

REFERAT AF AFDELINGSMØDET DEN 23. APRIL 2010

Formanden indledte mødet med at byde de mange fremmødte velkommen, til Arbejdernes Andels Boligforening afdeling 12 s - 65 ordinære afdelingsmøde og fortsatte.

Vi udsendte en orienteringsskrivelse her i februar måned med en lille sentens fra Christiansborgs vandrehal. "Loven er de vågnes, lykken er de sovendes".

Hvad skal nu det betyde, hvad er det for noget pjat, Christiansborg og et afdelingsmøde og så i AAB Århus, hvor beboerdemokratiet har det så svært? Vi er nærmest en sovende boligorganisation, men ikke lykkelig.

Men netop derfor - Politik er at ville, vi skal i aften bevises om vi er vågne, for så er loven vores. De der sover, er måske lykkelige, men de ejer ikke loven. Men vi, der er kommet her til mødet, har bestemt muligheden for at loven bliver vores. Om vi så bliver lykkelige, det må stå hen i det uvisse. Men det har man vist ej heller nogen sinde spurgt os om i AAB sammenhæng, om vi er lykkelige.

Nu da askebægre er blevet lige så sjældne som spytbakker (ja vi har vist sagt det før) så vil vi opfordre jer og dirigenten til at holde en lille pause midt i mødet, for at tilgodese de stakler, der skal ud og sprøjte sig med nikotin.

Vi skal have en del afstemninger og der kan være nødvendige debatter, der kan trække ud, og så kan det være hårdt for andre end ikke rygeren, at sidde i længere tid. Vi lader det være op til behov og ønsker.

Som vi plejer at gør opmærksom på. Husk ikke at vente med indlæg til under punktet eventuel, det har langt større gennemslag kraft at indlæggene kommer under de punkter, de kan knyttes til.
Fx hvis de kan indgå i fx beretning eller høre til et af dagsordenspunkterne, så er det meget bedre.

Efter mødet vil vi være vært med et traktament og I vil ikke gå sultne hjem. Sidste år var på Frederikshøj Kro til Fransk anretning, i aften er det en lidt mere rustik anretning. Vi skal slutte aftenen med, vi er på en kursesejendom, der tilhører landboforeningen,
Det må borge for kvalitet og ikke mindst mængde.

Busafgangen vil foregå efter planen. Denne gang er det kl. 23.30. og kl. 00.30. Og lad os så håbe, at de ikke svigter os denne gang. Sidste gang skulle de omkring Sabro for at finde Frederikshøj kro.

Afdelingen er vært med de vand, der sat frem på bordene og det er det brændstoffet, der skal til for at afvikle mødet. Hvis man forlader mødet så bedes man aflever sin stemmeseddel.

Skal vi så ikke synge en sang som vi altid har gjort før, vi starter et møde i afdeling 12 Vi burde måske synge "Rolling Stones time is on our side". Men lad os tage nr. 10.

Punkt 1.

Valg af dirigent.

Claus Pape blev foreslået og valgt.

Claus Pape takkede for valget. Appeller til god ro og orden. Konstaterede at valget var lovligt indkaldt iht. vedtægterne § 17. Stk. 6. 4 uges varsel. Påtrykt dato 26. marts.

Nedsætter et stemmeudvalg, Toni Mahnecke. Flemming Sølvstad. Bent Johansen og Arne Tollaksen. (Fra administrationen)

Anbefalede at der blev talt fra talerstolen.

Oplæser dagsordnen. 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 og iht. ny lovgivning.

Konstaterede, at der er indkommet 6 forslag til punkt 3.

Forslag 1.

Forslag til at gennemføre en undersøgelse om opsplitning mellem afdeling og boligorganisation samt et udvidet beboerdemokrati.

(Vi forventer en udgift til undersøgelsen på 50.000 Kr. Afdelingsmødet afgør om beløbet skal udredes af afdelings kasse eller gennem frivillig donation)

Forslag 2.

Forslag til udvidelse af antal medlemmer i afdelingsbestyrelse. Fra 3 til 5 medlemmer.

Forslag 3.

Forslag til nyt vedligeholdelsesreglement. Reglementet vedlægges.

Forslag 4.

Forslag til at bemyndige afdelingsbestyrelsen til at forestå en eventuel omforandring af Risvangs allé 1. til henholdsvis erhverv eller bolig.

Forslag 5.

Forslag til eksisterende toilet i stueetagen kan moderniseres og kan udføres som lejefinansieret råderet.

Forslag 6.

Forslag til, at der kan henlægges midler til udskiftning af vinduer til afd. at den kan komme med på planlægning til 2011, hvis ikke så i den nærmeste fremtid.

Disse forslag var udsendt med mindst 1 uge før mødet og iht. ny lovgivning indsendt til administrationen senest 14 dage inden mødet. Dagsordenen blev herefter konstateret lovlig og godkendt af salen.

Ordret blev herefter givet til formanden for fremlæggelse af beretningen for 2009.

Punkt 2.

Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.

Beretningen vil vare en lille time.

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

Hans Egedes Vej 114.

Bethesda Vej 60.

Kristiansen Godfred Hansens Vej 40.

Ernst Fr. Nansens Vej 93.

Det blev så til 4 - vi kan måske tro at vi er blevet glemt. Det er vi nu ikke, når vi en gang imellem taler med dem, som har fået lejlighed tilbudt i vores afdeling og de er kommet for at se boligen an. Så er det med en stor interesse fra de eventuelle nye andelshavere for at opnå en bolig i afdeling 12, så der er trængsel.

Årsagen til interessen, det kan naturligvis skyldes mange ting, en lav udgift, det er den anden laveste boligafgift pr m² i AAB. Vi betaler i afdeling 12) 427 Kr. /m² og for at sammenligne, så betaler afd. 11). 498 Kr./m².

Den billigste er dog afd. 13 med 391 Kr. /m². og vi kommer lige bagefter, - som en stærk nr. 2 Dette fortæller ikke noget om herlighedsværdierne eller et aktivt beboerdemokrati osv. Men det kan være at det hænger sammen.

Det er en utrolig svær tid for afdelingen og afdelingsbestyrelsen og inden vi tager hul på dette foruroligende og dybt problematiske emne, der kendes som "rekvisitions udskrivning" eller "tiden efter den 18.11.2008". Så vil vi fra afdelingsbestyrelsen udtrykke vores taknemmelighed for den store opbakning og støtte, vi har mødt i det forgangne år. Og ikke mindst den menneskelige forståelse, vi har mødt efter de beklikkende angreb fra boligorganisationens ledelse. Det skal I have mange tak for.

Vi er naturligvis også glade for det genvalg vi modtog på sidste møde, selv om vi er vidende om, at boligorganisationens ledelse helst så vores hæl i stedet for vores tå. Så er det godt, at vi kan fremføre vores ærinde med samme vægt som før. Det vil ikke være mulig at arbejde for retfærdighed, hvis vi ikke har den platform, som afdelingsbestyrelsen giver. Det er vi jer meget taknemmelige for.

For dem, der ikke er orienteret om dette enorme problem, så skal vi lige lynhurtige ridse årsagen og sammenhængen op til hele denne misere.

Den har sin baggrund i de beklikkende usandheder som afdelingen og specielt afdelingsbestyrelsen er blevet mødt med fra boligorganisationens ledelse.

At usandhederne samtidig blev brugt til at give boligorganisationens ledelse muligheden og begrundelsen for at fratage afdelingsbestyrelsen udskrivningsret til rekvisitionerne og indflydelsen på vedligeholdelsen, er og bliver magtmisbrug.

Da vi ikke har kunnet komme i kontakt med hverken administrationen og eller bestyrelsen for at få løst dette problem i det forløbende år, så har vi valgt at beretningen deles således op. Vi tager alle de emner, der ikke har baggrund i rekvisitionsretten først, og tager rekvisitionsretten sidst, så vi kan ligge op til en drøftelse, der evt. kan løfte sløret for den længe ventede forklaring og normalisering fra boligorganisationen, men måske mere sandsynligt og ikke mindst - hvad gør vi så?

Selv om de øvrige emner afdelingen har beskæftiget sig med, også i stor udstrækning har været berørt af obstruktion fra boligorganisationens side, for man skal ikke have gået i skole i ret mange år, for at gætte årsagen til den lange række af problemer som afdeling 12 er blevet tildelt. Den har naturligvis sin rod i rekvisitionssagen.

De arbejder vi har valgt at tage med her i beretningen for 2009 er som følgende:

1. Boligpolitik orientering
2. Regnskab 2008.
3. Købmandsbutikken.
4. Helhedsplan Bryggervej.
5. Havevedligeholdelse.
6. Tagrenovering.
7. Arbejder: 7a. Entredør og vinduesudskiftning. 7b Køkkenmoderniseringer. 7c Baderums moderniseringer.
8. Forsøg.
9. Vedligeholdelsesreglement.
10. Hjemmeside
11. Og så til slut "Tiden efter den 18.11.2008".

1. Boligpolitik orientering.

Det der er sket, kunne næsten ikke være meget værre. Den nye lovgivning på det almene område er en være rodekasse, selvmodsigende paragraffer, sammenblanding af kommunal tilsyn og bolig-organisationer, metaforer der ikke har genklang i lovteksten osv.

Det værste af det, så reduceres beboerdemokratiet. Nu skal boligselskaberne og kommune aftale på lukkede såkaldte "dialogmøder" de væsentlige gøremål i afdelinger, og kommunerne er fortsat stadig tilsynsmyndighed.

Og hvis man vil lede efter dem, der taler beboerens og beboerdemokratiets sag, så finder man dem ikke, hverken i kommunerne, Boligselskabernes Landsforening eller på Christiansborg, man er vel strengt taget ligeglad.

Boligselskaberne bliver naturligvis fri for utidig indblanding fra klarttænkende afdelinger.

Men vi skal være klar over, at der faktisk ikke er organisationer, der bakker beboerdemokratiet op. Man afvikler det i stedet.

Men det værste var vel den defaitisme og ligegyldighed, vi har oplevet ved vores egen boligorganisation.

Vi har alle fået et brev om bortskaffelse af andelsbeviset, og afviklingen har stået på i en årrække, men nu forsvinder det åbenbart helt, som et personligt værdipapir og som et bevis på, hvilken nummer i rækken af andelshavere, man befinder sig.

Nu får vi et Internet nummer, moderne - vi kan ikke se hvorfor det skal hedde et internetnummer men det nok fordi det er moderne med Internet.

Den nye liste bliver ikke så gennemskuelig som den tidligere. Da havde man nærmet et ihændehaverpapir med et nummer, og man kunne altid kontrollere om tildelinger blev foretaget rigtig.

Dette bliver vanskeligt og sammen med de nye fortrinsretsregler, er det måske også umuligt at kontrollere som udenforstående.

Kommunen kan i de kommende såkaldte "dialogmøder" med boligorganisationen tilsidesætte reglerne om fortrinsret, fx flere lejligheder til løsning af sociale problemer, i bestemte områder. Sådanne tiltag overruller nummerrækken.

At overgangen har været planlagt i flere år, er der intet der har indikeret. Selv om afdeling 12 var den eneste afdeling, der gjorde vrøvl da man vedtog den fælles opnotering og sammenlægning af anvisningen, så var vi ikke vidende om, at afviklingen var igangsat.

Vi vidste ikke at der var etableret en liste, der giver hver enkelt andelsbevis sin placering samme med alle de øvrige foreningernes beviser, på grundlag af indmeldelsestidspunktet, (matematikken i en sådan beregning kan mit lille hoved ikke indeholde)

Når vi så en dag skal søge en ny bolig, (selv om det lyder utænkeligt at man skulle fraflytte afdeling 12). Her efter bliver nummeret placeret på en aktivliste til de boligområder, man vil søge på.

Vi ved godt at vi af boligorganisationen bliver opfattet som anakronismer eller noget gammeldags men nej - det er vi ikke, vi har loyalitet over for ideen om en forening. Den ide har man med denne lov startet nedsablingen og afviklingen af. Vi skal nok lade være med at gentage den svanesang vi fremsagde dengang da vi nedlagde vores egen anvisning.

Vi kan kun varmt anbefale, at vi alle får aktiveret vores respektive nummer og kommer ind i nummer rækken. "Få jer nu meldt til".

Vi kan, eller skal, selvfølge tage afstand for ordningen, men nu må vi prøve at redde hvad reddes kan.

Vi kan frygte, at den styringsmodel, der bliver lagt op til i lovforslaget, kan åbne op for af misbrug og magtfordrejning, og det er ikke noget kun afdeling 12 fremfører, det har lejerens landsorganisation også påpeget. Når man så ser dette problem i sammenhæng med det der foregår for øjeblikket i AAB, så er det chokerende og vi gruer for fremtiden.

2. Regnskab 2008.

Vi har tidligere talt om regnskab og så mange gange uden at der er sket noget.

Og det er da også de samme problemer, der skurer i vores ører. men lad os udlægge teksten, for stridens kærne er § 29.

§ 29. Administrationsbidraget kan enten fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed i drift, eller det kan fastsættes efter reglerne i stk. 2 og 3.

Stk. 2. Administrationsbidraget kan fastsættes delt, således at der fastsættes et grundbidrag for en grundydelse og et tillægsbidrag for tillægsydelser. Grundydelsen skal omfatte en grundlæggende, forsvarlig administration, Tillægsydelser kan tilbydes til og vælges af afdelingerne. Grundbidraget skal fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed

Stk. 3. Grundbidraget kan do, uanset stk. 2 deles op i et fast bidrag, der fastsættes pr. afdeling, og et bidrag, der fastsættes pr. lejemålsenhed. Det faste bidrag pr. afdeling må ikke overstige udgifterne til budgettering og regnskabsaflæggelse

Lad os lige slå fast. Afdeling 12 har aldrig tilvalgt en sådan ydelse, som vi betaler til lokalinspektøren og det følges så op med endnu en uoverskuelig fordelingsnøgle. Udgiften kan vi ikke kontrollere, afdeling pålægges måske et større og bidrag til aflønning af en inspektør, som er væsentligt forskellig fra øvrige afdelinger. Vi har ingen ansat i afdeling 12 og ønsker det ikke heller.

Jeg læser lige igen, Tillægsydelser kan tilbydes til og vælges af afdelingerne.

Hvis I læser det anderledes end os i afdelingsbestyrelsen så sig det endelig til os. Vi skal sige som på Tv, "vi lader teksten stå et øjeblik".

Vi fik efter utallige henvendelser til boligorganisationen for år siden, en fordelingsnøgle, som vi ikke kunne finde ud af. Det kan være, at sløret kan løftes for, hvordan det beregnes, og at der kan blive fremsendt en ny i indeværende år.

Vi har naturligvis igen i år spurgt ved det kommunale tilsyn om problemet.

Men det var den mest løjerlige godkendelse, man i mands minde har set, og i den korte udgave hedder den, "når revisorerne ikke gør opmærksom på et uregelmæssigt forhold i regnskabet, så gør Tilsynet det ej heller". At afdelingen påpeger en eventuel fejl eller spørgsmål, det betyder da intet.

Man kan under sig over hvad de dog laver på dette kommunal Tilsynskontor.

Ok nå men så tænkte vi, at så må vi vel hellere spørge ved revisionen. Men det gik ikke meget bedre, KPMG udviser strudsementalitet som man skal lede længe efter. Det korte af det lange svaret var - "vi vil ikke udtale

os til andre end boligorganisationen. Og for øvrigt så er vores revision uden fejl. Tak for kaffe vi finder selv ud.

Så må vi spørge på et kommende repræsentantskabsmøde, ikke fordi vi tror, at det hjælper, men vi skyldes hverandre at være omhyggelig, det vi arbejder med er betroede midler.

Et andet hængeparti er problemerne med administrationen af andelsfonden

Også i år har vi rykket Tilsynets flere gange. Først hen på efteråret fik vi et svar, ikke fordi der i svaret var en afklaring, der kom dog et brev og lidt skal vi være glade for.

Vi skal ikke undlade at udtrykke vores forundring over den sendrægtighed som Tilsynet udviser, selv om det er svært stofområde, så har spørgsmålet nu været rejst i to år.

At Tilsynet lader boligorganisationen selv bestemme hvor og hvordan den vil reager på en berigtiget kritik, lader os tilbage med en ikke ubegrundet frygt for en ringe sagsbehandling.

Vi har tidligere bedt om en dialog, men er blevet afvist, hvorfor skulle de dog hører på en afdelingsbestyrelse?

Problemet med andelsfonden var, at vi kunne konstatere at andelshavere, der fraflytter ikke får lejlighed til at vælge hvilken udbetalings metode, der skal anvendes, - der udbetales konsekvent det halve beløb på en gang, i stedet for en årlig udbetaling, sådan som reglerne beskriver eller rettere sagt på trods af reglerne.

Så bad Tilsynet os om at finde de beboere, der var blevet snydt. Men herre Gud, de er i sagen natur døde nu, vi mente at det burde være boligorganisationen, der besidder kartoteket, der burde finde de berørte andels-haver, men der skete ikke noget.

Når det er afdelingen, der skal have det indestående beløb f.eks. i en flytteopgørelse, så er det afdelingen der mangler beløbet, og dette forhold har vi frisk i erindring ved en flytning for 2 år siden. Så denne afregning vil vi gerne have taget op, men der skete ikke noget.

Tilsynet slutter brevet af med at oplyse, at udbetalingsproceduren er i orden, når beboeren får lejlighed til at vælge, hvordan der skal udbetales udbytte ved fraflytning. Dette kan vi kun bifalde. Det er positivt, noget har vi dog fået ud af vor henvendelse, men det strider mod de trykte regler.

Så vores opfordring til administrationen er, sørg for at få en kvittering fra fraflytteren eller boet, at de har haft et valg. Og beregn nutidsværdien af de kommende udbetalinger på en anerkendt metode. Ikke bare det halve.

De "rigtige penge" som fonden besidder, må naturligvis tilhøre beboerne og da beboeren bebor afdeling så skal pengene naturligvis stå med rentes rente i afdelingens regnskab, altså stå i afdelingsregi, så der er vand-tætte skodder mellem administrationen og afdelingen og ejendomsretten til ikke indløste midler burde naturligvis også være i afdelingen. Men det bliver de ikke, da man betragter andelsfonden som hovedforeningens ejendom.

Det der bliver konteret afdelingen er ikke rigtige penge men, en mærkelig hybrid, det er en mulig byggeret, hvad det så end skal betyde, det ved vi ikke.

Men boligorganisationen vil gerne af med fonden, så nu har man i støbeskeen, at der bliver udloddet et til skud pr. bolig, når der skal bygges om, som skal komme fra andelsfonden.

Vi syntes at det er mærkelig måde at slippe ud af et problem på. Det kan godt være at andelsfonden ikke hører hjemme i et socialt udlejningsfirma eller hvad vi nu kommer til at blive til. Men arvesølv skal da ikke smides på gaden.

3. Købmandsbutikken.

Vi havde et møde den 8.12.2009. Tekniske afdeling, administrationen og afdelingsbestyrelsen,

Vi blev fortalt, at den nuværende lejer havde søgt om indretning af boligareal og ombygning af butiksarealet. Hovedbestyrelsen havde i den forbindelse besluttet, at det kunne købmanden ikke. Men da købmanden ville have nye vinduer i butikken blev vi nu orienteret.

Afdelingsbestyrelsen fremførte at de pligter og rettigheder, der er beskrevet i kontakten, skulle fastholdes, og vi bad boligorganisationen om at følge op på overtrædelserne i kontrakten. Og hvis vi skulle indsætte nye vinduer, så måtte lejen reguleres, sådan som vi tidligere havde tilbudt.

Erhvervslejerens må da gerne indrette butikken på nye måder, når det er et led i detailhandlen, dog skal indretningsforslag godkendes af foreningen og afdelingen, så fx brand krav ikke overtrædes og krav til butikens vareudvalg mv. fastholdes, sådan som det er beskrevet i kontrakten og diverse lovgivning.

Der må ikke indrettes boligarealer i stueetage. Dette skal håndhæves og udearealerne skal holdes rene og ryddelige. Boligorganisationen blev indtrængende bedt om at håndhæve kontraktens krav.

Men på daværende tidspunkt, og dette trods afslag på ansøgning, var der ved at blive indrettet bolig i butiksarealet, og vi kunne så samtidig konstatere, at bopælspligten ikke bliver opfyldt, butiksarealet og varesortimentet var blevet reduceret, der hober sig affald op, haverne bliver ikke holdt, osv. alt sammen i strid med kontrakten.

Og afdelingsbestyrelsen fremførte ligeledes, at vi ville have en løsning, der var fremadrettet, før der skulle hældes flere penge i butikken. Vi har lige ofret reparation af tagpappet til 40 000 Kr. og det er oven i købet eventuelt på noget tag, der ikke skal bevares, hvis huset skal omdannes til boliger eller liberalt erhverv. - ak ja.

Afdelingsbestyrelsen blev også orienteret om, at den nuværende købmand måske var ved at afstå butikken, og hvis det var tilfældet, så ville afdelingen gerne i forhandling for evt. at kunne ophæve retten til afståelse. Vi ville gerne ofre et mindre beløb.

Vi havde den 8.12. aftalt, at det skulle være målet, at komme i clinch med købmanden både med forslag om at købe hans royalty og fastholde, at han nu skulle følge kontraktens ordlyd. Og at det var boligorganisationen, der aktivt skulle følge op på disse forhold.

Trods denne aftale kom boligorganisationen ikke i snak med ham, og han solgte åbenbart skyndsomt retten til at drive butikken videre.

Vi har på ny meddelt boligorganisationen, nu skal der følges op på den nye lejer af købmandsbutikken og eventuelle mangler og overtrædelser skal håndhæves, og det kunne være, at vi kunne komme i kontakt og eventuel handle med den nye lejer.

Vi vil gerne have jeres mandat til at bevæge os i denne retning. Vi berørte det også sidste år. Men for evt. kunne handle hurtigt er der et forslag til jeres afgørelse om købmanden under punkt 3.

Nu tør vi næsten ikke drøfte finansiering og ombygningsøkonomien, sporene skæmmes fra ombygningen af Nordvest Passagen 7, men pyt lad os prøve alligevel. Prisen for ombygningen var den gang 1.400.000 Kr.

Og vi skal holde i mente, på Risvangs allé 9 var prisen kun 685.000 Kr. her var det afdelingen der stod for ombygningen. Hvis vi lige skal prale lidt.

Der er 222 M2 mulige boligkvadratmeter og vi har en årlig leje indtægt for øjeblikket på 111.684 kr. det giver 503 kr. /m2 vi betaler som sagt selv pt. 413 kr. /m2. 2008 niveau.

Hvis vi søger kvote finansiering til indretning, altså lige som man gør, når man laver støttet byggeri til de to boliger, så stiger prisen med ca. 270 kr./m2 pr år altså til samlet 773 Kr. /m2 pr. år - eller en boligafgift på 7152 Kr. / mdr. pr lejlighed.

Eller vi prøver på en anden måde. Vi låner til nye køkkener og badeværelser og vi kan lave taget nu, vi kan kalde det, at slå pjalterne sammen, og reducere det direkte lånebeløb. Det giver ikke en lavere kvadratmeterpris, end for kvotelånet, men det afvikler udgiften hurtigere, når vi låner internt og fremrykker taget som afdelings direkte udgift.

Hvis vi så forestiller os en modernisering af lokalerne til et erhvervslejemål fx et liberalt erhverv
Så kunne udgift på 1.500.000 Kr. være aktuel.

Hvis vi så forestiller os, at vi kan forberede indretning til boliger samtidig og få fremtidssikret et valg til boligformål, så kunne det måske reducere udgiften i fremtiden, som en tillægsgevinst.

De 1,5 mill. kr. vil koste 97.577 Kr. i stigning pr. år til en samlet ydelse på 209 261 Kr. og det er billigt for et erhvervslejemål. Erhvervslejemål i nordbyen til liberale erhverv koster ca. 1050 Kr. /m2 og vores bygning kan blive til et niveau omkring 942 Kr./m2

Så vi vil derfor gerne have jeres mandat til at søge en løsning i den nævnte rækkefølge.

Detailhandel der opfylder sine forpligtigelser.
Erhvervslejemål uden bolig til fx liberalt erhverv.
Sluttelig bolig.

Vi stemmer senere på aftenen om evt. bemyndigelse.

4. Helhedsplan Bryggervej.

Omdannelse af kvarteret omkring Bryggervej.

Som I måske er blevet orienteret om i dagspressen, så er vores nabo mod nord, kvarteret omkring Bryggervej under omforandring. Der blev den 22.10.09 og den 4.2.10 afholdt borgermøder og vi tog af sted, ikke fordi vi i afdelingsbestyrelsen har et mandat fra jer, men fordi vi er nysgerrige og personligt interesseret i, hvad der skulle ske. Der var da også mange andre beboere fra afdelingen med til mødet.

Vores indgang til dette arbejde er, at vi bør arbejde for, at det der skal komme mod nord, ud af det lille industrikvarter, ikke skal blive til ulempe for afd.12.

Og da vi står med en succes, for sådan som vi bor, det er da en succes, og samtidig hvorfor så ikke prøve at få så harmonisk en overgang til den nye bebyggelse, eller hvad med en moderne haveby bebyggelse, og der med at gentage succesen?

Og vi kan også se det skræmmende i det, der bliver foreslået, når vi ser på telefonmasten på hjørnet af Bryggervej ved det gamle Beri sport. for det er den hushøjde og mere til man arbejder med, for der blev luftet begreber som etagehuse og et antal boliger på 700, for slet ikke at tale om den kommende trafikbelastning, en trafikbelastning der bliver på et niveau med en ny landsby, det er ikke småting.

Vi er naturligvis klar over at vores ideer og ønsker ikke har samme pondus som de direkte involverede aktører, så som investorer, kommune, private lodsejere osv. Og vi bliver som borger vel også kun bedt med for at give det en demokratisk fernis eller legalitet.

Vi var da også noget overrasket over, at højhuspolitikken skulle være en indlysende mulighed ud fra, at der blev plæderet for bæredygtigheden, og bæredygtighed var en åbenbar selvfølge og kunne kun ske ved et højhus, byggeri.

At indfører et nyt element som etagehuset så tæt ved skoven og eksisterende blokbebyggelse på Tjelevej, virker ikke velovervejet, selv om der blev talt om respektafstanden på 100 m. Men der er da altid nogen der kommer til at bo i skyggen, når sol står lavt, nu ligger vi selvfølgelig mod syd og bliver ikke nødvendigvis berørt, men alligevel.

De økonomiske forudsætninger er naturligvis ligeså vigtig som fx valg af kommende ejerstrukturer, intet ondt om økonomiske kalkuler og vurderinger, men det kunne være givende, at sådanne forhold indgik noget tydeligere i borgermøder, vi havde på fornemmelsen, at vi kun som sagt var deltager i en selskabsleg, hvis vi skal være rigtige onde.

Hvis vi skal argumentere for almenyttige - eller andelsboliger, så skal det bestemt ikke være til de priser, som blev anvendt på havnen, for så bliver der ingenting, så vi må håbe på, at de der skal sætte prisen besinder sig.

Men chancen for noget nyt, måske kunne Århus Kommune være lige så fremsynet nu, som man var da man skabte havebyen Riisvangen, ikke fordi det skal være en direkte plagiat - men Kommune kunne skele til arkitektforeningens idekonkurrence om selvforvaltning, selvbyg og medbyg, eller når talen falder på finansiering, da skele til obligationsbyggeriet, der er kendt her i byen osv. Dette er en chance ud af få, til at præge noget nyt. Så man skal ikke være rådvild, når der skal etableres nye tiltag - der er nok af forslag - kom bare til afd.12.

Men bare nu Kommune ikke forfalder til at invitere de gamle almene boligorganisationer, uden at stille krav, krav både til beboerdemokratiet og ejerstrukturen. Vi vil håbe at kommune ikke kun forfalder til denne lette løsning, og bare ukritik accepterer stereotype og monotone bebyggelser og ikke mindst forældede organisationsformer.

Vi håber at Kommune vil fremtidssikre boligbebyggelsen ved hjælp af de kommende beboere og deres inddragelse. - med den pondus vi har, så ved vi godt, at dette bare er et fromt håb.

Vi lod - ud over vores indlæg på borgermødet, udarbejdet en planskitse, der kunne illustrere en bebyggelse med ca. 600 til 700 boliger i en og to etager, bevarelse af det gamle garageanlæg til kulturelle formål, til dem, der har interesse, har vi ladet forslaget hænge op.

Vi håber med denne præsentation, at vi kan opnå et mandat til at fremføre forslaget og vi håber, at det kan blive afdelingens forslag i den fremtidige debat., selv om vores odds er dårlige, så må vi prøve, det er vel derfor vi sat her på jorden.

5. Havevedligeholdelse.

Den 10.7. 2009 udsendte afdelingen orientering om renholdelse, hvor vi viderebragte meddelelsen fra administrationen, "at boligorganisationen ikke så sig i stand til at effektuere og bakke op om den gennemgang af udearealerne, som afdelingsbestyrelsen stod for at gennemføre, sådan som reglementet bestemmer".

Årsagen til boligorganisationens udmelding var begrundet i, at vedligeholdelsesreglementet ikke var fyldestgørende, og ikke gav mulighed for at skride ind over for misligholdelsen.

Vi bad boligorganisationen fremkomme med en formulering til reglementet, som de vil kunne bakke op om, selv om den tekst, der er formuleret i reglement tidligere, var godkendt og i det store hele var formuleret af teknisk afdeling.

Afdelingen modtog i februar måned et forslag til vedligeholdelsesreglement, vi har uden at rette i teksten der handler om havevedligeholdelse, ladet det indgå i det nye reglement sin fulde ordlyd. Det er også den der blev omdelt lige inde påske.

Det reglement vi skal stemme om senere under indkommende forslag, er således ikke tilvirket af afdelingsbestyrelsen, på dette punkt.

Vi sluttede orienteringen den 10.7 med håbet, at vi alle ville bakke vores vedligeholdelsesreglement op og anbefalede, at det blev efterlevet, selv om der ikke blev afholdt syn. Det burde altså også være tilstrækkeligt.

Så hvis der er nogen, der har andre løsninger til dette problem, så syng endelig ud.

Vi er naturligvis utrolig kede af, at blive beskyldt for chikane og forskelsbehandling, som vi blev på sidste møde, af enkelte forurettede andelshavere. Men vi har ikke en metode til at undgå sådanne problemer. Det er en positiv holdning, der skal skabes, det er det, der er løsningen, og den skabes af den enkle beboer.

6. Tag renovering.

Vi har nu afsluttet tagrenoveringens etape 4 og har givet accept, for de kommende to års arbejde, der vil blive kaldt etape 5/6, vi har oven i købet tyvstartet med et hus der tilhører etape 5. Arbejdet var forløbet så godt i 2009, at vi nåede et hus mere i 2009 end planlagt. Der er således nu udfærdiget nogle nye aftaler på arbejdet for de næste etaper 5 og 6.

Hvordan gik det så det med det økonomiske, for man kan ikke komme igennem uden at der vil være ekstraarbejder og måske mindreydelser, der først dukker op, når vi får åbnet. Men det har været i småtingsafdelingen.

	Tilskud	Ekstrakrav	Tilbud	Slutsum
Murer	21.110,88	100.763,00	2.301.862,00	2.381.514,10
Tømrer	158.317,63	65.561,25	2.955.366,00	2.862.610,30
Blikkenslager	12.399,50	5.659,38	477.322,00	470.581,88
Arkitekt				
I alt	191.828,01	171.983,63	5.734.550,00	5.714.706,30
I alt tallet nævnes.				

Arkitekten er også på fast tilbud og udgiften for etape 3 og 4 var 218.750 Kr. og der til kommer honorar på udført forhandling og nye kontrakter for etape 5/6 samt timeforbrug ved støtteansøgning, til i alt inkl. moms 63.375 Kr.

Vi kan se at ekstrakrav dækker vores tilskudsbeløb og vi kommer ud af etape 3 og 4 med et lille overskud eller næsten status quo.

Ca. 3 % i ekstrakrav. for arbejdet i 2008 og 2009. 171.983,63 Kr.

Tilskud.

Vi opnåede under stor forvirring at få tilskud fra statens renoveringspulje, ”man havde da aldrig tænkt sig at sådanne fattiglemmer som os, skulle have del i disse penge” det blev ikke sagt direkte, men man kunne fornemme, at disse penge i bund og grund var møntet på de private boligejere.

Der var også lagt alle mulige hindringer i vejen.

Først det elektroniske. Der skulle bruges en privat mailadresse for at komme i betragtning for hver lejlighed og arkitekten besad kun en adresse - den der ikke var i besiddelse af elektronisk adresse kunne ikke komme igennem, og generelt set er det et stort demokratisk underskud for hele landet.

Derefter kunne man ikke aflevere papirudgaver, disse blev også afvist (vi fik helt ondt da vi i pressen om aftenen, på anden dagen hørte Lene Espersen stod og roste systemet).

Da vi så endelig kom igennem systemet, så brød det selvfølgelig sammen, den kunne ikke behandle æ ø å:

Så blev de emner, vi søgte støtte til lavet om, så de tilbud som entreprenørerne så beredvilligt havde lavet og som vi i afdelingsbestyrelsen havde leveret kladderne til, de var ikke gangbare, nu ville man fx ikke give tilskud til isoleringsudgiften, så nyt overslag, nye tilbud og ny ansøgning.

Herefter fik halvdelen afslag og den anden halvdel fik godkendelse, med nøjagtig det samme ansøgningsmateriale. Enten var det af det gode, eller også var det af det onde at sagsbehandlerne ikke talte sammen. Men så skulle der oplyse cpr., nummer og de numre skal bo på adressen og så skal beboerne kvittere for arbejdets igangsættelse og udførelse. Det fik vi dog klaret selv om en af adresserne skiftede beboer. Helt ubureaukratisk kan man ikke just påstå. Men støttebeløbene afstedkom, at vi kom ud af etape 3 / 4 uden ekstra udgift.

Forhandling om etape 5 / 6.

Som sagt har der været forhandlet med de entreprenører, der afsluttede arbejdet for afdeling på etape 3/4. Forhandlingerne er endte med, at arbejdet fortsættes med de samme entreprenører, med samme pris niveau som til etape 3 og 4.

Vi havde naturligvis drømt om en rabat, men de var ikke til at hugge eller stikke i, eller retter der var vi for bjergsomme, men vi kan også sige, ved at vi kan fastholde samme prisniveau frem til 2011 som vi havde i 2008 er der også en meget fin rabat.

Men vi kan sige at vi også er meget tilfredse med det gode arbejde, der er udført, og vi vil ikke undlade at vi også her roser svendene for veludført arbejde.

Og når vi nu snakker om økonomi, så opnåede vi også en slags rabat ved at vi kunne undlade at udbetale for det ekstra hus vi udførte i etape 4, vi aftalt, at betalingen for det ekstra hus, først skulle ske i det nye regnskabsår.

Yderlig støtte.

Som nogle måske ved, så giver Århus kommune støtte til nedbringelse af co2 udledning. 30 ører for hver Kw man sparer, ved fx at øger sin isoleringen, - vi vidste det ikke i afdelingsbestyrelsen, det står også og gemmer sig på Århus Kommunes hjemmeside. Ikke fordi det vil afstedkomme noget stort beløb, men vi går også efter femøren

Ved at regne det sparede energitab igennem, så kom vi frem til 864 w pr time og nu er det ikke – 12 grader i alle 24 timer året rundt og derfor bliver dette tabt omsat til en årlig gevinst på 1.975 Kw. Det giver den nette sum af ca. 600 kr. pr bolig, ikke meget.

Men det fortæller også havde man vitterligt sparer på et år, hvis vi skal give 66 ører for en Kw time så det er ca. 1200 kr. pr år.

Så det er godt, at det ikke er de 1200 kr. vi begrundes vores tagudskiftning med, da vi bruger 300 000 kr. pr bolig for et nyt tag. det vil tage 300 år før det er betalt, hvis det skal betales med besparelsen. Årsagen er som tidligere har berettet, kommende store vedligeholdelsesudgifter og en bedre komfort.

7a. Vinduer døre mv.

Forbrug af særligvedligeholdelseskontoen 16.9.2009
Møde den 07.10.09 kl. 700. 13.10.2009

I har sikkert alle set de to nye karnapvinder, der er monteret på Risvangs Alle. Vi syntes at de er rigtig pæne og vi ved også, at de var savnet af andelshaverne. De gamle kunne vel puttes i poser og sælges som dansk blomstermuld.

Udformningen er en opfølgning, eller et resultat af vores tidligere beslutning, at vi skal tilbage til den vindues udformning som vores huse er født med. Vinduerne er i tråd med den udformning som de tofags vinduer vi er begyndt at isætte for snart 4 år siden. Nu mangler vi et par stuevinduer til boligtypen uden karnap så har vi mønsteret.

Og vi har som tidligere medtaget trækruden og staffering ved hjælp af glaslisten. Vi er nu spændt på evaluering af vinduet, ris og ros.

Beslutningen er da også angivet i vores vedligeholdelsesreglement så de andelshavere, der selv vil skifte, ved hvordan man skal forholde sig.

Men at komme så lagt, det har kostet usædvanligt megen tid, usædvanlig mange administrative forhold har trukket et så simpelt stykke arbejde ud til det groteske, ved at der gik AAB bureaukrati i sagsbehandlingen.

Afdelingen bestilte vinduerne ved inspektøren i foråret den 15.5.2009. og vi giver besked til andelshaverne.

Den 10.8.2009. bliver vinduerne bestilt af boligorganisationen. Efter gentagende rykkere.

Den 9.9.2009 får vi at vide, at kontoen er overtrukket, og nu er vinduesfremstilling stoppet. Kontoen vil komme til at udvise en negativ beholdning på 38.000 Kr. med de forventede udgifter til vinduer og dør

Vi aftalte den 9.9. at vi, for at bringe udgiften ned, skulle prøver at finde andre underleverandører, der kunne producere vinduet billigere, og det lykkes.

Afdelingen fandt en producent på Djursland og giver besked til tømrerfirmaet og det vil sandsynligvis bringe overtrækket ned med 18 til 20.000 Kr.

Men der var i det hele taget ingen grund til at stoppe arbejdet, da vedligeholdelseskontoerne samlet set, ville komme ud af året med en positiv beholdning.

Men inden da blev vi bedt om at definere hvilken type, det skulle være, - vi har to typer en med en vandret post og en uden. Hvilket vindue skal det være? Så blev vi nervøse, for på det tidspunkt vidste vi ikke om arbejdet var stoppet eller havde kørt siden maj. Hvad var det for et vindue, der var ved at blive lavet? For det vi skulle bruge var et vindue uden post.

Men den 25.9.2009 bliver vi orienteret om at tekniskafdeling havde rapporteret tilbage til boligorganisationens ledelse at afdelingsbestyrelsen har gjort sig skyld i ulovligheder ved at spørge til prisniveauet på vinduerne? Det er, som at blive slået hjem i ludo. Drillet det kan vi altid blive.

Nu er det hverken ulovligt eller noget som helst andet, at spørge til prisniveauet ved producenterne af vinduer.

Men nu her i februar måned kom vinduerne i - 8 måneder efter at de var igangsat, og det er så det.

Vi er dog utrolig kede af, at der i foråret 2009 blev monteret et vindue, der ikke opfylder de beskrevne krav, vi har vedtaget. Ingen trækrude ingen staffering og ikke tilbage ført til oprindelige udformning.

Boligorganisationen, der er operatøren, er af den overbevisning at de har fulgt gældende procedure. Ak ja. Hvis det var en beboer, så var det med formildende omstændigheder. Men om nogen, som kender proceduren og nidkær vogter over proceduren, at det er dem, der begår fejl, det er sørgeligt.

I år har der været en udskiftning af en hoveddør, den blev også bestilt den 15.5. samme med de to stuevinduer, men den led samme bureaukratiske skæbne. Den blev også stoppet, efter lang tids tøven, på grund af konteringsproblemer sådan, som vinduerne også blev det.

Vi skal herfra opfordre at alle parter, når de skal i gang med et arbejde, at de læser og efterlever reglementet, så kan vi slippe for de mange åbenbare problemerne.

Det er også derfor at vi har prøvet at lave det nye reglement så omhyggeligt og informativt, så disse fejl kan undgås.

For nu at se lidt fremad, så er prisniveauet for gavlvinduer raslet ned, raslet er måske så meget sagt, men fra 10.200 kr. i år 2006 til i dag til 8.600 Kr. i år. Vi oplyser dette, for at vi gerne vil lave overetagen færdig med nye tage og nye vinduer inden for de næste 7 år.

Da tagrenoveringen slutter omkring 2017 så er det også en mulighed uden at hensættelsesbeløbet skal øges og boligafgiften skal stige, at vi opnår denne løsning.

Men det kan være, at vi skal spekulere i at sætte et mindre beløb af. Lad spørgsmålet stå åben. Vi vil etablere en line på PV skemaet der benævnes vinduer og som berammes med en udgift til etapevis udskiftning af gavl vinduer fra 2017 eller før.

7 b Køkken moderniseringer.

Der er i årets løb etableret 4 stk. køkkenmoderniseringer, hvor der optaget lån i afdelingen til finansiering, 3 stk. på Hans Egedes vej og 1 stk. på Godfred Hansens vej, og vi skal her naturligvis udtrykke et håb, om at I der har fået moderniseret, og er glade for det, der er lavet.

De nævnte arbejde har ikke forløbet planmæssigt, der var problemer med at få afklaret hvad bolig organisationen mente med maximale boligafgift mv.

Der var problemer med at tilbuddene; de var blevet så gamle, at de skulle omberegnes.

Og de køkkendesign, der var ønsket til 2 af køkkener udgået, også på grund af forsinkelse. Nu havde de også været under vejs i 2 år,

Men man kom dog i gang, men midt i opstartfasen, så skulle afdelingsbestyrelsen ikke længere godkende udgiften. Den kvalitetssikring der lå i at afdelingen også så tallene, ønskede boligorganisationen ikke længere.

Selv om vi kunne se at der manglede ydelser og var beregnet forkert på nogle poster, så måtte vi ikke intervenere.

Men vi har, for at sikre andelshaveren og klare disse problemer i fremtiden, prøvet at definere rettigheder og pligter meget mere præcist i det vedligeholdelsesreglementet vi skal tage stilling til under indkommende forslag.

Vi vil opfordre til, at jer der går i udskiftningstanker, benytter jer af den viden, der ligger i afdelingsbestyrelsen og henvender jer og får råd og vejledning, da det ikke er muligt for os at få rettet i materialet, når det først er sat i gang i AAB regi.

7.c Baderum.

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

Sidste år var det Godfred Hansens vej 51. Godfred Hansens vej 49. Gustav Holms vej 27. Hans Egedes vej 55 som var på listen for 2009 ønskede at side over til i år og det kom så Godfred Hansens vej 51 til gode. Der blev således byttet.

År 2010. er det Godfred Hansens vej 36. Godfred Hansens vej 37. Hans Egedes vej 55. men da Hans Egedes vej 55 er blevet en flytte lejlighed, så udgår denne.

Men Roald Amundsens vej 32 der har været tilmeldt siden 2007 vi har en mail boks, i denne havde der ligget en mail der var en tilmelding fra Roald Amundsens vej 32, og den var to år gammel. Så den har vi også sat på i år. Held i uheld.

Vi kan prise os lykkelige for, at vi har dette åbne system, så sådanne fejl opdages og fremlægges. Men den gode gamle analoge metode, at give en mundtligbesked, den virker uovertruffen, det skal ikke nødvendigvis foregå over nettet.

Og til næste år dvs., år 2011 er det så som tidligere meddelt. Otto Sverdrups vej 4 og Grenå vej 27. som mulige interesserede. Og evt. hvis Hans Egedes vej 55 hvis de nye vil med på listen, så er muligheden der.

Lige for at præcisere ordningen; så er det sådan at "rederiet" altså os, etablerer gulv og kloak ledninger altså så afholdes med andre ord af fællesskabet, det er det vi har kaldt rårum og som ikke vil udløser boligafgifts-stigning.

Etableringen af gulv og kloakledninger er ikke et færdigt badeværelse, der skal som minimum etableres overflader eks. malerarbejder så badeværelset igen er funktionsdygtigt.

Så husk at 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. Hvis der er nogen, der har glemt at melde sig eller har lyst, så lad os få det rettet. Og ikke bare via nettet.

Når så man har defineret en rumindretning, så man selv er tilfreds med den og accepteret et niveau for udgiften og finansieringen er klarlagt, det kunne være egne midler eller at man ville låne sig frem og det enten af afdelingen eller af et pengeinstitut eller en rig onkel, så er man klar og så bliver det en råderetssag i for-eningsregi.

Når man så endelig har besluttet sig, så kvitteres der skriftligt på et brev til administrationen, og så fanger bordet, og hokus pokus er det en råderetssag.

Da der i 2009 har været forsinkelser med etablering af rårum og færdiggørelse af badeværelserne grundet sagsbehandlingen, så ville vi til i år forsøge at få fremmet projekteringsarbejdet, dvs. få afklaret projekteringen, økonomien med et overslag og boligafgiftsberegning, så arbejdet kunne finde sted med mindre gener for andelshaverne i 2010 og afsluttes inden sommeren.

Og vi ville slå to fluer med et smæk, andelshaveren ville være i stand til at få god tid til at vælge niveau for færdiggørelse osv. og ikke mindst om arbejdet skulle egenfinansieres eller lånes gennem afdelingens kollektive eller individuelle råderet.

Ved en afklaring ville det også være muligt at fastlægge de økonomiske konsekvenser for afdelingens budget. Vi vil kunne nå en revision til afdelingsmødet. Og vi vil således være på forkant med situationen. Dette nåede vi dog kun i den halv tolvte time.

De berørte beboer gav hurtigt også meddelelse om interesse og vi fik afklaret de ønsker som andelshaveren på dette tidspunkt kunne forestille sig og det inden den 1. oktober.2009.

Afdelingsbestyrelsen fik hurtigt herefter lavet et projektgrundlag, med de nævnte ønsker til baderummene, vores håndværkere blev spurgt om et prisniveau og om de var interesseret i at lave arbejdet f.eks. i det første kvartal 2010, årsagen til dette, er som I ved, at der magre ordrebøger ved håndværkerne og det kunne være, at vi kunne få et godt prisniveau ved at lade dem selv bestemme tidspunktet og evt. lade det udfører i første kvartal.

Vi tog naturligvis forbehold over for håndværkerne for endelig prissætning, det var kun et prisniveau vi søgte, vi kunne naturligvis ikke forpligte hverken forening eller andelshaver.

Men så gik der AAB bureaukrati i det, nogen kan ikke læse indenad eller også misforstår man og måske bevidst, nu måtte afdelingsbestyrelsen ikke spørge til prisniveauer. Selv om det er tilladt i beskrivelsen af afdelingsbestyrelsernes kompetencer.

Men selv om at afdelingen havde fortalt, hvordan det hang sammen og skriftligt havde aftalt fremgangsmetoden mellem afdelingen og teknisk afdeling i et brev af den 12.09.så blev sagen senere sat i stå, - ingen prisniveauer til afdeling 12 for det var tilbudsindhentning.

Herefter var den "åben liste" der stod for skud, denne liste skulle ligge i hovedforeningen og måtte ikke indgå i beretningen og måtte ikke ligge ved afdelingsbestyrelsen, Vi har svært ved se logikken i denne reaktion.

Da listen ikke er andet, for den enkelte beboer, at de evt. forholder sig en evt. mulig løsning, til at afholde udgiften ved et lån eller selvfinansiere udgiften, og når man selv finansierer arbejdet, er det fuldstændig boligorganisationen uvedkommende, det kaldes i dag henholdsvis kollektiv og individuel råderet.

Så kravet var, når en beboer var meldt på listen, var det ikke afdelingsbestyrelsen, der havde kontakten til beboeren, det må kun gå gennem teknisk afdeling.

Så var det mindste krav til niveauet for at færdiggøre et baderum, det skulle herefter fastlægges af teknisk afdeling. Og evt. fejl var uvedkommende for afdelingsbestyrelsen og afdelingen vil ikke have indflydelse på dette.

Derudover ville rådgivning fra afdelingsbestyrelsen være uønsket og udelukket, begrundelsen for dette krav var, at der med stor sikkerhed var beboere, der ikke ønskede, at blive rådgivet af afdelingsbestyrelsen, og det skal vi selvfølgelig ikke udelukke. Og vi har aldrig mast os på, man må gerne sige nej til os, men man må ikke få lov til at sige nej til teknisk afdeling med denne fremgangsmetode.

Så var påstanden den, at vi i afdelingsbestyrelsen forhindrede beboerne i den lovbestemte råderet, nej vi giver derimod en udstrakt hjælp til både den kollektive og individuelle råderet. Og nu prøver vi at slå dette princip fast i det nye vedligeholdelses reglement. Så er vi fri for at disse diskuterer disse forhold.

Herefter var der konteret forkert, vi måtte ikke lægge penge fra på den konto der hedder "planlagt vedligeholdelse" til bad moderniseringerne, nu skulle det foregå over særligvedligeholdelse - se det er vi da græsk katolsk over for, hvor pengene teknisk bliver konteret. I tidens morgen valgt vi pv. skemaet på foranledning af daværende direktør, så alle kunne se hvad ordningen koster, og var gennemsigtig.

Men langt om længe blev vi dog færdige, efter et møde den 13. januar blev disse misforståelser afklaret.

Selvfølgelig kan afdelingsbestyrelser indhente prisniveauer lige som alle andre mennesker kan - Vi tilhører ikke en særlig kaste, der skal holdes hen i uvidenhed.

Selvfølgelig kan afdelingens beboer da melde sig på den åbne liste. Og selvfølgelig kan afdelingen da rådgive, og beboeren skal ikke føle sig forpligtiget, de kan sige nej.

Ved afdelingsbestyrelsen får andelshaveren et tegningsmateriel og en beskrivelse og et prisniveau, der er tilpasset den enkeltes ønsker. Når vi er færdige, så får teknisk afdeling materialet og kan indhente en fast pris. Uden at teknisk afdeling skal ulejlige sig med at tegne eller beskrive. Det er en stor hjælp til alle parter også tekniske afdeling.

Selvfølgelig er det beboeren, der bestemmer både omfang og kvalitet niveau og bestemmer finansieringsformen.

Denne fremgangsmetoden er som tidligere aftalt og den fastholdes.

Og nu har vi som sagt prøvet at definere denne mangfoldighed i det nye vedligeholdelsesreglement, som vi senere skal tage stilling til under indkommende forslag.

8. Forsøg med ressourcebesparende energiproduktion.

Afdeling modtog hen på efteråret den 13.08.2009 et brev fra administrationen, der gjorde opmærksom på, at vi skulle præcisere vores ønsker om forsøg med ressourcebesparende energiproduktion, vi svarede lynhurtigt den 27.08.2009. nu var der endelig hul igennem. Nu havde vi brevvekslet i snart 3 år - så nu var der da kontakt.

Vi fremsendte vores beskrivelser vedr. forsøg med ressourcebesparende energiproduktioner.

Vi vedlagte 3 stk. forslag og håbede, at et af forslagene kunne tiltale hovedbestyrelsen og administration. Vi var utrolig glade for nu skulle vi i gang, og vi lagde op til at bestyrelsen kunne vælge hvilken initiativer der skulle fremmes.

Og vi ville gerne komme og fortælle. På foranledning af teknisk afdeling beskrev vi også, hvordan finansieringen kunne ske, og hvordan man kunne værdisætte de teknisk installationer, der skulle etableres, så der også var en fordel for den enkelte andelshaver.

De økonomiske godtgørelser lød i al sin enkelhed således:

En ny godtgørelsesudregning, ved privat individuel finansiering af boligforbedringer i almene boliger. Forsøget tager udgangspunkt i reglerne om råderet som de er beskrevet i nuværende lovgivning med den udtalelse, at reglerne om maksimal godtgørelses beløb og reglerne om tidsbestemt afskrivning, erstattes med. En beregningsmodel for godtgørelse, der afskriver investering i forhold til nyværdien og opretningsudgiften.

Af mulige arbejder kan vi peges på følgende:

1. Etablering af rum til energiproduktion i tilbygning.
2. Etablering af tilbygning med faseskiftende materialer til opmagasinering af varme.
3. Energiforbrug i helhedsperspektiv, zonedeling, glasarealer, styring af naturlig ventilation energistyring af dagslys mv.
4. Solcelleanlæg.
5. Solfangeranlæg.
6. Passiv konstruktioner solvægge mv.
7. Varmeflytningsanlæg,
8. Forrådslagrings anlæg mv.

Vi har nu store forventninger til hovedbestyrelsens svar!

9. Vedligeholdelses reglement

Sidste år blev vort forsøg på en revidering af vedligeholdelsesreglementet forlods afvist.

Boligorganisationen mente, at det var for ringe det vi fremlagde og konstaterede, at det ikke vil kunne opnå godkendelsen, trods eventuel vedtagelse.

Umiddelbart efter afdelingsmødet den 28.4.2009 udsendte vi en orientering, der forklarede i store træk hvad der var vores ønsker til vort nye forslag og således til afdelingsmødet i dag.

Vi ved godt at afdeling 12 ikke har ret meget i ”good will banken”.

Så nu i år, for ikke at komme i samme situation, har vi gennemarbejdet et helt nyt reglement.

Så det også er afstemt med den aktuelle lovgivning og denne sprit nye udgave er udsendt og som oven i købet ligger på vores nye hjemmeside som et forslag..

Hoved punkterne

1. Overgrænse for, hvor stor en boligafgift må blive.
2. Krav til andelshaveren, hvordan kælderen skal bruges.
3. Krav til træoverflader og vægoverfladerne ved fraflytning.
4. Egen arbejder, ved lån, det der hedder kollektiv råderet
5. Egne arbejder, ved egen finansiering. Det der hedder individuel råderet.

Og en definering af råderetsbegreberne, præsentation af afdelingen, AAB's standard vedligeholdelsesreglement for alle afdelinger, og de særlige regler for afdeling 12.

Vi kommer nærmere ind på forslaget når vi skal stemme om det.

10. Hjemmeside

Ja så kom den endelig ”riisvang 2” vi skal selvfølgelig beklage, at vi ikke var klar som planlagt til sidste møde.

Vi talte om et udgiftsniveau på 10.000,- kr. for at sætte en sådan hjemmeside op. Det har vist sig, at det ikke var muligt, den totale udgift inkl. driften i 3 år ligger på i alt inkl. moms 26.687,- Kr. med domænenavn, hosting, oplæring, implementering.

Vi finansierer udgiften over diverse udgiften. I har verdens billigste afdelingsbestyrelse.

Så det skal nok gå. Vi prøvede selv at lave en hjemmeside, men ærligtalt, det var for amatøragtigt. Så det vi selv kunne lave til 10.000 Kr. det var bestemt ikke godt.

På grund af tidspresset blev hjemmesiden ikke præsenteret. www adressen er som følger

www.riisvangen2.dk

11. Tiden efter den 18.11.2008

Ja så er det, det er med beklagelse, at det er nødvendigt at orientere om de dårlige organisatoriske forhold som afdelingen befinder sig i, her 12 måneder efter afdelingsmødet i april måned 2009.

For hvorfor er dette problem ikke afklaret, hvorfor er der ikke fundet en løsning., det er for dårligt. Samtale fremmer forståelsen. Det er ikke kun et fortærsket reklameslogan, det virker - så prøv det dog. Og vi har meldt vores interesse til at afklarere og finde løsninger mange gange uden respons fra boligorganisationen.

På afdelingsmøderne i februar og april 2009 hvor boligorganisationens beklikkende påstande af afdelingsbestyrelsen fortsatte med indlæg fra boligorganisationens med yderlige usande påstande. Er der ikke sket en tøddel.

De påståede lovbrud skulle således give boligorganisationen et alibi for at fratage afdelingsbestyrelsen indflydelsen på vedligeholdelsen i afdelingen.

Afdelingsmødets beslutning fra februar måned 2009, hvordan organiseringen af reparationsarbejderen blev besluttet, det skulle, som tidligere foregå gennem afdelingsbestyrelsen, og er også blevet overhørt.

Så måtte vi prøve om disse usandheder kunne vække en smule medmenneskelighed andet sted. Vi bragte sagen frem på repræsentantskabsmødet 11.6.2009, og for at gøre beretningen så fuldstændig som mulig, så vil vi citere en lille del vores indlæg fra repræsentantskabsmødet.

”Det er ikke så meget et indlæg til bestyrelsen, men til jer, der er valgt der ude i virkelighedens verden, der ude hvor man har tvivlens nådegave. Jeg bliver nød til at gøre jer opmærksom på, at I skal være omhyggelige med jeres aftaler med administrationen,

1. Hvis I fx har en aftale om at omkontere fra en konto til den anden, sidst på året, så er det ulovligt, og vil blive lagt jer til last, og det er ligegyldigt om det er jer der beder om det eller ej.
2. Hvis I har en aftale om at bestille et stykke arbejde med inspektøren så kan en sådan aftale blive gjort ulovligt, også selv om inspektøren til stadighed bekræfter, at den er indgået.
3. Hvis I vil hjælpe en handicappet beboer og skrive til administrationen hvor I forklarer, at der skal og bliver trukket på den indvendige vedligeholdelseskonto til vedligeholdelse, så bliver det udlagt som mandatsvig.
4. Hvis I vil til bunds i en skimmelsag og spørger teknologisk institut om råd, så bliver det udlagt som om I overtræder lovgivningen uden at denne lovgivning kan fremvises.
5. At man prøver at ligge hindringer og gøre det svært, I skal i den forbindelse være besjælet af evner, som ikke engang inspektørerne har. I skal kunne se om et arbejde bliver holdt inden for 10.000 Kr. Også selv om beløbsgrænsen ikke har været revideret i snart 15 år.

Og når I så er faldet i unåde, vil bestyrelsen ikke tale med en, også selv om de med en skrivelse beklikker ens person og det lagt ud over hvad der er rimeligt. Man bliver ramt på brødet.

Vi burde være bedre stillet, vi burde have en bestyrelse, der ville tage sit hverv alvorligt og give ører også til modparten, men det vil man ikke.

Ja. Det var hvad repræsentantskabet fik af forklaring. Og der blev råbt på dokumentation for vores påstande.

Efterfølgende gav den administrationen og bestyrelsen, afdelingsbestyrelsen skylden for at den har mistet rekvisitionsretten med beskyldninger om, at den satte arbejde i gang uden at give besked.

Da vi modgik denne nye usandhed, så måtte rekvisition være bortkommet i Langelandsgade, men de skulle nok finde den, hvis vi havde sendt den.

I juli måned havde den tekniske chef fundet den og selvfølgelig havde de fået besked før arbejdet blev igangsat. Men usandheden er aldrig blevet berigtiget.

Der blev som sagt fra salen spurgt til dokumentation og den afsendte vi 11.09.2009.

Men det er en meget vanskelig situation som afdelingen og afdelingsbestyrelsen befinder sig i, afdelingsbestyrelsen er reelt sat udenfor indflydelse, og reelt afsat og de daglige forretninger bliver administreret af boligorganisationen uden om afdelingens beslutninger og afdelingsbestyrelsens indflydelse.

Vores fremstrakte hånd til en løsning af problemet er ikke blevet besvaret af boligorganisationen. Vi har over de sidste 12 måneder således prøvet at opnå et kompromis eller en løsning ved mange henvendelser til hovedbestyrelsen og administrationen. Disse henvendelser bliver ikke besvaret, der er åbenbart ikke vilje til at finde en løsning eller drøfte problemet med afdelingsbestyrelsen.

Vi må også konkludere at problemet har to sider.

Den ene side af problemet er den organisatoriske, det forringede serviceniveau, det herefter betændte arbejdsmiljø for nuværende og ikke mindst for kommende afdelingsbestyrelser, hvor man uforskyldt, uden mulighed for at forsvare sig, og personlig kan blive offer for usandheder. I tilknytning til dette problem, er organiseringen i det forløbne år i afdeling kun er blevet ringere. Det organisatoriske arbejde der er foretaget fra boligorganisationens side har været mangelfuld og fulgt op af obstruktioner, vi kan ikke se, at disse forhold skal tjene til andet end yderligere at kompromittere afdelingen. Denne side af problemet skal afklares under en eller anden form i den nærmeste fremtid i dette forum.

Den anden side af problemet er den aktuelle personlige bagtalelse og slet skjulte påstande om mandatsvig samt påstande og beskyldning om konsekvens obstruktion mv. Disse stærkt bagtalende og usande påstande der er blevet afdelingsbestyrelsen tildelt, har afstedkommet mange personlige problemer, der rækker lagt ud over almindelig sømmelighed og hvad man kan forvente, når man skal beklæde et tillidshverv. For en afklaring af dette, har vi henvendt os med ønsket om en berigtigelse for disse personlige forhold, men på det skammeligste blevet afvist. End ikke dette kunne man imødekomme os med, Den side af problemet skal vi i afdelingsbestyrelsen afklare personligt og er ikke umiddelbart et forhold afdelingen kan være del af.

Vi er blevet gjort bekendt med, at den manglende kommunikation bevidst er valgt. Boligorganisationen har valgt tavshed frem for samtalen.

Man har fravalgt det demokratiske arrangement. Demokratiet er en proces og hvis man ikke vil deltage i processen så har man vel valgt et helt andet system end det demokratiske.

Vi har fra afdelingsbestyrelsen side som sagt bragt forholdene frem for repræsentantskabet og udsendt dokumentationen. Vi har kontaktet Social og Indenrigsministeriet samt Tilsynet med støttet byggeri mv.

Vi er blevet belært om, at det er demokratiet, der skal afklare et sådan problem. De skridt demokratiet giver os er begrænset til 2 løsninger.

1. Sættes os igennem i det etablerede system.
2. Forlange udskillelse på grund af gemytternes uoverensstemmelser.

Da det etablerede system ikke vil samtale er der således kun løsningen om udskillelse der er en umiddelbar mulighed.

Dette kræver et arrangement og en stillingtagen fra os alle, der er meget større end hvad der normalt kræves for at bo i afdelingen.

Og selv om vi beboere i afdelingen altid har følt stor loyalitet over for Arbejders Andels Boligforening, så må vi også erkende, at med den lovgivning, der er gennemført i 2009 er Arbejders Andels Boligforening reduceret fra en forening til et administrativt selskab, så er det et spørgsmål om der er brug for så gammeldags dyder. Så er det måske på tide at vi prøve stå på egne ben og kræver direkte indflydelse, og skaber vores egen almennyttige boligforening.

Så vi skal tage stilling til forslag nr. 1. når vi kommer så langt

Forslag til at gennemføre en undersøgelse om opsplitning mellem afdeling og boligorgan

Finansiering af udgift til denne undersøgelse eller det juridiske responsum der skal udarbejdes, vil naturligvis koste et eller andet, og vi skal tage stilling til finansieringsforholdene.

Med denne beretning vil jeg gerne give ordret frit. Tak for ordret og den forløbne periode.

Her efter gav dirigenten ordret frit

Toni Mahnecke Godfred Hansens vej 43.

Berettede at reparationer, der var bestilt ved inspektøren, blev enten ikke udført eller forsinket unødigt. Ex der var ikke sket de ønskede reparationer, et dårligt vindue og en utæt radiator. Den sendrægtighed er ikke hvad vi i afdeling 12 er vant til, når det er afdelingsbestyrelsen, der står for reparationer. Det tager utrolig lang tid gennem inspektøren.

Carsten Pedersen Jens Munks vej 35.

Kunne ikke forstå begrebet at vi opnåede at få lavet et hus mere i 2009. PV kontoen. Om den bliver brugt til udskiftning af vinduer. Ankede over hjemmesidens pris, og mente at frivillige kunne have lavet en billigere hjemmeside,

Henning Edvardsen.

Der blev som sagt ordnet et tag mere i 2009 end planlagt, da arbejdet og vejret var med håndværkerne og det kostede ikke afdeling noget ekstra, vi fik i tilgift en ydelse og der med en sikkerhed for arbejdets udførelse uden udgift. (solstrålehistorie).

Vi forventer at vi sætter udskiftning af vinder ind i PV skemaet fra 2017 sådan som det blev omtalt i beretning når udgiften på tag renovering begynder at falde bort.

Vi var ikke dygtige nok til at lave hjemmesiden med gratis programmer og det vi kunne lave, så ikke godt nok ud, og så var vi kommet for sent i gang, og nu skulle vi være færdige, derfor blev vi nød til at finde nogle, der kunne hjælpe os. derfor 26.000 kr.

(NB: Vi skulle bruge ca. 70 sider og vi kan ikke programmere, en forprogrammeret side koster ca. 200 - 400 Kr.),

Susanne Yde Gustav Holms vej 27.

Kunne berette, at badeværelserne endnu ikke var afregnet og at det var afdeling 12 der således betalte for deres bad, her 8 måneder efter færdiggørelsen, og at denne sendrægtighed naturligvis kun have sin baggrund i rekvisitionssagen.

Erik Piilgaard.

Kunne ikke acceptere kritikken af boligorganisationen, og at det ikke var virkeligheden. For sådan ser det slet ikke ud, med den sædvanlige historie om overtrædelse af udskrivningsretten.

Afdelingsbestyrelsen har overtrådt reglerne og handlet uforsvarligt gentagende gange og kan ikke udskrive rekvisitioner iht. hovedbestyrelsen beslutning. Sagen er grundigt undersøgt. Foreningen har holdt utallige møder med afdelingen.

Sagen er ikke gået ud over beboeren i afdelingen.

Man må da gerne henvende sig til afdelingsbestyrelsen, men afdelingsbestyrelsen kan ikke få indflydelse på vedligeholdelsesarbejdet i afdeling.

Boligorganisationen har aldrig beskyldt nogen for svig og andre franske udtryk er usande og er aldrig blevet sagt.

Henning Edvardsen.

Påstanden om overtrædelse af reglerne og handlet uforsvarligt er og bliver usande og der er dokumentation for dette. Begrundelserne er usande og opfundet til lejligheden af boligorganisationen.

Boligorganisationen påstande skulle således bevise at:

Afdelingsbestyreren skulle således have foræret et badeværelse væk på fællesskabets bekostning. (Pr definition er det mandatsvig). Dette er ikke muligt og det er usandt.

Afdelingsbestyrelsen skulle således også have igangsat for 70.000 Kr. arbejde. Hvordan skulle vi dog have gjort det, så må vi have forfalsket inspektørens underskrift, det er og bliver usandt.

Afdelingsbestyrelsen skal åbenbart være besjælet af større evner end inspektøren har, vi skal ramme overslags prisen, uden den mindste overskridelse.

Afdelingsbestyrelsen skulle af egen drift og mod teknisk afdelings viden og godkendelse have udskrevet rekvisitioner til reparation af varmvandsbeholdere. Det er da en aftale vi altid har haft.

(Nu har afdelingen udskrevet de nævnte rekvisitioner i over 30 år dvs. til udskiftning af varmvandbeholder. osv.).

Usandhed om, at vi har sat arbejde i gang uden at give besked er falsk, I (administrationen) har fundet rekvisitionerne der var blevet væk på kontoret. Men I har aldrig berigtiget usandheden.

Sagen har ikke været undersøgt af foreningen, de har ikke villet mødes med afdelingsbestyrelsen, de møder vi har haft, har ikke måttet dreje sig om rekvisitionssagen.

At beboerne må henvende sig til afdelingsbestyrelsen har intet at gøre med, at vi er blevet frataget rekvisitionsretten og ikke må stå for vedligeholdelsen.

De franske udtryk jeg bruger i sagen er rigtige og der findes ikke andre.

Flemming Sølvstad Hans Egedes vej 106.

Kunne ikke forlige sig med den uretfærdighed, der er overgået afdelingen ved at afdelingens repræsentanter er udsat for falske beskyldninger.

På et møde med direktøren prøvede jeg at mægle, men Anders Rønnebo fortalte at afdelingsbestyrelsen bare skulle ud, da de laver for mange brølere, da inspektørerne sørger for kvittering, modsat afdelingsbestyrelsen.

FS kunne berette at underskriftindsamlingen fra sidste møde er afleveret (protesten mod boligorganisationen utidige fratagelse af rekvisitionsretten). FS beklagede den sene indlevering, der var begrundet med personlige forhold. FS opfordrede til, at der blev arbejde for at få oprejsning til afdelingsbestyrelsen og afdeling 12. Afdelingsbestyrelsen har krav på en undskyldning fra hovedbestyrelsen.

Vedr. inspektøren, jeg kan kun opfordre jer til at få en kvittering fra inspektøren, når I har afleveret en håndværkerbestilling eller en besked vedr. Jeres bolig.

Preben Kahls Hans Egedes vej 67.

Det er 20 gang jeg er med til det her og det er altid det samme jeg føler, at AAB vil af med afdelingsbestyrelse. Lige her uden for ligger Mercuri Urval, de kunne bruges som mægler.

Fremførte at han i mange år havde oplevet et misforhold og en urimelig magtdemonstration fra boligforeningen over for afdeling 12. Hele sagen er urimelig og udstiller en ikke demokratisk forening og er ikke værdi. Med hensyn til inspektørens arbejdsindsats så er en reparation i min bolig 14 dage gammel, og der rykkes i det uendelig.

PK; opfordrede til mægling.

Lars Kammer Godfred Hansens vej 33.

Mægling ville være en rigtig god ide, det er meget svært at skille tingene ad. Som beboer er vi ikke tjent med, at det ikke fungerer. Direktøren må komme til mikrofonen og må dementere udsagnene om, at vi bare

skal af med bestyrelsen. Der er for meget børnehaver over sagen, og der har været for mange unoder med Arne Tollaksen.

Stillede sig undrende over for forslaget om mægling ikke blev taget imod af foreningen.

LK; opfordrede til mægling,

Anders Rønnebo. Direktøren.

AR pointerede at han var ansat af det politiske system og blandede sig ikke i, hvem der bliver valgt hverken til afdelingsbestyrelsen eller hovedbestyrelsen

Fremførte at den afgående direktør for Boligselskabernes landsforening evt. kunne være mægler.

Grete Eriksen. Godfred Hansens vej 39.

Afdelingsbestyrelsen skal ikke bare se på haver, de skal have vedligeholdelsen tilbage til deres område. Det er bestemt tid til at vaske tavlen ren

Henning Edvardsen.

Afdelingsbestyrelsen er bestemt ikke ligeglad og vi ved godt at dette ikke kan fortsætte, men vi løber ikke af pladsen, det er nyt for os at Gert Nielsen vil deltage i en mægling. Vi har tidligere kontaktet BL (Boligselskabernes Landsforening) og de ville ikke tage sig af sagen og det er boligorganisationen, der indtil nu har sagt nej.

Tage Jørgensen. Jens Munks vej 42

TG; roser inspektøren for de to reparationer han havde bestilt og fået udført.

Afstemning om beretning, - beretningen blev vedtaget.

Pause i 10 minutter til kl. 20.54.

Punkt 3

Indkommende forslag.

Forslag 1.

Forslag til at gennemføre en undersøgelse om opsplittning mellem afdeling og boligorganisation samt et udvidet beboerdemokrati.

Henning Edvardsen. Fremlagde forslaget.

At krig bare er en videreførelse af diplomatiet, men med andre midler, - må vi sande.

Hvis vi skal forsætte den beboerdemokratiske line og hvis vi skal have et levende demokrati, hvis vi skal have indflydelse - så skal der handles, vi skal afsøge alle de muligheder der overhoved er.

Denne undersøgelse skal ses i lyset af de bemærkninger som højesteret afgav i forbindelse med retssagen om salg af boliger, hvor ejendomsretten til boligerne blev slået fast, den ligger hos afdelingen og boligorganisationen ikke ejer afdelingerne

Vi har en størrelse så vi med lethed vil kunne være en selvstændig almen boligorganisation, eller finde nogle der vil have os, det er da ingen kunst i administrere, det kan man købe sig til. Men vi kan ikke købe os til demokrati, det skal man tage.

Så derfor vil vi anbefale, at vi afprøver med en juridisk undersøgelse og så må vi senere tage afgørelsen om selvstændighed, og en retssag, hvis vi mener, at den juridiske undersøgelse giver os den mulighed.

Vi kan som konsekvens af afgørelsen beslutte om finansiering skal ske over boligafgiften eller om det er noget der skal samles ind til.

HE sluttede med at anbefale et ja til forslaget

Anders Rønnebo. Direktøren. Til forretningsorden.

Bad om afklaring om, hvornår udgiften blive konteret. Dvs. Over afdelingens regnskab eller som frivillig donation.

Susanne Yde Gustav Holms Vej 27.

Når man har vedtaget et forslag så er det da i sagens natur vedtaget, hvor udgiften konteret, så er det da konteret huslejen.

Henning Edvardsen.

Vi stemmer om forslaget skal finansieres med raslebøsser eller som en udgift, der afholdes over boligafgiften, da der kan være beboere der ikke ønsker at være del af denne konflikt. Hvis man siger nej til husleje finansiering, så er der raslebøsserne.

Herefter afstemning om finansieringsform.

Vi anbefaler at vi kollektivt betaler udgiften over afdelingens regnskab.

Carsten Pedersen jens Munks Vej 35

Ville gerne vide hvordan undersøgelsen blev fordelt.

Henning Edvardsen.

Udgiften bliver fordelt pr m2 sådan som alle øvrige udgifter bliver det, ingen hokus pokus

Anders Rønnebo, Direktør

Oplyste at udgiften lagt på huslejen vil give (sum/m2/stk.) $50.000/85/114 = \text{ca. } 5 \text{ kr. /m}^2/\text{år}$

Jørgen Dahl. Otto Sverdrups Vej 6.

Vi er i gang med en oprustning det sidste punkt i beretningen var således et mæglingsforslag. Så hovedbestyrelsen burde modtage vores afdelingsbestyrelse og tage dem alvorligt. Vi skal bede AAB og hovedbestyrelsen om at modtage mægling og vor afdelingsbestyrelse, før vi stemmer.

Henning Edvardsen.

Afdelingsbestyrelsen vil gerne lade forslaget falde, hvis der kan stilles i udsigt at der arrangeres en mægling. Men om der ønskes mægling så skal vi høre det fra bestyrelsen, et nej er ikke nok. Vi siger ja.

Erik Piilgaard.

Afdelingsbestyrelsen kan da bare indklage sagen for beboerklage nævnet, sådan som Gert Nielsen foreslog.

Henning Edvardsen

Det EP udtalte var det stik modsatte af et tilsagn om at gå ind i en mægling. Det var et klart nej. EP taler mod bedre vidende når han siger, at sagen kan indbringes for beboerklagenævnet, de vil da ikke tage en sådan sag. (En injurieresag af selskabsretlige karakter).

Afstemning om finansiering:

Afstemning. Forslaget blev vedtaget.(ja stemmer 45 og 2 nej stemmer)

Anders Rønnebo

Til Procedure; I har valgt at udgiften kommer på i 2011.

Forslag 2.

Forslag til udvidelse af antal medlemmer i afdelingsbestyrelse. Fra 3 til 5 medlemmer.

Henning Edvardsen fremlagde forslaget.

Hvorfor forslaget?

Det er nødvendigt at vi prøver at få større berøringsflader. Der er behov for en større arbejdsstyrke, når samarbejdet er så vanskeligt med boligorganisationen.

Det er nødvendigt at boligorganisationens beslutning om fratrækelse rettigheder bliver udfordret og stilet i det rigtige perspektiv. Så de personlige angreb kan komme i baggrunden, og blive gjort til skamme.

Det er nødvendigt at den erfaring vi har indhøstet bliver delagtiggjort til så mange som muligt.

Det er nødvendigt at vi manifesterer os.

Vi vil således anbefale forslaget til vedtagelse.

Forslaget blev vedtaget 44 stemmer for 3 undlod at stemme og ingen nej stemmer.

Henning Edvardsen.

Efter jaet, vil vi anbefale at vi foretager opstilling og valg af de to nye pladser i afdelingsbestyrelsen.

Erik Piilgaard.

Til forretningsorden. Krævede iht. vedtægterne at personvalg skulle ske under punkt 5. Personafstemningen blev flyttet til punkt 5.

Forslag 3.

Forslag til nyt vedligeholdelsesreglement.(Forslaget til reglementer var udsendt inden mødet).

Henning Edvardsen

Det nye reglement skulle være fremlagt for flere år siden. Men der har været en meget langsommelig behandling og implementering af den nye lovgivning, og der har, som I ved, været utallige forslag fra afdelingens side som i første omgang opnåede godkendelse for så siden at blive underkendt.

Vi er ikke klar over, at det vi fremlægger, senere skal accepteres af boligorganisationen, men sådan har det altid været, dog giver de seneste lovændringen langt større magt til afdelingsmødet og det skal vi naturligvis bruge, så vi har prøvet at ligge så stor brugerindflydelse ind i reglementet som muligt.

Årsagen til at reglementet er så omfangsrigt, er ikke på grund af, at vi personligt har behov for at pensle alt ud. Men på den måde, som det er beskrevet nu, har vi defineret rettigheder og dermed også pligter. Normalt er det kun behov for at definere pligterne, men når vi nu ikke har en fælles opfattelse af rettigheder og pligter så derfor denne metode.

Det reglement der blev udsendt af boligorganisationen inden påske, hvor der var påtrykt, at vi havde vedtaget det på sidste møde i 2009, dette er ikke korrekt. Indholdet var derimod et udtryk for en reducere af reglementet af 2008 og sådan som den tekniske afdeling kunne tænke sig det. Vi har for at kunne sammenligne dette, ladet teksten indgå og skrevet den med kursiv.

Der er ikke nævneværdige faktuelle meningsforskelle mellem den udgave, som er fremsendt før påske fra boligorganisationen / teknisk afdeling og den fra afdeling 12. Vi kan kalde den minimal udgaven og så den afdelingen har godkendt i 2008 og den som nu skal behandles.

I gennemgangen vil jeg nævne det der er forskellen på den udgave vi vedtog 2008 og den der er til afgørelse i dag.

1. Overgrænse for hvor stor en boligafgift må blive.
2. Krav til andelshaveren hvordan kælderen skal bruges.
3. Krav til træ overflader og væg overfladerne ved fraflytning.
4. Egen arbejder, ved lån, det der hedder kollektiv råderet
5. Egne arbejder, ved egen finansiering. Det der hedder individuel råderet.

Arne Tollaksen.

Vi har lavet i administrationen et meget begrænset vedligeholdelsesreglement så det er nemmere for os. (de ansatte/beboerne?) Det ligner ikke noget at beskrive, hvad fundamentet er lavet af i en præsentation af boligen.

Det der er fremlagt er mod lovgivningen;

Terrasser kræver anmeldelse til hovedforening.

Indvendigvedligeholdelse kan ikke bruges på udvendig vedligeholdelse, eller udvendig vedligeholdelse kan ikke bruges indvendig?

(NB: Referenten er ikke i stand til at gennemskue hvad det fremført af argumentet og indvendinger referere til i det fremlagte forslag).

Henning Edvardsen.

Vi har tidligere spurgt til hvad vi har af kompetencer (til vedligeholdelsesreglementet) vi spurgte dig i november 2009 men vi har aldrig fået noget svar. At der nu er indvendinger, kommer som en overraskelse.

Det der nu er skrevet, er gennemarbejdet, og det skal naturligvis læses af dem der skal bruge det, det er derfor det er lavet. Det er ikke urimeligt, at inspektøren skal læse reglementet.

At der kan være faktuelle fejl, det kan ske, de skal naturligvis rettes til, men vi har vist været over det værste.

Det er afdelingsmødet der har kompetencen til at bestemme uden for det lejede og det er afdelingsmødet der skriver ”behøves ikke anmeldelse til boligorganisationen” fx et drivhus en havelåge skal da ikke anmeldelse.

At beskrivelse af fundamentet var unødvendigt (iht. § 25 skal reglementet indeholde beskrivelsen af boligen) det er da god viden, at fundamentet ikke er isoleret og at man skal være påpasselig med fugt, så selvfølgelig bør det da beskrives.

Arne Tollaksen.

Jeg er nødt til at svare afdelingsbestyrelsen om rettigheder og kompetencer; afdelingsbestyrelsen skal videreformidle sager til beboere?!

Der er anmeldelsespligt på alt, hvad der foretages i boligen inde og ude. At der gives afslag er jo ikke endeligt, personen der modtager et afslag kan jo lave et forslag på næste afdelingsmøde, det er jo jer der bestemmer.

Afstemning. Forslaget blev vedtaget (Ja stemmer 40. Nej stemmer 7)

Forslag 4.

Forslag til at bemyndige afdelingsbestyrelsen til at forestå en eventuel omforandring af Risvangs Alle` 1. til henholdsvis erhverv eller bolig.

Henning Edvardsen.

Forslaget er stillet for at vi evt. kan løse det problem, at vores butik forfalder. Forslaget skal åbne op for, at vi hurtigt kan forhandle os frem til en løsning med købmanden, og kan omforandre lokalerne og bruge dem til noget andet.

Vi vil prøve at komme i kontakt med købmanden og foreslå, at vi overtager butikken og købe hans royalty og som nævnet så ombygge enten som et erhvervslokale til et liberalt erhverv eller til boliger.

Vi er kede af, at vi ikke kunne fastholde en dagligvarebutik i området, og jeg kan huske at vi talte meget om at vi gerne ville bo i et kvarter hvor de der ikke havde eller ikke kunne transportere sig selv frem og tilbage til en dagligvarehandlen, kunne bo hos os, - hvor det var muligt at handle lokalt.

Vi må også erkende at et pizzeria uden kioskvare ikke er dagligvarehandel

Så lad os være aktive og prøve at skabe noget nyt. Og som sagt i beretningen, så er der forskellige økonomier knyttet til de to løsninger og der kan suppleres med flere. Men forudsætningen er, at løsningen ikke skal belaste afdelings øvrige beboere.

Forslaget blev sat under afstemning.

Forslaget blev vedtaget. (46 ja stemmer).

Forslag 5.

Forslag til eksisterende toilet i stueetagen kan moderniseres og kan udføres som lejefinansieret råderet.

Da forslagsstilleren var forhindret påtog Hennings Edwardsens sig opgave at fremlægge forslaget, så det ikke bortfaldt.

Fuld forståelse for forslaget, at man gerne vil gøre noget ekstraordinært ved sit toilet.

Men at det skal være en kollektiv råderet, det er jeg ikke sikker på, da det at give lån til vedligeholdelse af toilettet er et brud med de forudsætninger vi tidligere har brugt, når vi skulle bestemme om der skal gives lån til et stykke arbejde. (kollektivråderet = lån)

Vi har tidligere sagt at når det er en forbedring eller det tilfører en værdi til boligen, så var det i orden. så som:

1. Badeværelse, (kælder arealet bliver moderniseret og løftet).
2. Tilbygning der bliver tilført nyt areal til boligen.
3. Nyt køkken.

Og ikke andet.

Hvis vi skal give lån til vedligeholdelse af toilettet, så burde vi vel også give til vedligeholdelse af øvrige rum, eller nye vinduer eller etablering af brændeovne osv.

Vi har en ordning med at vi kan anvende af den indvendige vedligeholdelseskonto til udskiftning af utidssvarende sanitet og fliseoverflader og man kan lave det som individuel råderet. Hvis man tilfører fx nyt sanitet.

Men man kan ikke få arbejdet godkendt som råderetsarbejde, når det er almindelig malerarbejde så som behandling af almindelig overflader fx behandling af loft og maling af vægge og træværk.

Hvis det er et generelt problem, at vi ikke har nok på vedligeholdelseskontoen til også at klare et toilet, så kan vi altid hæve fralægningsbeløbet, men det vi for tiden ligger fra - er vel tilstrækkeligt?

Jeg syntes at vi skal begrænse udlånet og bruge den model, at det der skal opnås lån til skal tilføre yderlig værdi, sådan som det tidligere har været besluttet.

Anbefale at vi stemmer nej til forslaget.

Forslaget blev forkastet.(ja stemmer 3. nej stemmer 30)

Forsalg 6.

Da forslagsstilleren var forhindret påtog Hennings Edwardsens sig opgaven at fremlægge forslaget, så det ikke bortfaldt.

Forslag til at der kan henlægges midler til udskiftning af vinduer til afd. at den kan komme med på planlægning til 2011, hvis ikke så i den nærmeste fremtid.

Forslaget er positivt og vi vil gerne støtte forslaget, som vi også har nævnt i beretningen så vil vi begynde at sætte en etapevis udskiftning af vinduerne ind i budgettet.

Men hvis det skal begynde i 2011 og hvis vi vil skifte alle vinduerne og hvis vi skal låne os frem så vil det få konsekvenser.

Vi kunne derimod forestille os, at vi tager alle vinduer på første sal og senere udskifter alle stuevinduer og så til slut skifter øvrige.

Man kan sige at det ser grimt ud, når der både er brune og hvide vinduer, men det må vi leve med indtil der er skabt en økonomi, der kan klare udskiftningen. Det kan være, at man skal skifte kulør.

Vi har i enkle huse indsat nye brune vinduer for bare få år siden og den rest værdi som de vinduer har, skal vi udnytte. Vi skifter da også det der ikke kan repareres allerede nu, så vi er på vej.

Jeg vil anbefale forslaget hvis tidspunktet må stå åben og at det sker efter 2017. så vil vi anbefale forslaget. Det "reviderede" forslag?

ja stemmer 46

Nej stemmer 0

3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.

Freddy Ovesen. Gustav Holms Vej 25.

Der er omdelt to budgetter og det ene af hovedforeningen og det andet af afdelingen. Det af afdelingen er lavet i samarbejde teknisk afdeling og økonomiafdelingen. Budgettet giver en stigning på 4,8 % der blev startet med et budget der ville give en stigning på 8,9 %.

Efter at budgettet var underskrevet fremsendte hovedforeningen et nyt budget, hvilket vil give en stigning på 7,2 %, på forsiden står der dog 7 %.

Det budget, der fremlægges, er det der lavet på budgetmødet og giver en stigning på 4,8 % på forsiden står der dog 4,6 %

De første sider indgår ikke i budgettet og er ikke en del af budgettet.

Herefter blev de enkle poster gennemgået og de poster, hvor der var forskelle (Stigning og fald) i forhold til regnskab og indeværende års budget, blev behandlet.

Budgettet, der er fremkommet fra boligorganisationen, indeholder stigninger på 120.000 Kr. på konto 115-220 SV kontoen. til moderniseringer af baderum uden at samtidig nedsætte beløbet på PV kontoen der fastholdes på denne konto har vi normalt afholdt denne udgift.

Freddy Ovesen anbefalede på afdelingsbestyrelsens vegne budgettet med en stigning på 4,8 % til vedtagelse.

Arne Tollaksen.

det er rigtigt fremlagt, der er lagt 120.000 Kr. fra PV kontoen over på SV kontoen. AAB kan ikke acceptere, at de blev på PV kontoen, da der ikke længere spares op til rårummene de kommende år.

Carsten Pedersen Jens Munks Vej 35.

Påpegede forskellen i start saldoen på afdelingens budget og boligorganisationens budget, bad om forklaring på forskellen mellem afdelingens budget og boligorganisationens budget.

Henning Edvardsen.

At der er forskel i startsaldoen er begrundet i at AAB båndlægger et større beløb til arbejder der evt. ikke er afsluttet, der er ikke fiflet med tallene.

At der evt. ikke er flere rårum at udfører og at de så ikke må stå på PV kontoen forstår vi ikke, vi har ikke flere for øjeblikket der har vist interesse for badeværelser end dem, der er noteret, så det kan være at vi er ved at være færdige.

Vi har fx haft trapper på denne konto mv. og når de er ved at være færdig så skal de sidste år da ikke nødvendigvis konteres på SV kontoen. Vi har netop sparet op på denne konto.

Arne Tollaksen

Det er korrekt at vi har haft udvendige trapper på PV kontoen.

Afstemning. Afdelingens budget blev vedtaget. (46 ja stemmer)

Anders Rønnebo. Ville gerne oplyse.

Oplyste at det fornuftigste og ansvarligste budget var det administrationen havde fremsendt. Først skal hovedbestyrelsen tage stilling til om det også er rigtigt, hvis hovedbestyrelsen er enig med administrationen så sendes det til kommune for endelig afgørelse, for så er der en tvist.

4. Valg af 1. afdelings bestyrelsesmedlem.

Der blev iht. vedtagelsen af punkt 3. 2. Forslag til udvidelse af antal medlemmer i afdelingsbestyrelse. Fra 3 til 5 medlemmer. opstillet følgende kandidater

Torben Andersen, Torben Kildsgaard Riis og Peter Sønderholm.

Alle tre blev valgt med akklamation.

5. Valg af 2 suppleanter.

Peter Jensen og Toni Mahnecke. Blev genvalgt med akklamation.

6. Eventuelt.

Jørgen Dahl Otto Sverdrups vej 6.

JD anbefalede, at der bliver fastlagt tider i dagsordnen, og at budget ikke behøver at indeholde et så informativt niveau og afstemningsproceduren bør i fremtiden bliver foretaget med angivelse af ”for”- ” i mod”- ”undlader” således at eftertiden kan se det faktuelle resultat.

Henning Edvardsen.

HE Takkede for et godt møde og beklagede at tiden gjorde, at vi ikke nåede at præsentere hjemmesiden, mødet afsluttedes med at synge nr. 28. Takkede herefter dirigenten. Og takkede for valget på vegne af de to nye medlemmer af afdelingsbestyrelsen. og for genvalget af Torben Andersen.

Mødet sluttede 22.40 Deltager % 40.

Torben Andersen (sekretær) og Claus Pape (dirigent).

.....
Navn / Århus den.