imødekommende og senere hen fik vi sågar at vide, at ”vi ikke havde grund til at beklage os, at vi bare var nogle tude kiks”.

Juridisk undersøgelse

De fleste der deltog i det sidste afdelingsmøde kan sikkert erindre det indkomne forslag, der var stillet af afdelingsbestyrelsen ”Forslag til at gennemføre en undersøgelse om opsplitning mellem afdeling og boligorganisation samt et udvidet beboerdemokrati”.

Vi havde håbet, at vi kunne drøfte en redegørelse her på afdelingsmødet fra advokatkontoret, men denne er ikke færdig, og vi må væbne os med tålmodighed.

Vi vil, hvis der er positive takter i redegørelsen, så indkalde til et beboermøde eller orientere pr. brev, vi ser frem til dette.

Tak for ordret.

Beretningen både den skriftlige og den mundtlige blev sat til debat og afstemning.

Susanne Yde - Gustav Holms Vej.

Utrykte tilfredshed med fremgangsmetoden med en skriftlig beretning og en mundtlig beretning.
”Tusind tak for den skriftlige beretning, godt at sidde derhjemme og læse beretningen.”

Beretningen (både mundtlig og skriftlig) blev sat under afstemning og enstemmigt vedtaget (88 for), ingen stemte imod og ingen undlod at stemme.

Punkt 2.b

Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.

Freddy Ovesen fik ordet og fremlagde budgettet og årsagen til boligafgiftsstigningen. Budgetsiderne blev vist på tavlen og gennemgået.

Budgettet blev sat til debat.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget (88 for), ingen stemte imod og ingen undlod at stemme.

3. Behandling af indkomne forslag.

Dirigenten oplæste forslagene:

Forslag 1.

.....
Afdelingsmødet beslutter at gennemføre tagrenovering for resterende huse og tilvejebringe de nødvendige midler". Betalingen sker iht. rateplanen som angivet i budgettet for 2012, arbejdet afvikles med indtil 6 huse om året.

Århus den 10.4. 2011

Afdelingsbestyrelsen.

Formanden fik ordret:

Efter afholdelse af licitationen kan vi, sådan som forhandlingerne nu er faldet på plads, anbefale at vi accepterer tilbuddet, der lyder således, at der gennemføres op til 6 huse om året med en betalingsplan, også kaldet en rateplan, der sikrer, at der udbetales op til 5 huse pr år., det sidste hus renoveres i 2015, og de sidste 4 huse betales i 2016.

Vi vil med vort ja sikre en fast pris og en hurtigere afvikling af tagene.

Vi er også med den afholdte licitation sikret det rigtige prisniveau.

Afdelingsbestyrelsen vil anbefale forslaget til vedtagelse

Forslaget blev sat til debat og afstemning.

Forslaget blev vedtaget (88 for), ingen stemte imod og ingen undlod at stemme.

Forslag 2.

.....
Jeg vil gerne stille forslag om, at når der skal males vinduer/døre mv. i afdelingen at de bliver malet hvide(ral 9010) som de nye vinduer der bliver opsat i afdelingen.

Det vil give mere symmetri, at de er samme farve.

H Sindal Jensen

Fritjof Nansens Vej 89

Forslagsstilleren læste forslaget op og anbefalede det til vedtagelse.

Formanden fik ordet

Det er et godt forslag, for naturligvis skal vinduerne være hvide, men Helle, du kunne naturligvis ikke vide, at vi forventer, at vi kan igangsætte vinduesudskiftningen umiddelbart efter tagrenoveringen er afsluttet i 2016, og det er først i 2018, der skal males. Så vi håber, at vi kan overhale forslaget.

Afdelingsbestyrelsen har således et ændringsforslag, vi gerne vil stille.

Under forudsætning af at vinduesudskiftningen ikke kan igangsættes i 2017 skal gamle vinduer males hvide (Ral 9010).

Formanden anbefalede ændringsforslaget, der var tilslutning til dette og ændringsforslaget blev sat under afstemning.

Forslaget blev vedtaget, ingen stemte imod og ingen undlod at stemme.

Forslag 3.

.....
Formanden bad om ordet

Det er lidt ærgeligt, at forslagsstilleren ikke er mødt frem, da det ikke kun er forslag, men der så sandelig også er en personlig begrundelse i forslaget. Forslaget er ligeledes 3 forslag samlet til 1, selv om det vidt forskellige emner der behandles.

Men for at forslaget ikke skal gå tabt og for at skabe forståelse i forslagene, vil vi anbefale, at forslag 3 opdeles i 3 separate forslag, og at argumentationen for og begrundelserne mod fx de florumvundne årlige beretninger tages ud af forslagene.

Således Forslag til forretningsorden;

3.a Afdeling 12 vil for vinteren 2011 og 2012 anvende AAB's snerydningsordning.

Hvis vi bare vedtog forslaget, så kunne vi ikke handle med andre, og vi skal ikke være bundne, og vi skal ikke skyde os selv i foden.

3.b Der skal offentliggøres referat og dagsorden af afdelingsbestyrelsesmøderne iht. gældende lovgivning.

og.

3.c Fremsættes som beskrevet.

Da vi ikke kan redigere i det oprindelige forslag, vil vi anbefale, at forslag 3a og 3 b fremsættes som ændringsforslag, og at disse sættes under afstemning først.

Fra salen oplyste Niels Ploug, at forslagsstilleren havde stillet forslaget som 3 separate forslag i det fremsendte til boligorganisationen, men at boligorganisationen ikke havde videregivet forslagene korrekt.

Ændring af forslagene blev således vedtaget.

Forslag 3a.

Henning Edvardsen fik ordet:

Til forslag er der følgende at kommentar. Vi har i den forløbne vinter betalt ca. 15 000 kr. for snerydning i afd. 12. Afd. 11. har betalt ca. 35 000 kr. Og lige til jeres information - vi har ikke betalt for noget, vi ikke har fået. At det ikke er godt nok, og at man er frygtelig ked af skovle sne, det må hver i sær gøre op med sig selv, vi har holdt det på et minimum, vi vil hellere bruge penge på mursten end på snekastning. En snekastning kan alle foretage.

Der skal naturligvis betales, for her gang der bliver brugt 1000 så skal hver bolig betale 8 kr. og 88 øre. Afdelingsbestyrelsen kan sagtens leve med, at forslaget bliver vedtaget.

Forslaget blev sat til debat og afstemning:

Lars Kammer; Hvem bestemmer, hvornår der skal kastes sne.

Henning Edvardsen;

Indtil videre er det undertegnede, der har bestilt, og jeg har til tider ladet entreprenøren selv afgøre tidspunktet. At vi til tider kommer sidst i rækken, og efter at øvrige kunder der har fået kastet sne og således til tider på et uaktuelt tidspunkt, det er naturligvis brandærgerligt.

(Efter mødet NB. kontrakten til entreprenøren har været og er vanskelig, da afdelingsbestyrelsen, som det er kendt, ikke må kontakte leverandør og håndværker på grund af påstået uduelighed. VH Referenten).

Ole Larsen;

Om det ikke var muligt at anvende andre end lige AAB.

Keld Jensen;

Er det pr. gang, eller er det for hele vinteren der opkræves det store beløb af AAB. Hvad er prisen?

Henning Edvardsen;

Afdelingsbestyrelsen er orienteret om, at det er pr. gang der afregnes og sidste vinters udgifter er som oplyst. Vi vil med forslaget, sådan som det nu er stillet, kunne evaluere på udførelsen og prisen efter vinteren 11/12, og så kan vi da finde ud af, om det holder hjem, og så kan vi også afgøre, om vi skal finde andre operatører.

Henning Edvardsen sluttede. Det at vi har en snekastordning, der arrangeres kollektivt flyttet ikke ansvaret for om snekastning og da slet ikke glatføre bekæmpelsen, den ligger ved beboeren.

Afstemning ved håndsoprækning blev opgivet, og der blev ønsket skriftlig afstemning.

Der blev afgivet 79 stemmer 48 for. 20 imod. 11 blanke eller var ugyldig.
(Der var udleveret $46 \times 2 = 92$ stemmesedler)

ad 3b.

Henning Edvardsen;

De nye gældende lovgivninger beskriver, at der skal offentliggøres både dagsorden og referat af afdelingsbestyrelsesmøderne, sådan som det er beskrevet i boligpolitiske orientering i den udsendte beretning.

Så vi vil anbefale, at forslaget trækkes. Da forslagsstilleren ikke er til stede, og vi således ikke fx kan rette i forslaget, men for at det skal gå rigtigt til, så vil vi anbefale at forsamlingen tager stilling til forslaget ved at stemme om, at det skal trækkes.

Lovgivningen rangerer over, hvad vi vedtager på afdelingsmødet.

Anne Kammer.

Anbefalede at vi stemte om ændringsforslaget, der vil ikke gå nogen skår af os, selv om der lovgivet på området. Og at vi også stemmer om det, og det vil være i tråd med den demokratiske indstilling som praktiseres i afdelingen.

Forslaget blev vedtaget, ingen stemte imod og ingen undlod at stemme,

ad 3c.

Forslaget blev læst op af dirigenten.

Afdelingen forestår opsætning af ens postkasser i skel (i Henhold til Postdanmarks karv) og afholder udgiften til opsætningen.

Henning Edvardsen;

Vi vil fra afdelingsbestyrelsen side anbefale, at der stemmes nej til forslaget sådan som afdelingsbestyrelsen argumenterede i den udsendte orientering vedr. postkasser.

Da der er mange, der har brevkasse, og da der findes mange forskellige former, med mange kvalitetsniveauer, der opfylder forskellige individuelle behov, kan vi umuligt gøre alle tilfredse med en standardpostkasse. Vedligeholdelsesreglementet beskriver, at det er andelshaverens/beboerens pligt at forny og vedligeholde brevkasserne. Så det er et stykke individuelt arbejde.

Og besværet og økonomien er da lige til højrebenet.

Hvis man mener, at afdelingen skal opsætte en standardpostkasse, og at den skal betales over boligafgiften, så må det uvægerligt kræve, at vi også tager stilling til en udvidelse af budgettet for indeværende år på små 400.000 kr. ($114 \times 3500 = 399\ 000$ kr.), og de skal betales, måske først til næste år.

Vi har i afdelingsbestyrelsen tilbudt de andelshavere, der ønsker det, at organisere opsætning af postkasse ved indgangen til deres parcel, så årsagen i forslaget må være, at man ønsker en ensartethed. For om det er afdelingen der opkræver pengene over 12 måneder, eller man selv betaler beløbet en gang, det kan da være underordnet.

Vi vil anbefale, at forslaget falder, og at der stemmes nej.

Susanne Yde.

Opsætning af postkasser der betales over huslejen - nogle har allerede sat postkasser op, de skal så betale 2 gange.

Peter Jensen.

Vi har en afdelingsbestyrelse, der kæmper for at holde huslejen nede, derfor stemmer forslaget ikke overens med afdelingens holdning.

Tage Jørgensen.

Fremførte at det var afdelingens pligt, og udgiften kunne ikke **være** et problem fx har formanden for afd.11 udtalt, at de ikke så noget problem i udgiften. Tage Jørgensen refererede til bladet Boligen.

Grete Eriksen.

Anbefalede at vi organiserede det sådan, at vi kunne bruge af den indvendige vedligeholdelse til postkasser.

Henning Edvardsen:

Om lovlighed og pligt til at opsætte postkasser er vi ikke i tvivl om, og at vi på ny skulle blive underkendt af boligorganisationen, det kan vi nemt forudse, når man tænker på, hvordan afdelingen normalt bliver behandlet.

Der er ikke tid til at stille forslaget om brugen af indvendig vedligeholdelseskonto, da det er til den 1. januar 2012, at postkasserne skal være opsat.

Forslaget blev forkastet, ingen stemte for og ingen undlod at stemme.

4. Valg.

a. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

På valg er: Freddy Ovesen og Henning Edvardsen

Freddy Ovesen og Henning Edvardsen blev valgt med akklamation.

b. valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen

På valg er: Peter Jensen og Toni Mahnecke.

Peter Jensen og Toni Mahnecke blev valgt med akklamation.

Henning Edvardsen.

Takkede for valget på Freddy Ovesens og egne veje og pointerede, at det var arrangementet blandt beboerne, der drev værket.

5. Eventuelt.

Keld Jensen - Gustav Holms Vej 29

Efterlyste ren- og vedligeholdelse af hegnet på Gustav Holms Vej ved Århus Sporveje.

Henning Edvardsen:

At det ville være udmærket at rette en henvendelse til Århus kommune, vedr. renholdelsen på Gustav Holms Vej.

Takker dirigenten - Takker forsamlingen. Afsluttede mødet med nr. 20. fra sangbogen. Tak for et godt møde. Afdelingen var herefter vært med et let traktement i restauranten. Mødet sluttede kl. 21.00

40 % deltagelse.

.....
Dirigenten Jim Strøm Aarhus den

.....
Sekretær Torben Andersen. Aarhus den