

REFERAT AFDELINGSMØDET 2014.

Formanden indledte mødet med at byde velkommen til Arbejdernes Andels Boligforening afdeling 12 Riisvangen II – 69 ordinære afdelingsmøde. Og bød velkommen til repræsentanter for ledelsesgruppen og hovedbestyrelsen ved Anders Rønnebro, Flemming Jensen og Erik Piilgaard.

Formanden udtrykte glæde over interessen for afdelingsmødet og at den var usvækket.

Praktiske bemærkninger om bus og traktementet. Han oplyste at afdelingen vil være vært med et traktement i restaurationslokalet efter mødet. Og at der var bestilt bus afgang kl. 23.30.

Afdelingen ville også være vært med de vand, der sat frem på bordene. Forhold omkring stemmesedler mv.

Mødet startede med at nr.19 blev afsunget.

Punkt 1. Valg af dirigent.

Thomas Lund blev valgt. Thomas takkede for valget. Appellerede til god ro og orden og bestemte at der skulle tales fra talestolen og at navn og adresse skulle fremføres.

Nedsættelse af stemmeudvalg.

1. Lisbeth Johansen.
2. Flemming Sølvstad.
3. Bent Johansen.
4. Flemming Jensen.

Dirigenten konstaterede at valget var lovligt indkaldt iht. § 15 stk. 1 iht. vedtægterne. 4 ugers varsel. Påtrykt dato 28.marts.2014.

Der er indkommet 4 forslag til punkt 3. Forslagene var udsendt iht. vedtægterne § 16 stk. 1.

1. Undersøgelse af afdelingens juridiske og økonomiske kompetence.
2. Bidrag til bad modernisering stopper med udgangen af 2015.
3. Etablering af elektrosmose drænsystem på et hus.
4. Ændring til vedligeholdelsesreglementet.

Dirigenten oplæste dagsordenen og fik den godkendt

Budgettet er iht. § 17 udsendt senest 8 dage før mødet. Den skriftlige beretning var også udsendt 8 dage før mødet.

Oplyste at 10 % kan forlange skriftlig afstemning.

Punkt 2.a Beretning for perioden siden sidste møde.

Henning Edvardsen fik ordet til beretningen og oplyste at denne ville vare ca. 45 til 50 minutter?

Formanden indledte med at byde de nye andelshavere velkommen til afdeling 12. som det er tradition i afdelingen.

Svendsen. Hans Egedes vej 65.
Haahr. Fr. Nansens vej 93.

Formanden udtrykte håbet om at de nye beboere vil deltage i at skabe, et godt kvarter, medvirke til et levende demokrati, et sted hvor det ikke er hoveder, men hoveder, der tæller.

Herefter fortsatte formanden:

Som forord beskriver i den skriftlige beretning, så er budskabet ikke just glæde, fx her går det godt osv.- Det er ikke den rigtige åbnings replik, specielt når talen falder på vores egne demokratiske rettigheder, da der er sket en voldsom reduktion af Jers og der med afdelingsmødets indflydelse.

Vi spurgte sidste år i beretningen, om der er plads til beboerdemokratiet og et aktivt samarbejde. Og svaret er nu givet.

Vi må konstatere at, vi står ved en skillevej.

1. Ny struktur.

Vi skulle have et billede fra Holberg komedie Erasmus Montanus, som illustration for den nye struktur, fordi Montanus, - han må sande, at det ikke tæller at have ret, hvis man ikke samtidig har ret til at have ret.

Vi har så sent som i 2010 besluttet, at det er afdelingsmødet, der afgør hvordan vedligeholdelsen skal ske og at afdelingsbestyrelsen skal føre beslutningen ud i livet, efter de retningslinjer som afdelingsmødet har besluttet.

Hvem er også bedst til at afgøre dette; ” Er der nogen andre, end afdelingsmødet? Nej det er der ikke. Kompetencen må være her hos Jer. Det må da være afdelingsmødet, I skal betale, så er I også de bedste til at bestemme, sådan må logikken da være. Men nej sådan er det ikke her.

Vi har givet en fremstilling af sagsgangen i de informations skrivelser der er udsendt sidst på året og i den skriftlige beretning. Men det kan siges på den hårdere og korte måde og I skal lige få den i telegram stil, så er vi på omgangshøjde med hensyn til informations niveau.

Vi modtog den 30.9.13 som øvrige beboere meddelelse om, at vi havde fået en vicevært ansat i afdelingen.

Vi var af den opfattelse at afdelingsbestyrelsen skulle orienteres, om økonomien, arbejdsfordelingen og afdelingsbestyrelsens kommende virkefelt, før der skulle tages endelig stilling.

Men her var vi gjort regning uden vært, selv om administrationen havde lovet dette, men det var glemt den 30.9.

Vi skal da bare betale. 45 kr. /mdr./ bolig. eller 61 560 kr.pr år. Om dette beløb passer eller om det bliver større eller mindre eller om det bliver dyrere at vedligeholde - det skal vi ikke bekymre os om.

Ukontrollabel og unødvendigt og ikke indeholdt i budgettet. Om vi sparer noget ved det og i givet fald hvor meget, det er der ingen der ved noget om. Nu skal vi bare betale den nette sum af 61.560kr. Om året.

Er det for at hjælpe boligorganisationen af med overskyende arbejdskraft? I mangel af argumenter så kan denne årsag være lige så godt som noget andet, for der er kun givet et argument, at vi er for ubegavede i afdelingsbestyrelsen til forstå et nyt konterings system.

At det nye personale ikke har det fulde ansvar for deres arbejde, skal vi ikke bekymre os om, og vi kommer da også kun til at betale også når noget går i brok eller det bliver lavet forkert. Og så er der da 114 boliger til at betale. Modsat tidligere hvor håndværkeren havde ansvaret og selv betalte for deres fejl. For at afdelingsbestyrelsen ikke skal blande sig og evt. komme med kritik, så forbydes samtidig afdelingsbestyrelsen samtidig at have indsigt og at koordinere reparationsarbejderne.

Afdelingsbestyrelsen må ej heller undersøge prisniveauer og spørge til kommende udgifter ved leverandører og entreprenører. Man gør et stort nummer ud af italesætte afdelingsbestyrelsen som broderende, grænsede til perfide og nogen der ikke kan finde ud af regelsættet osv..

Således er det ikke småting afdelingsbestyrelsen må og har måttet finde sig i, af beskyldninger på det sidste.

Så kort kan det siges, når der skal orienteres om den nye struktur.

Ja, men, hvad med alle indvendinger og de gode argumenter som afdelingen har fremført? Hvad med underskifts indsamlingen? Hvad gav denne demokratiske henvendelse? Hvad gav den demokratiske debat som svar?

Ingen ting. For der var ingen debat, der var f.eks. ingen der vil tage imod underskrifterne.

Det er ikke nogle udefra kommende, der har fundet på alt dette, det er vores egne, dem på bjerget, men så har de naturligvis også fået et alibi for at eksisterer, de er moderne og dagens mantra er stort er godt, al magt til djøf'erne og hvad man ellers kan sige.

Samtidig klager boligorganisationerne over at deltagerantallet til afdelingsmøderne falder, først gør man mødet indholdsløst og så undrer man sig over at der ikke kommer nogen -, ”Det er som børn der først finder ud af hvad de har i hænderne, når det er tabt på gulve og det er gået i stykker”.

Lad os vende tilbage til dette emne, til slut i denne mundtlige beretning og lad os tage de øvrige emner først, så kan vi slutte med - hvad gør vi nu?

2. Budget 2015.

1. Der er mange nye udfordringer.
2. Vinduer og døre.
3. Separation af regnvand og spildevand.

Der er mange nye udfordringer.

Den nye struktur har bestemt ikke gjort det lettere at lave budget for afdelingen, i det afdelingsbestyrelsen er bleven udelukket fra deltagelsen i den daglige drift og det vil uvægerlig blive dyrere for afdelingen.

Vi har svært ved at se hvad der kræver vores opmærksomhed – Hvilke emner skal vedligeholdes oftere end tidligere og som måske skal ind i planlagt vedligeholdelses turnus, når vi ikke har kontakten osv. Vi har nu også svært ved at få oplyst tilbud, da entreprenørerne har fået besked om at nægte os oplysninger og skal angive os hvis vi i afdelingsbestyrelsen skulle bede om priser og pris oplysninger. Hvad der i et sådan tilfælde vil ske med entreprenøren, hvis denne undlader at anmelde eller anmelder afdelingsbestyrelsen, må stå hen idet uvisse.

Hvordan man kan fratage os en sådan universel ret, som at spørge til en pris, det ved vi ikke, det ikke noget der ligger i den prokura, en boligorganisation besidder.

Et er sikkert, det er en utrolig selvtillid der her luftes af administrationen.

Men lad det nu ligge, der er mange flere og alvorligere udfordringer vi står med, end misforståede beføjelser.

Den planlagte vedligeholdelse indgår i budgettet som en af hjørne stenene i økonomistyringen.

De største poster der indgår i budgettet er primært tagrenovering og af kommende arbejder er det vinduer og døre og nu separation af regnvand og spildevand.

Og nu efter at man har sløjft en vedligeholdelses konto så er der en del andre poster der holder flytte dag til pv. og på "AAB Swahili" betyder pv, planlagt vedligeholdelse.

1. Vinduer og døre:

Tiden nærmer sig for den berammede udskiftning af vinduer den er planlagt til at finde sted fra 2018 og over årene frem til 2021.

Det budgettal der var anvendt sidste år, stammede fra en prøve licitation i 2011 og lød på en total sum på 6 mio. kr. Vi har prøvet at se om den pris kunne holde hjem og det viser sig at vi nærme sig de 9 mio. kr. Men det er stadig skønnet priser. Det var en voldsom stigning. Og det er naturligvis ikke sikkert at det holder stik, ved en kommende licitation, den kan også blive lavere. Det er set før.

2. Separation af regnvand og spildevand.

Endnu en udfordring der gør, at vi i fremtiden evt. må opgive at leve kontant som vi tidligere har gjort, (spare op og bruge og ikke låne) -. En ikke ubetydelig udgift venter os og den mindste udgift vil være, det nye kloakstik - nej ikke nok med det, det skal være et LAR projekt- " lokal anvendelse af regnvand", dvs. at vi skal holde på vandet, ikke sådan kropsligt, - men regnvandet skal forsinkes, anvendes, fordampes eller nedsives på egen grund eller på de kommunale grunde.

Kommunen vælter med kravet om LAR projekt en større udgift over på grundejerne, og kommunen undgår selv at investere i regnvandsledningssystemet og i bygværket i Risskov. Det er således ikke for vore blå øjne skyld, at det skal være et LAR projekt.

Og det bliver ikke billigt. Vi ved ikke hvad vi skal budgetter med. Måske er det inden for 25.000 kr. til 50.000 kr. pr. hus. Det er over 3 år at der således skal betales.(1.4 mio. kr. til 2,8 mio. kr.)

Hvis kommunen kommer og siger, at de vil nøjes med nye stik, så skulle den være hjemme, da dette vil være det billigste.

Men hvis der skal etableres en stor faskine for hvert kvarter fx en lodret faskine boret ned under lerlaget under os, så er økonomien helt anderledes.

Men hvad nu hvis vi kunne få lov til at etablere regnvands cisterner og ikke skulle betale for afledning af det opsamlede vand? Ja men så stiller det os helt anderledes. Der kan vi måske ovenikøbet tjene penge på!

Vi har undersøgt fremrykning af vinduesudskiftning og finansierer den med et lån, hvis vi alligevel skal låne til kloakken, så var det måske måden at gøre det på.

Vi springer rask videre til nærmere præsentation af separation af spildevand, det er ikke kun penge der er også teknik i det

3 Separering af regn og spildevand.

Selv om det kan trække tænder ud rent økonomisk, så kan vi måske som sagt tjene penge og opføre os bæredygtige hvis vi spiller vores kort rigtig.

Vi skal - for kommunen har bestemt at Riisvangen og del af Vorrevangen skal etablere ny regnvands-afledning, vi kan ikke vælge noget andet.

Sidste år var arbejdet berammet til 2040 men nu er det flyttet til 2015, det kan man da sige er et ryk der forslår.

Så vi har tage handsken op og vil gå konstruktivt ind i en drøftelse.

Ved at udvise interesse vil det give os mulighed for at vælge, ikke kun den billigste løsning, men også være på forkant med idéerne i LAR.

Selv om arbejdet er berammet til 2015 så er der mange uafklarede problemer. Staten vil måske lave om på afgiftssystemet og betale for arbejdet på egen grund, så kan vi lade skuldrene falde ned, for så er vi i sikker havn.

Hvis kommunen vil fravige idéen om at det opsamlede regnvand, ikke skal belægges med en afgift ved afledning til kloaknettet, så er det som sagt en mulighed, at vi kan tjene penge på systemet. Det vil selvfølgelig være en succeshistorie og dem har jo vi ikke mange af for tiden.

Der vil komme et forløb, som strækker sig over det meste af 2014 som vil afdække både hvad der er af muligheder i området både for at udnytte – og gerne forbedre - de offentlige arealer og hvilke forskellige muligheder, der er for at lave løsninger på privat grund.

Men pt. er der kun kommende udgift i sigte for afdelingen og der bliver også en del arbejder og udgifter for den enkelte beboer.

Og vores forslag til entreprisegrænse og opgavedeling er ganske simpel, fællesskabet står naturligvis for opgravning, lægning af nye rør og brønde, og som individuel opgave er der belægnings og beplantninger.

Vi har lavet et forslag som kunne minimere problemet med udhuse carporte og belægnings der kunne stå i vejen ved at lægge ledninger uden om ”mellem rummet” mellem husene (Præsentation af plan).

4. Kommende vedligeholdelses arbejder.

1. Vinduer og døre.
2. Tagrenovering 2014 og 2015.
3. Modernisering af badeværelser, ”rårum”.
4. Osmose dræn.

1. Vinduer og døre.

Der er som sagt en stor usikkerhed om beløbs størrelsen, vi har for nuværende i vores budget indarbejdet tallet fra en prøve licitation og øget tallene. Der skal ske en bedre registrering til prisindhentningen og vi har taget skridt til dette, der er lavet en oversigt over vinduerne og dørene til hver enkelt bolig.

Vi forventer at registrering vil være afsluttet snart og at vi bestiller en licitation så der kan ske en konkurrence udsætning.

Så kommer ”1.000 kr’s spørgsmålet”. Skal vi låne finansiere udskiftningen og få den igangsat tidligere og ikke en etapedeling med start i 2018?

Der er dog flere usikre økonomiske forhold der spiller ind F.eks. kloak separering og det kan blive nødvendigt at acceptere en låne finansiering.

I 2013 har der været brugt ca.200.000 kr. på vinduer. Men det er inklusiv de ekstra vinduer der blev skiftet i forbindelse tagrenovering. Så selvfølgelig nærmer vi os en generel udskiftning.

2. Tagrenovering 2014 og 2015.

Arbejdet med de 6 huse i 2013 er forløbet planmæssigt, der har dog været, ekstra arbejder, så som omfugning af et par gavltrekanter, tagvinduer som ikke kunne genanvendes m.v.

Vi skal dog pointere, at overflade arbejder, reparation af maling og tapet m.v. efter montage af nyt tag og kviste, skal andelshaverne selv afklare og stå for gennem deres indvendige vedligeholdskonto.

Det er naturligvis ikke de skader, der er foretaget af håndværkerne. Disse skal naturligvis udredes af håndværkerne.

Vi pointerer det her endnu en gang og vi forventer naturligvis at dette også efterleves af inspektøren. Til boliger der skal have skiftet tag i år er der givet besked og vi skal opfordre til, at I tager godt imod håndværkerne.

Der er dog mangler som ikke er afhjulpel fra de sidste 2 etaper, og vi vil naturligvis gøre alt hvad der står i vores magt for at få disse afviklet.

Til næste år finder den sidste tagrenovering sted.

3. Modernisering af badeværelse./ rå-rum.

Vi kan fornemme at der ikke er den store interesse for etablering af rå-rum som et led i modernisering af badeforholdene.

Vi indstiller til beslutning at henlæggelserne til rårums-arbejderne stopper og der sker ikke flere etableringer af disse. Ikke på grund af de mange administrative problemer, men på grund af den svigtende interesse.

Vi slutter de sidste rårum badeværelser i afdelingen i 2015.

Man kan naturligvis stadig lave badeværelse som et rådighedsarbejde, men afdelingen giver ikke bidrag til etablering af de grundlæggende arbejder.

Hvis vi skal se tilbage, så har der været utrolig mange administrative problemer eller rettelig der blev skabt mange problemer ved ordningen.

Vi har tidligere besluttet, at det er sekundære arealer i kældrene der skal anvendes til etablering og dette fastholdes.

4. Osmose dræn.

Som det fremgår af den trykte beretning. så er det dyrt at lave et osmosedræn, og vi vil takke Poul for at vi måtte bruge hans kælder i forbindelse med fremvisning. Vi håber, at vi kan få prisen ned før vi prøver med en installation. Vi vil arbejde efter at det skal koste mindre end en drænløsning før det bliver aktuelt.

5. Boligafgift.

Sidste år berettede vi om uoverensstemmelser i fastlæggelsen af boligafgifter.

Der var stadig beboere, der betalte for vedligeholdelse af egne opførte carporte og garager og der var utrolig stor varians i boligafgiften på tilbygninger mv.

Lån til afvikling af modernisering af individuelle udskiftninger af bad og køkken kunne ikke verificeres, og så var grundbeløbet behæftet med stor varians og skorstens fejning og ekstra renovation var ikke korrekt.

Status for opgaven er, at vi næsten er ved vejs ende. Der er ikke længere nogen der betaler for vedligeholdelse af carporte og der er fundet en løsning på de sidste garager og der mangler kun tilbagemelding fra beboerne.

Økonomi afdelingen skal her roses for deres samarbejde.

Der er fundet et beregnings princip for betaling af vedligeholdelses bidrag når man laver en tilbygning. Og dem der betaler for meget i forhold til denne model vil blive kontaktet i den kommende fremtid for nedsættelsen.

Vi mangler en nærmere drøftelse af hvordan vi skal regulere grundbeløbet. Vi håber, at der i løbet af foråret kan ske en afklaring.

Vi skal bede om at alle er opmærksomme på deres afdrag på f.eks. køkken og bad og at beløbet og løbetid bliver tjekket.

Skorstensfejningen er ikke endelig og der er henvendelse til kommunen og skorstensfejeren, vi håber også her på en afklaring i løbet her i foråret.

Der er således håb forude.

6. Bryggervej.

Det er lang tid siden, at vi talte om Bryggervej. Meget er da også sket her 5 år efter sagen startede og nu er der vedtaget en lokalplan for området.

Vi have en ide om, at vi skulle prøve at præge løsningen, så haveboligbebyggelsen i en eller anden form kunne fortsætte.

Nu er vi ikke naive og det viste sig hurtigt, at dette kunne vi ikke. Der var et krav til en bebyggelses procent på niveau med Trøjborg og som nu er vedtaget. Det kaldes også profitmaximering.

Men et højhus med 23 etager blev dog gradvis reduceret først til 12 og til slut til 8 etager. Vi har gjort indsigelse til den bratte stigning, hvor man går fra 6 til 24 meter i højden på en strækning på kun ca. 70 meter fra os. Og flere andre forhold som er beskrevet i den skriftlige beretning. En begrænset succes.

7. Forsøg med beboerdemokratiet. ("Stakket er stridens glæde").

"Kunne de modsatte opfattelser, der er mellem afdelingen og hovedforeningen vendes til noget positivt"? Kunne vi definere et forsøg med beboerdemokratiet og hvis forsøget blev tiltrådt, kunne det danne forståelse, indsigt og vise vejen frem, med et beboerdemokrati med flere udtryk i AAB? Vi fik defineret et oplæg til et forsøg og sendt det til hovedbestyrelsen, men fik et underfundigt svar retur; "Hovedbestyrelsen har ikke tilstrækkelige resurser til at samarbejde med afdelingsbestyrelsen om forsøget"

Der skal ikke megen fantasi til at afkode denne knappe besked.

Vi havde håbet på en drøftelse, hvordan forsøget kunne defineres. Så kunnen man da vurdere om man kunne holde ud at være i stue med os, det havde da ikke kostet noget.

8. Købmanden.

Købmandsbutikken Risvangs Alle 1/3. Nedlæggelse og der etableres to boliger.

Den 31. juli indkaldte afdelingsbestyrelsen til ekstraordinært afdelingsmøde torsdag den 15.8.2013 på boldbanen Gustav Holms vej.

Boligorganisationen ville finansiere byggeriet over dispositionsfonden med lån og tilskud. Et fantastisk godt tilbud.

Referat fra det ekstraordinært afdelingsmøde fra den 15.8.2013. blev udsendt primo september.

Vi afholdte afdelings møde i hast august og vi fik defineret vores ønsker til byggeriet i oktober og økonomien er og var således på plads.

Vi kan lige tage tegninger her på tavlen som afdelingsbestyrelsen har ladet udarbejde. Vi håber, at de kan tiltrædes af afdelingsmødet. Vi tager dem lige i spredt orden.

Lige til at gå til og så til en boligafgift på 8500 kr. /mdr. Vi afventer tekniskafdeling.

9. Pilotprojekt med økologi og ressourcebesparelse.

Som tidligere har der været drøftelser om, hvordan vi kommer videre med økologi og ressourcebesparelse.

Vi har taget udgangspunkt i det forliste økologiprojekt og den nye energimærkning af vores boliger.

I energirapporten er der anbefalinger til at der etableres solceller og denne udfordring har vi taget op.

I det tidligere forsøg var der blandt meget andet tilbygninger og nu kombinerer vi så disse med et solcelle anlæg som anbefalet ved energimærkningen.

Vi ønsker at opføre tre prototyper af en række tilbygninger, disse tilbygninger skal indeholde solceller.

Prototypen skal være et forbillede for evt. kommende tilbygninger i afdelingen. Vi vil naturligvis søge at fastholde og udvikle af vores bebyggelse og ideen om økolog og ressourcebesparelse.

Hvordan får vi så råd til det?

En tilbygning på 15 m² inkl. en kælder også på 15 m² vil beløbe sig til ca. 500.000 kr. Incl. moms.

Dertil kommer al teknikken, f.eks. et solcelle anlæg på 11-12 m² pris 40.500 kr.

Solceller bidrager til nedbringelse af elforbrug med ca. 1570 kWh/år (normalforbrug for en familie er 4.500 kWh/år.) . Besparelsen er ca. 2 kr./kWh i gennemsnit 3.150 kr./år.

Vi vil prøve om vi kan skaffe midler til en finansieret gennem sponsorater og vi har her i første omgang prøvet ved RealDania.

Vort håb er at vi kan opnå tilskud til solcellerne og den halve udgift til tilbygningerne.

Hvis det lykkes, så findes de respektive andelshavere ved lodtrækning blandt dem der har lyst og som egen udgiften tilføre den anden del af fineringen til tilbygningen. Medbyg kan naturligvis også komme på tale. Hvis andelshaveren skal låne beløbet, så vil det give en boligafgifts stigning på ca. 1.800 kr./mdr. Eller mindre. Det er billigt for en tilbygning. (5 % - 250.000Kr – 20 År). Og de to måneder af året bliver betalt med el besparelsen.

Nu må vi så se hvordan det forløber.

10. Regnskab. 2012.

At regnskabet fra 2012 ikke kunne godkendes er ikke noget nyt. Der er udsendt informations skrivelse i august måned, der fortæller baggrunden.

Tilsynet måde at argumentere på er ren Mor Karen logik.

Tilsynets siger; Boligorganisationen har ansvaret og så følger de loven, Ergo har de ret!

Tilsynet bortforklarer at § 29 skal følges, ved at § 12 skal følges, så er det ok. Dem der har ansvaret, holder således pr. automatik også loven.

Absurditeten i sådan logisk fejlslutning har siden Holbergs tid prentet sig ind i vore hjerter og har fået os til at le inderligt gennem århundreder. Men her er der ikke noget at le af.

Man kan da ikke bare se bort fra lovgivningen, som kunne begrænse ens magt.

Problemet om overtrædelse af § 29 bliver endnu voldsommere i år, hvor også udgiften til vicevært bliver lagt oven i den ekstra inspektør udgift.

Vi så da også sidste år, at denne udgift bare stiger uden baggrund i pristallet og i budgettet 2015 er beløbet steget til næsten det dobbelte.

11. Beboerdemokrati.

Vi har gjort hvad vi kunne, skrevet læserbreve, opfordret til møder, indsamlet underskrifter. osv.

Vi har oplevet en utrolig ringe lyst til at ligge øre til afdelingens mening.

Den demokratiske struktur fordrer, at man også hører dem man er uenige med og søger et kompromis.

Det er ikke noget, man bare kan vælge fra.

Læserbrev og Indlæg i Beboernyt er således ikke optaget. Vi er naturligvis ikke i stand til at afgør den præcise årsag til afvisningen, ”Redaktionen kunne måske også mene, at det var skrevet dårligt?”

Men læserbrevet der er vist i den skriftlige beretning er det samme læserbrev, med den samme historie dog med andre ord der blev optaget i J P Aarhus. Så det kan da ikke være helt skævt.

12. Bidrag til Landsbyggefonden.

Efter afdelingsmødet i 2013 fik vi langt om længe kontakt til boligministeriet. Det viste sig at korrespondancen var gået tabt i ministeriet eller også kunne de ikke finde ud af at svare, da det var for vanskeligt.

Ministerien ville ikke tage imod og mødes med os.

Forklaringen på at vi ikke kunne bevare andelsfonden blev givet af en senior konsulent. Uden drøftelse af vore spørgsmål. Sådan er det bare, måske et ekko af Magrete Vestagers kontor.

Men vi er forvirret, men ikke på et højt plan.

Hvordan kan én lovgivning sige et og anden lovgivning sige noget andet. Ja hvis man skulle være ond, så kan vi konkludere at sådan går det når man sætter, ”ræven til at vogte gæs”. Boligministeren har da ingen interesse i at sige nej til afdelingens penge. Ministeriet foretrækker da den lovgivning, der giver flest penge i kassen. Det er den bjergsomes logik.

Ministeriet og Landsbyggefonden har da også brug for pengene, for dem må det være dejligt, at vi vil være med til at fylde det bundløse hul op i Landbyggefonden, der skal da anvendes utrolig mange midler

til at rette mange umulige boligbebyggelser op, bebyggelser der står som monumenter over en forfejlet bolig politik.

Men at vores boligforening ikke vil være med til at slå et slag for besvarelsen, det er stadig et mysterium for os. Inden sagen kom i gang viste AAB maveskind. Og nu er andelsfonden afviklet med den begrundelse, at den er gammeldags.

Boligorganisationens dispositionsfond får naturligvis også deres broder part af vores midler - 2/3. Hvori mod Landbyggefonden eller boligministeriet får 1/3.

13. Vedligeholdelses reglement og råderetsarbejde.

Årsagen til at vedligeholdelsesreglementet popper op her igen i beretningen er, at vi sammen med den skamrosende skrivelse af den ny stuktur modtog et vedligeholdelsesreglement.

Der er ikke kun lavet lidt om med f.eks. nogle redaktionelle ændringer, nej f.eks. et helt afsnit om drænararbejde er fjernet.

Drænarbejdet er et de arbejder man kan lave, hvis man vil og som ligger uden for det lejede areal og så er det oven købet afdelingsmødets kompetence ifølge lovgivningen.

Så venter vi bare på at boligorganisationen gør som loven foreskriver, de skal sende sagen til afgørelse ved kommunen. For sådan er lovgivningen, så må vi vente.

14. Ny struktur.

Hvad vil vi med demokratiet?

Tilbage til start.

I følge skrivelsen fra november, går det ufattelig godt med den nye struktur, alle er glade og har taget godt i mod den nye struktur, i hvert fald iht. boligorganisationen og selvfølgelig bliver der pakket vandhaner og skiftet knuste ruder osv.

Havde man forventet at vi ville opføre os dårligt? Hvordan kan man få den vanvittige ide?

Vi må i afdelingsbestyrelsen erkende at vi ikke er i stand til at opfylde vores mandat fra afdelingsmøderne, hvor vi har lovet Jer at vi vil garantere en ensartet behandling af alle beboerne, hjælpe med til at styre økonomien i forbindelse med vedligeholdelsesarbejder, og være behjælpelig med råderetsarbejder osv.

Vi skylder hinanden, at vi tage stilling til, hvad vil vi med beboerdemokratiet. Er det ligegyldig, at vi ikke selv kan vælge hvordan I vil organisere vores afdeling?

Det er ikke et spørgsmål om I kan lide mig eller en hvilken som helst anden i bestyrelsen. Det er ikke et spørgsmål om smålig kiv, det er noget helt andet.

Har I mod til at bestemme over Jeres egen hverdag sammen med andre? Stoler vi på hver andre? Eller er vi ligeglade, er det nok at være lejer og mig selv først?

I afdelingsbestyrelsen er der ingen, der er i tvivl.

Det er nødvendigt at forfølge dette, og forsøge at tage den kompetence tilbage som afdelingsmødet har tabt.

Men før dette skal vi vide, om det også har været lovgivernes mening?

Derfor forslaget.

nr. 1. Undersøgelse af afdelingens juridiske og økonomiske kompetence.

Når det er sket så kan vi tage stilling til en retslig afgørelse og en yderlig undersøgelse som det næste skridt eller et kompromis, men vi opnår ikke kompromis, hvis vi ikke har ret og har noget at give køb på i et forlig. Forslaget kommer til afstemning under indkommende forslag.

Til den første omgang vil vi bruge 20.000 kr. Vi ofrer afdelingsbestyrelsens rådigheds beløb, vi bruger det aldrig fuldt ud og resten af beløbet fra beboeraktiviteterne.

Og som jeg indledte så spurgte vi sidste år i beretningen, om der er plads til beboer demokratiet. Ja det er der, hvis vi vil værne om vores rettigheder. Ellers er det her ligegyldigt.

Tak for samarbejdet i 2013 og tak ordret.

Her efter debat:

Anders Rønnebro:

Indledet med at fortælle, hvordan livsforløbet havde formet ham og at han var direktør og havde en lang karriere inden for boligforeningerne og i den offelige forvaltning og at han var dedikeret til hans arbejde. Han ridsede ansvarsfordelingen op og pointerede at afdelingen og de valgte afdelingsbestyrelser ingen kompetence har. Hvis de har det så er det på hovedbestyrelsens nåde. Han fortalte ligeledes, at han normalt ikke tog ordret i en forsamling som denne og det var kun i afdeling 12 det var nødvendigt, da han følte sig nødsaget til det, og han var sikker på, at han ikke ville blive populær.

Der blev under indlægget fra Anders Rønnebro uddelt fotografier ”Billedkompendium af forfaldet i afdeling 12”

NB: Flemming Jensen, leder af det praktiske personale, delte således Anders Rønnebro's producerede plancher ud, de var i A3 størrelse. Der var dog ikke nok til alle.

Billedmaterialet var ikke dateret og der var ikke oplyst adresser, eller om beboerne havde givet deres samtykke til offentliggørelse og brugen af de billeder der var taget inde i huset og på egen grund.

I realiteten kunne det være billeder fra andre bebyggelser, der er ingen kilde henvisninger mv. som det normalt fordres til en lødig dokumentation – Referenten.

Anders Rønnebro havde en` konstatering, som var den eneste Henning Edvardsen gav og som han var enig i; ”at vi stod ved en skillevej”.

”Alt er godt hvis afdelingsbestyrelsen har ret. Alt det onde kommer ude fra, fra varmemester ordningen, AAB – kommunen – Tilsynet for Støttet byggeri og Boligministeriet. Men nu efter 11 år som direktør for AAB, tager jeg nu ansvaret for afd. 12 fordi det er helt forfaldent dette byggeri. Tænk hvis det havde været en privat udlejer, så var vi kommet på forsiden af landets aviser. Fra nu af har AAB ansvaret for udførelser af arbejdet i afd. 12.”

”Det er boligorganisationen, der nu har tvunget vinduesudskiftningen igennem i budgettet. Det er således godt at afdelingsbestyrelsen er sat fra bestillingen og ikke har indflydelse”.

”Jeg kan også oplyse, at jeg kender mange der ikke ville komme til afdelingsmøderne på grund af den sidende afdelingsbestyrelse, og deres måde at forvalte afdelingen på”.

”Det vi hørte i beretningen var luftkasteller og diletantisk. Helt hen i vejret og uden gang på denne jord. Og kunne nogen f.eks. se, hvordan tegningerne over købmanden blev præsenteret”

Tegninger er angivet i den skriftlige beretning. Referenten.

”Henning Edvardsen var i det meste af dette år ugens gæst hos AAB. Der var ingenting, der undgik Henning Edvardsen, som skulle diskuteres med bogholderiet. AAB's bogholderi har brugt ualmindelig mange timer på afd. 12 husleje udregning og budget”

”Henning Edvardsen taler pastoralt. Han har klaget til alle og det altid de andres skyld. Jeg ved, at han har talt med diverse rådmænd han har været ved Tilsynet flere gange, man aldrig fået medhold”.

”Afdelingsbestyrelsen er ikke forpligtet til noget som helst. Det er godt, at vi tager affære og har sat afdelingsbestyrelsen fra bestillingen. Jeg vil sikre en ensartet behandling af beboerne”.

Henning Edvardsen:

”Tegninger over købmanden er lavet over samme model som vores nuværende boliger og dog med bad på første sal. Vi kan da godt tage dem igen, men alle kender vel rumindretningen som den er nu”.

”Til budgettet for 2015, så er det afdelingsbestyrelsen der er kommet med forslaget til at tage lån og skifte vinduer i afdelingen i 2015”.

”Ja. Jeg var måske ugens gæst. Det kan da godt være, for ellers var budgettet for 2015 ikke kommet op at stå, som det gør nu. Den fortjeneste ligger ikke hos dig”.

NB. Dette fremgår af de tidligere fremsendte budgetudkast mellem afdelingen og administrationen. Referenten.

”At afdelingsbestyrelsen for afdeling 12 har et engagement, berettiger ikke til din latterliggørelse af os sådan som du gør i dit indlæg”. Det er ikke et sandt billede, du tegner.

Vi har naturligvis alle ret til at have andre meninger end dig. At man skal kritiskeres for sit arrangement er forkert, nu har systemet virket i 69 år til stor tilfredshed, så hvorfor kan afdelingsmødet så ikke bestemme hvad den tidligere har gjort?

Vi har naturligvis et ansvar og vi behandler netop alle beboers modsat boligorganisationen, Det er utrolig let at slippe af med en afdelingsbestyrelse modsat en ansat, hvis der skulle ske en fejl.

”Det billedmaterialet der er omdelt er ikke korrekt. Det der er vises er vinduer, der skal skiftes til næste år. Så selvfølgelig er de slidte og de viste hustage og kviste er dem der skal skiftes i år og til næste år iht. budgettet”.

”Det er besluttet på afdelingsmødet for år siden, at de naturligvis ikke skal male behandles på vinduerne som snart skal skiftes.

”Det er afdelingsbestyrelsen, der har foranlediget at vindues udskiftningen er rykket frem til udskiftning til næste år, sådan som budgettet viser og som der skal stemmes om i aften. Vinduesfremrykningen er ikke foranlediget af boligorganisationen eller af Anders Rønnebro”.

”Beboerne i afdeling 12 har valgt at tage ansvar, de kan fx hurtigt komme af med afdelingsbestyrelsen end med en varmemesteren, ham vil de aldrig kunne komme af med. Det er afdelingen tvangsindlagt til nu og fremover”.

”Derudover er det et meget uværdigt indlæg du kommer med, nu har afdelingsbestyrelsen i afdeling 12 passet på husene og på pengene i over 69 år. Så det er du noget sent på den når du kommer med dit angreb”.

Anders Rønnebro:

”Det er ikke nok at have et engagement for at have ret”. Og det typisk for Henning Edvardsen at han nu også tager æren for at vinduerne skal skiftes til næste år”.

Claus Pape:

Har boet i afd. 12 siden 2005. og berettede om at der har været forskellige interesse grupper, første ”AAB forum” og nu hedder det ”interessegruppen for afd. 12”.

”Afdeling 12 og AAB`s ledelse kan ikke lide hinanden, det er der vist ingen tvivl om”.

”Der er meget fornuft i PV skemaet i afdelingsbestyrelsens budget”

”Hvis nogen i afd. 12 bor som på billederne så er det ok, at der skal rettes op, men der skal være plads til engagement og et samarbejde fra begge sider. Kommunen har dog også en del af skylden. I de kontakter jeg har haft med Tilsynet for støttet byggeri, kan jeg konstatere at der megen slaphed hos dem.”

Anders Rønnebro:

Mit budskab til Jer i dag er, at der kommer et budget med en stigning på 7,5 % Nu har vi endelig fået vores vilje. Når næste års budget kommer så er det også med en stor stigning og til næste år igen og igen.

Susanne Yde:

”Vi har boet her i 5 år vi har malet selv og ordnet haven og de ting, der har været defekte er blevet ordnet og at nogle ting ser grimmere ud end andre, ja hvad så.

Men at du, Anders Rønnebro, stiller dig herop og håner afdelingsbestyrelsen er yderst upassende. Afd. 12's bestyrelse har hvert år fået afdelingsmødets opbakning og du skal give afdelingsbestyrelsen en undskyldning”.

Henning Edvardsen:

”Svarer på billederne. Så vidt vi lige kan se herfra, så er en stor del af billederne er fra Købmandsforretningen. Her skal vi lige huske på at lejerer har ansvaret for den indvendige vedligeholdelsen af lejemålet og så sent som i 2013 var AAB inspektører på gennemgang i hele huset og fandt stort set ingenting at bemærke.

De viste private opførte bygningsdele skal hverken afdelingen eller AAB vedligeholde”.

Henning Edvardsen:

Opfordrede til samarbejde og gav en udstrakt hånd til boligorganisationen.

Anders Rønnebro:

”Som jeg sagde i mit indlæg er jeg ikke her for score point. Vi vil gerne samarbejde med Jer, men der bliver sagt grimme ord. Jeg væmmes og det er ikke befordrende for samarbejdet”

Henning Edvardsen.

”Hvis du tænker på mødet den 13.11.2013 var der ikke fra vores side et eneste ukvemsord, og at du vil kalde det et demokratisk møde, det er muligt, men der var ingen debat og det eneste vi kunne få lov at fremføre var at afd. 12 er utilfreds med varmemesterordningen. Og vi skulle bare rette ind, men opfordring til samarbejde blev så eftertrykkeligt afslået”

”Men et skal slås fast her, afdeling 12 er altid klar til at samarbejde”

Gert Johansen Grenå Vej 21:

”Det rør der er pakket ind i skumplast, og som er vist på billedet, er hos mig. Der var på grund af et rotteangreb og viceværtten kom først efter 32 dage og fik skaden repareret. Derfor blev rørene af mig pakket ind i skumplast. Jeg kunne ikke vente så længe, uden der blev gjort noget”.

Arbejdet er ikke rekvireret gennem afdelingsbestyrelsen- Referenten.

Kirsten Lynge Nordvest passagen 5:

Det er et dejligt hus vi bor i, og et spændende møde. Vi glæder os over at bo her og vil høre hvornår vi får et nyt badeværelse.

Børge Haslev Risvangs Alle 28:

”Det er mine vinduer på side 2. Dem har I fra AAB været oppe at kigge på tre gange før der skete noget”.

Preben Kahls Hans Egedes Vej 67.

”Det er svært at gennemskue debatten. Afd. 12 bestyrelse har været og er stadig ok. men hvor er Anders Rønnebroe troværdighed henne?”

Claus Pape Hans Egedes Vej 112.

”Jeg har undret mig, har Andres Rønnebro nogensinde har taget et kursus i konflikt håndtering?”

Den skriftlige og mundtlige beretning blev sat under afstemning.

Vedtaget

0. Ingen stemmer imod

14. Undlod.

2.b Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år:

Freddy Ovesen fik ordet til fremlæggelse. Hilste, præsenterede punktet og fortsatte:

Vi får det omdelte afdelingsbestyrelsens budget og vi kan se det her oppe på skærmen.

På forsiden står der at huslejeforhøjelsen er på 7,5 %.

Til orientering var hovedforeningens første udspil 10,2 %. Dog manglede låne finansieringen af 6.200.000 kr. der iht. dette første udspil var nødvendig bare for at holde status quo dvs. bare for at gennemføre de vedtagne tagrenovering mv. dette ville give ca. 15,3 % i stigning

Vi går på side 2 med udgifterne.

De første 4 punkter har vi ingen indflydelse på.

1. Prioritetslånet er uændret det er det vi nu giver til disposition fonden og Landsbyggefonden. En stigning i ydelsen til lån til forbedringsarbejder på 829.483 kr.
2. Det er hovedforeningslån på de køkkener og bad som bliver lavet og køkkener og bad betales af den enkelte beboer. En forventet stigning på ca. 68.000 ud af 829,483 kr. til de personlige lån der kommer ind ved de respektive låntagere (ca.+ 14 % af ændringen). Til finansiering af lånet til de nye vinduer indgår også i summen, hvis, vi vel og mærke ønsker at de skal skiftes til næste år med ca. en halv million. Den opvejes næsten af den mindre henlæggelse på planlagte vedligeholdelse med -625.000 kr.
3. Ejendomsskatten har igen fået et ordentligt skub op på 113.189 kr. (ca. + 24 % af ændringen)
4. Forsikringer er steget med 34.623 kr. (ca.+ 7 % af ændringen) NB. Vi får i år et tilskud da m2 prisen nu skal harmoniseres på 25.733kr.

De næste 2 udgifter der er budgetteret med, har vi ikke meget indflydelse på.

1. Derefter et fald på renovationen på 29.351 kr. Her kan vi alle være med til at gøre noget, nemlig ved at overholde reglerne for de grønne container og ved at bruge storskraldscontaineren med omhu.
2. Så er der kontingent til BL (boligselskabernes landsforening). Telefon og andre udgifter, en lille stigning på 1.282 kr. BL kontingentet og telefon udgift er steget, og andre udgifter er uændret.
3. Afd. Bestyrelsen, beboeraktiviteter, møder og fester, er uændret.
4. Renholdelse en stigning på 113.609 kr. og der af 100.000 kr. det er løn til lokalinspektør og nu også varmemester, samt kontorhold til disse. (ca. + 24 % af ændringen)
5. Vi har også fået noget nyt som hedder diverse renholdelse som er sat til 12.250kr.
6. Så har vi almindelig vedligeholdelse (Punkterede termoruder, pakning af vandhaner osv.) her er der en lille stigning på 13,000 kr.
7. Så kommer vi til vore henlæggelser til planlagte vedligeholdelse PV skemaet. Her er der et fald på 625.000 kr. Årsagen til dette fald kan vi se på PV. Skemaet på linjen Henlæggelser den er nedsat til 1.400.000 kr. og det kan vi gøre ved at der optages et kreditforenings lån på 13 millioner, der skal finansiere vindues udskiftning og udgiften udgår af den planlagte vedligeholdelse.
8. På skemaet kan vi også se hvad pengene blandt andet går til:
På linje 13 er der afsat 618.000 til nyt tag på købmanden.
På linje 14 er der afsat en ½ million til uforudsete udgifter ved tagudskiftningen der sammen med linje 34 på 201.000 Kr. er nye krav fra hovedforeningen.
På linje 18 er der afsat 10 millioner til vinduesudskiftning, så vi får udskiftet alle vinduerne næste år.

De resterende linjer håber jeg at de taler for sig selv.

9. På vor henlæggelse til indvendig vedligeholdelse er der en stigning på 7,896 kr.
10. Henlæggelser til tab ved fraflytning har vi sat til 7,500 kr. som er en stigning på 2.500.
11. Bidrag til landsbyggefond, igen en stigning denne gang dog kun på 2.697 kr. Som vi desværre ingen indflydelse har på.
12. Herefter er der administrations bidrag boligorganisationen, her et lille fald på 200 kr.

Til slut har vi et lille underskud vi skal have afviklet det er på 3.319 kr.

Det giver så samlede udgifter på 7,482,095 kr.

Her efter indtægterne.

Bolig afgifterne her er der en stigning på 195.568 kr.

De 154.956 er jo de penge vi fik ind fra vores erhvervslejemål (købmanden), og de sidste ca. 40.000 er den huslejestigning som købmandsbutikken driver ind. Da boligafgiften bliver omkring 8000 Kr.

Så er der lejefinansieret råderet her er der 61.121 kr. i ekstra indtægt.
(fra køkkener og bad)

Vi forventer en renteindtægt på 211.600 kr. en stigning på 11.400.

Til sidst er der øvrige indtægter på 25.733 kr. som er et tilskud fra hovedforeningen. Rabat for en dyrere forsikring.

Det giver en indtægt på 7.004.934 kr. Og da vore udgifter er på 7,482,095 kr. giver det et budget underskud på 477,161 kr. som er det vi samlet skal stige.

Dette giver ca. 349 Kr./ måned.

Afdelingsbestyrelsen vil anbefale afdelingsbestyrelsens budget til vedtagelse.

Tak for ordret. Her efter debat:

Claus Pape:

Ville fremlægge nogle tanker og vise udviklingen i regnskabet for afd. 12 igennem de sidste år. Ved en beklagelig fejl var oversigterne ikke kommet med på det medbragte USB stik. så Claus Pape fortsatte.

”Så jeg tager den fra hukommelsen. Jeg synes ikke det oplæg vi får er ok. Vi kender ikke regnskabet for 2013, det bliver ikke fremlagt, selv om regnskabet er færdigt. I Paragraf 13 i vores vedtægter, står at regnskabet også kan vedtages på et afdelings mødet. Der er tale om budget for 2014 og 2015, men ikke regnskab for 2013 men for 2012.”

”Hvis stigningstakten fra 2012 til 2015 forsætter har vi en husleje på ca. 8000,- kr. pr. måned om få år. Med de stigningstakter i huslejen er der ingen lønmodtagere, der kan matche over de kommende år. Claus Pape spørger til om afdelingsbestyrelsen kender til udgifterne og om afdelingsbestyrelsen har adgang til bilagene”. (bestyrelsen bekræfter)”

Anders Rønnebro:

”Claus Pape har åbenbart mediteret over regnskabet”

”Regnskab for 2013 er på vej igennem boligorganisationen og er endnu ikke revideret. I afdelingen har man et ordinært afdelingsmøde, det er vedtaget på et tidligere afdelingsmøde og at det var til strækkeligt, der er også mulighed for at holde et regnskabsmøde udover afdelingsmødet”.

”Jeg har kun ytret mig om stigning i 2015 og 2016, jeg har ikke sagt at det vil stige yderligere til et højere niveau i år 3 eller 4 herfra, og det vil stige med det efterslæb fra den dårlige vedligeholdelse som afdelingsbestyrelsen er årsag til”.

”Vi laver ikke et regnskab med bilag. Det vil være alt for omfattende og det vil heller ikke blive læst Claus Pape, du skal forklare hvorfor regnskabet er manipulerende”.

Henning Edvardsen:

Svarer med henvisning til budget og Anders Rønnebro taler om efterslæb og afviste dette.

”Der kan ikke være noget efterslæb problem, da kasse beholdningen ligger på 2 til 3 mil. kr. Når der bliver brugt 200.000,- alene på vinduer, så kan der ikke være et efterslæb, det kan naturligvis være unødvendige arbejder der nu bliver foretaget.

Vi vil naturligvis stå os meget bedre med en total udskiftning af vinduer som det er foreslået til 2015 af afdelingsbestyrelsen”.

”Forslag om et regnskabsmøde, det kan blive afgjort på næste møde”.

Claus Pape:

Til Anders Rønnebro,

”jeg har ikke mediteret over regnskab, når man mediterer, så tænker men netop ikke. Udgifter til varmemester og inspektører er steget meget i forhold til udgifterne i nullerne, hvor udgiften var meget lav, hvor de nu er meget høje og den reelle udgift forsvinder ind i andre udgifter. En anden ting er AAB’s regnskaber, når man kigger regnskaber fra Landsbyggefondens hjemmeside, det gør det ikke nemmere”.

Anders Rønnebro:

”Det bliver en lang aften, I kommer aldrig hjem! Regnskabs opstillingen skal gøres pædagogisk og AAB tager også et valg om hvordan vi skal stille regnskaber op. Landsbyggefonden regnskabsdatabase er nørdet og det er ikke nemt. I AAB vil vi gerne gøre det nemt og overskueligt, AAB’s regnskaber er offentlige, så der er ikke noget skjult. Hvor er det ulovligt pålagte og det manipulerende”?

Claus Pape.

”Vi i afdeling 12 har ikke stemt for en varmemester og en lokalinspektør og derfor er det ulovligt at pålægge os varmemester og inspektør lønninger, når afdelingsmødet ikke har vedtaget dette”.

Henning Edvardsen.

Han opfordrede til at slutte talerrækken.

”Vores påstand er, det er ulovligt og manipulerende, når I hæver budgetter for indeværende år med en halv million, når man indsætter en negativ sum på en halv million i udgifterne og bruger af kassebeholdningen og pålægger os en øget udgift til administration ved at tvangsansætte en vicevært og en inspektør mv.

Derfor har afdelingsbestyrelsen fremlagt forslag nr.1 der skal stemmes om senere. Kompetencen vil vi gerne have afgjort”.

Afstemning om budget for 2015.

Vedtaget

Imod 0 stemmer. Blanke 4 stemmer

3. Indkommende forslag.

1. Undersøgelse af afdelingens juridiske og økonomiske kompetence.
2. Bidrag til bad modernisering stopper med udgangen af 2015.
3. Etablering af elektroosmose drænsystem på et hus.
4. Ændring til vedligeholdelsesreglementet.

Henning Edvardsen:

1. Undersøgelse af afdelingens juridiske og økonomiske kompetence.

Forslaget er reaktion den nye struktur hvor det ikke er afdelingsmødet der kan bestemme hvordan vedligeholdelsen skal organiseres, og at tillidsrepræsentanterne eller afdelingsbestyrelsen skal holdes uden for indsigt og organisering af vedligeholdelsen.

Tidligere har vi oplevet dis respekt med hensyn til afdelingsbestyrelsen virkefelt og afdelingsmødet kompetence. Hvad er så det nye i det her, - der er ikke noget nyt i det her, administrationen koncentrerer bare indflydelsen hos sig selv og fratager afdelingsmødet deres retmæssige kompetence.

I har bestemt at det er afdelingsbestyrelsen der skal forestå rekvireringen af vedligeholdelses arbejdere. I har også detaljeret bestemt omfanget gennem vedligeholdes reglementet og albue rummet for afdelingsbestyrelsen.

I har også valgt at hvis der bliver begået fejl så er utrolig let at komme af med de formastelige ved at fastholde kompetencen her.

I har valgt et helt transparent system - I har valgt at alle skal behandles ens - I har valgt indsigt og indflydelse. Og der med også ret og pligt, og så sandelig også ansvar.

At boligorganisationen med deres fremfærd tilsidesætter vejlednings bestemmelser, hvor det er op til afdelingsmødet at bestemme detaljerings graden i de arbejder der skal udføres, er for os indlysende.

(Afsnit 5.3 i Vejledning om drift af almene boliger m.v.).

Og hvis vi mener demokratiet alvorligt så opfordre jeg til at der stemmes ja til forslaget.

Resultat: Vedtaget. Imod 19. Hverken for eller i mod. 5

Henning Edvardsen:

2. Bidrag til bad modernisering stopper med udgangen af 2015.

Da interessen for bidrag til moderniseringer af badeværelser er vigende også kaldet rårums-etablering ophører ordningen med udgangen af 2015.

Etablering og modernisering kan som tidligere, etableres som egen finansieret råderetsarbejde og afdelings finansieret råderetsarbejde (ved lån optages i afdelingen).

De tekniske krav til arbejdet der er vedtaget af afdelingen er stadig gældende, grundet afdelingens vedligeholdelses pligt, mv.

Forslaget giver sig selv, men det er utrolig kompliceret at organiseret dette her og vi må konstatere det ej heller bliver let når vi ikke kan få indflydelse.

Med håbet om at der stemmes for.

Kirsten Lynge:

Var glad for ordningen og glædede sig til sit kommende badeværelse. og var glad for Torben Andersens råd om at få fjernet al det ødelagte isoleringsmateriale i kælderen.

Niels Thomsen:

Udtrykte at det burde stadig være muligt, og spurgte ind til hvorfor man ikke kunne beholde systemet.

Henning Edvardsen:

Det var budgetteknisk vanskeligt at holde et beløb båndlagt og konteret på PV skemaet når det ikke bliver brugt det var lidt flot at have et så stort beløb stående uden at bruge det. Men der kunne også stilles et ændringsforslag til forslaget.

Svarede Kirsten Lynge; I er med på listen* så nu skal vi finde ud hvor badeværelset skal etableres.

*(se den skriftlige beretning)

Niels Thomsen:

Forslaget kunne da også bare sættes til afstemning så ville vi bevare det tidligere system.

Forslaget kom til skriftlig afstemning.

Forslaget vedtaget

Resultat: For 49. Imod 45. Hverken for eller i mod. 21

Henning Edvardsen:

3. Etablering af elektrosmose drænsystem på et hus.

Det lyder spændende at vi kan skabe tørre kældre og helt undgå skimmel vækst, ja det er næsten for godt til at være sandt.

Et dobbelthus: 120.000 Kr. + moms (150.000 kr.) og vi sætter kun arbejdet i gang hvis der er luft i budgettet med de stigninger som vi kan forvente så er det ikke tid til ekstravagance.

Vi skal opfordre til at stemme ja til forslaget.

Susanne Yde Gustav Holms Vej 27:

Vil anbefale mødet at stemme ja, da fugt også kan udvikler skimmelsvamp, og det er der ikke nogen af os der kan tåle.

Gert Johansen Grenå Vej 23:

Det er også et problem at der i vores kælder også kun er et gulvafløb.

Forslaget kom til afstemning.

Ja stemmer klart flertal Imod 2. Hverken for eller i mod. 12

Henning Edvardsen:

4. Ændring til vedligeholdelsesreglementet.

Vi har i samarbejde med forslagsstilleren udarbejdet følgende ændringsforslag.

At punktet om tilbygninger ændres til følgende:

Afdelingsbestyrelsen foranlediger at der ansøges ved magistratens om godkendelse af ændret bebyggelsesplan sådan som det er bestemt i skødet.

Der skal udfærdiges et tegningsmateriale der giver byggefeltet ved hver bolig, der muliggør opførelse af en tilbygning ved hver bolig. Byggefelternes størrelse og højde mv. angives skitse-mæssigt på tegnings-materialet på ansøgningen til magistraten..

Bebyggelses grad sættes til de maximalt 25 % som helhed, etage antallet sættes til 1. foruden evt. kælder. Dette vil give et bruttoetageareal på ca. 30 til 35 m². Der udfærdiges en vejledning i samarbejde med teknisk afdeling med udgangspunkt i ordlyd som tidligere er vedtaget på afdelingsmødet den 23.-april 2010.

Begrundelse.

”Kommune skal godkende principperne i følge skødebestemmelsen og den komme vi næppe uden om.

Således kan vi lige så godt gøre en dyd af nødvendigheden og sikrer at alle kan få en tilbygning og nu da det aktuelle bygningsreglement tillader 25 % og ikke kun 20 % som tidligere så lad os da prøve at få en ny godkendelse hos magistraten.

Men hvis vi øge arealet så skal det være muligt at friholde tilbygningen fra den oprindelige bolig med en forbindelse så vi ikke bygger hele gårdfacaden til men giver mulighed for evt. et annex og ikke ødelægge arkitekturen.

Jeg skal på vegne af forslagsstilleren og afdelingsbestyrelsen anbefale ændringsforslaget til vedtagelse”.

Afstemning:

Afstemning om ændringsforslaget

Ja stemmer klart flertal. Nej stemmer ingen Hverken for eller i mod 4.

Forslaget vedtaget. Det oprindelige forslag udgik:

4. Valg.

4a. 3 afdelingsbestyrelses medlemmer

Henning Edvardsen:

Torben Riis har meddelt at han ikke genopstiller, og at han ønsker at trække sig fra arbejdet i afdelingsbestyrelsen.

Vi skal derfor opfordre evt. mulige kandidater at komme frem og evt. prøve kræfter med dette her, så skal de blot komme i forslag.

Afdelingsbestyrelsen kunne pege på Bo Degn Thorvøe Bethesda Vej 70 – Bo kunne desværre ikke deltage i mødet.

Der var således 3 kandidater til de 3 pladser. Torben Andersen, Henrik Pedersen og Bo Degn Thorvøe.

Kandidaterne blev valgt og genvalgt med akklamation.

4b. Valg af to suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Henning Edvardsen:

Foreslog Lars Kammer og Peter Jensen. Første suppleant Peter Jensen og anden suppleant Lars Kammer. Kandidaterne blev valgt og genvalgt med akklamation.

Karen Stranddorf spurgte om suppleanter har adgang til bestyrelsesmøder. Henning Edvardsen oplyser at dette ikke er mulig iht. foreningens vedtægter.

5. Eventuel.

Preben Kahls:

Undrede sig over at Anders Rønnebro's skrivelse: om at afd. 12 har taget pænt imod varmemesteren-**ordningen**, det kan ikke være muligt at Anders Rønnebro opfatter det sådan, da der ifølge underskrift indsamlingen i afdeling 12. er 85 % af beboerne der er imod dette system. Så er det og bliver det et overgreb.

Anders Rønnebro:

Fortæller at afdelingsbeboere har taget pænt imod AAB 's folk.

Henning Edvardsen:

Takkede dirigenten, Takkede Torben Riis og Toni Mahnecke for deres arbejde. Takker for tilliden fra afdelingsmødet til den siddende bestyrelse, sluttede af med at takke for fremmødet.

Afslutter mødet, med at fortælle at afd. 12 naturligvis tager pænt imod alle folk og vi hilser pænt, men at demokratiet er knægtet af boligorganisationen er der ingen der er i tvivl om.

Mødet sluttede med at forsamlingen afsang nr. 22. Jeg elsker de grønne lunde.

.....
Thommas Lund. Dirigent.

.....
Torben Andersen. Sekretær.

Deltager antal 55 %.

Bilag. De omdelte fotografier er vedhæftet. Suppleret med de manglende oplysninger og kommentarer mv. Dette er fremsendt til Boligorganisationen mv.

Billedkompendium

forfaldet i afdeling 12

I det følgende vises nogle typiske mangler i afdeling 12 – der er generelle problemer med

- Vinduer
- Hoved og kælderøre
- Tage (dem der mangler udskiftning) og begyndende vedligeholdelsesproblemer med nye trævinduer (kviste) – disse skal behandles med olie løbende
- Faldstammer, vandrør og kloak lider ligeledes under mange års manglende vedligehold
- Sætningsskader udvendigt og pudsskader i

Kommentar.

Side 1. Ovenstående blev uddelt på afdelingsmødet den 25.4.14 af Erik Piilgaard, Anders Rønnebro og Flemming Jensen. under punkt - 1a. Fremlæggelse af beretningen for perioden siden sidste møde.

Samling af billederne skulle underbygge følgende påstande fremført af ovenstående.

1. Afdelingsbestyrelsen er årsagen til forfaldet i afdelingen.
2. Afdelingsbestyrelsen er årsag til at huslejen nu eksploderer da de konsekvent har misligholdt boligerne.
3. Bolig organisationen har længe følt at der burde værre skredet inde over for dette misrygte Og der burde være sket en anmeldelse til kommunen.
4. Den siddende afdelingsbestyrelse har ikke behandlet beboerne ens.

Kritikken viser en mangelfulde teknisk indsigt og underkendelse af beboerne, afdelingsmødet, og afdelingens inspektør, og afdelingsmødet. Fotoserien er ikke retvisende for de fremførte påstande, men belyser derimod en afdeling der pt. har orden i vedligeholdelsen og som fx udnytter rest-levetider på bygningsdelene, og ikke vedligeholder private opførte bygningsdele, og som har en retfærdigt organisering.

Beboerne arbejder aktivt med vedligeholdelse gennem deres demokratiske organer, afdelingsmødet, afdelingsbestyrelsen.

1. Afdelingen vedligeholder ikke på bygningsdele der skal nedbrydes.
2. Afdelingen vedligeholder ikke på bygningsdele der er privat opført og som iht. vedligeholdelses reglementet skal vedligeholdes af de respektive beboere.
3. Afdelingen vedligeholder ikke erhvervs lejemål, hvor lejekontrakten angiver at det ikke er afdelingen der skal vedligeholde.
4. Afdelingen vedligeholder ikke ved at kasser brugbart og funktionsdygtigt tekniske anlæg før nedbrud.

Generelt vedr. de viste foto.

Ad. Vinduer: Da vinduerne står foran en udskiftning har afdelingsmødet i 2011 besluttet at vinduerne ikke skulle males, vinduerne står pt. til udskiftning i 2015.

Ad. Hoved og kælderdøre: Der er ingen billeder af hoved og kælderdøre trods beskrivelsen på side 1. Fx fotografier der evt. kunne underbygge påstanden om forfald.

Ad. Tage: Der vil i år og til næste år blive udført de resterende 11 tage 6 stk. i 2014 og 5 stk. i 2015.

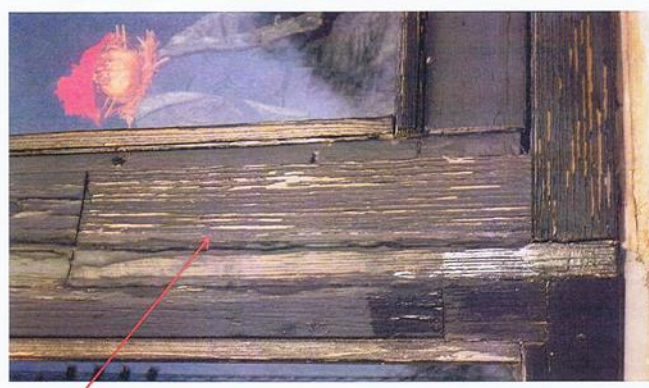
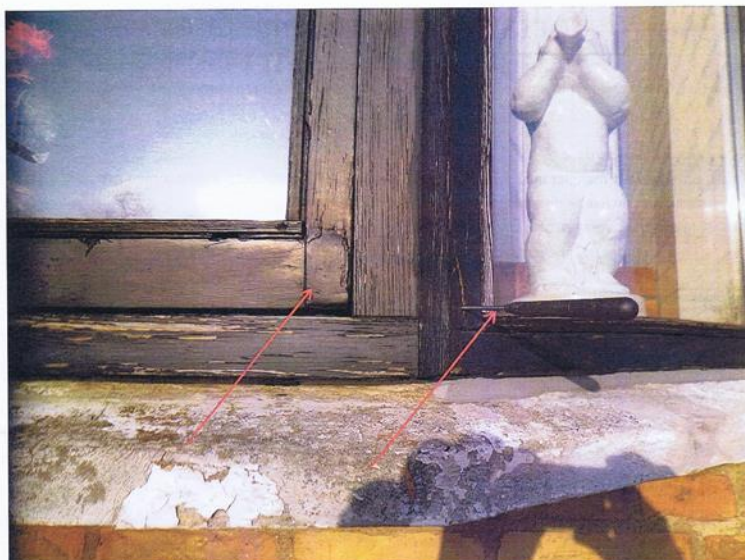
Ad. Vinduer. Begyndende vedligeholdelses problemer og olie? Vi er ikke vidende om sådan problemer, hvis det er glaslisten der hentydes til og at disse bliver gråtonet på grund af vejrliget, så er tiltænkt. Det er naturligvis op til andelshaveren om de vil olier glaslisten, (Listerne er af teaktræ). Når vinduerne males bliver de olieret.

Ad. Faldstammer og rør: Vedligeholdelsen af faldstammer og rør sker ved nedbrud. Det tyder på manglende teknisk indsigt, at påstå at de skal skiftes løbende. pt bliver der henlagt midler til radiatorer, beholder /gennemstrømnings beholder, sanitetsanlæg mv. og generelt bliver Vvs genstande skiftet ved nedbrud.

Ad. sætningsskader. Sætnings skader udbedres når andelshaveren melder at sådan fremkommet.

Vindue i forfald – forsøgt repareret med masse derefter malet

Råddent og utæt – nederst vindue midlertidigt repareret.



side 2. Det er et vindue på Riisvags alle`. Citat fra referatet:

Børge Haslev Risvangs Alle 28:

”Det er mine vinduer på side 2 Dem har I fra AAB været oppe at kigge på 3 gange før der skete noget”.

Vi kan se, at det er billede af ældre dato, da der pt. er skiftet listet, karm og ramme er i dag skruet sammen, tætningslisterne er skiftet osv.

Således er det fuld funktion dygtig og kan holde til det skal nedbrydes, vinduerne skal skiftes til næste år.

Afdelingen vedligeholder ikke bygningsdele, der skal nedbrydes.

Løstliggende tagsten på kvist



Side 3. Vi er i tvivl om hvor dette billede er taget, det må være på de sidste 10 % af husene som skal have skiftet tage. Det sidste tag vil blive skiftet 2015.

Afdelingen vedligeholder ikke på bygningsdele, der skal nedbrydes.

NB: Afdelingen sørge for at tagene er tættest. Den løse tagsten der ses på billedet kan også være efter stormen Bodil. Viceværter / ejendomsinspektøren ville da ikke udføre en sikring af løse tagsten langs vindskederne, da tagene alligevel skulle skiftes.

Kvist under nedbrydning – manglende vedligehold

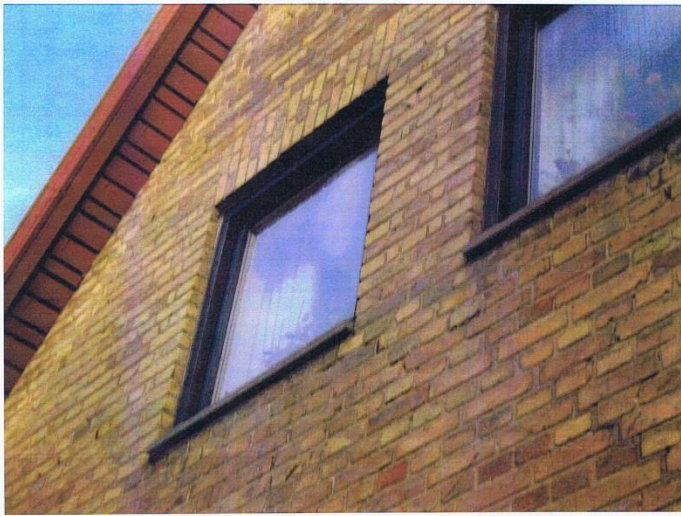


Side 4.

Fotoet af denne kvist må stamme fra en af de kviste der er under nedbrydning, så den vil være historie inden længe.

Afdelingen vedligeholder ikke bygningsdele der skal nedbrydes.

Dugruder (der er 5 stk i samme hus) er anmeldt for lang tid siden til bestyrelsen



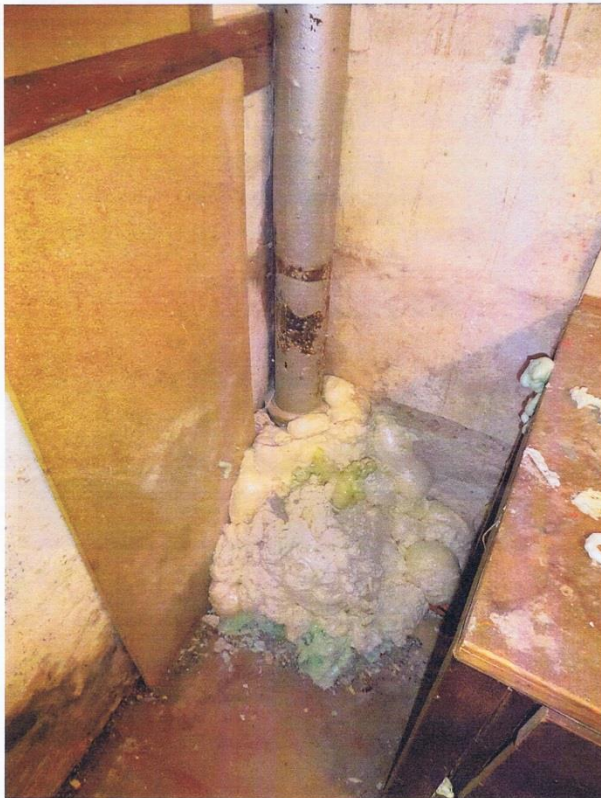
Side 5. Vi kender ikke adressen og vi kan ikke verificere påstanden og afdelingsbestyrerne ligger ikke inde med en ordre på 5 stk. dug ruder. Denne påstand ("anmeldt for lang tid siden til afdelingsbestyrelsen") er ikke sand.

Hovedbestyrelsens vicevært ordning har eksisteret siden 1.10.13 Hvis den har været glemt må det være sket inden for de sidste 6 måneder.

Vi kan se, at det må være et af sidste 11 huse der skal have skiftet tag, men adressen er umulig at finde, hvis administrationen ligger inde med oplysningen, så skal vi bede om rekvirering af arbejdet ved glarmesteren.

Beboeren kan naturligvis kontakte afdelingsbestyrelsen og den vil tage aktion.

Træring af faldstamme – rotter er kommet ind og lejer har efterfølgende forsøgt at lukke af med PU skum og hønsenet.



Side 6. Fra referatet afdelingsmødet den 25.4.14.

Gert Johansen, Grenå Vej 21:

”Det rør der er pakket ind i skumplast, og som er vist på billedet er hos mig. Det var på grund af et rotteangreb og viceværten kom først efter 32 dage og fik skaden repareret. Derfor blev rørene af mig pakket ind i skumplast, jeg kunne ikke vente så længere, uden der blev gjort noget.”

Brønd sunket sammen – er sunket ca. 30 cm angiveligt pga. rotter



Side 7. Kloaker og brønde bliver repareret, når der opstår uregelmæssigheder og at der evt. også her skulle gå 32 dage er dybt kritisabelt, inden der sker en reaktion det er en serviceforringelse som ikke tidligere ville være tolereret.

(Vi vil tro at den viste brønd er overfaldsbrød til afvanding af gårdarealet).

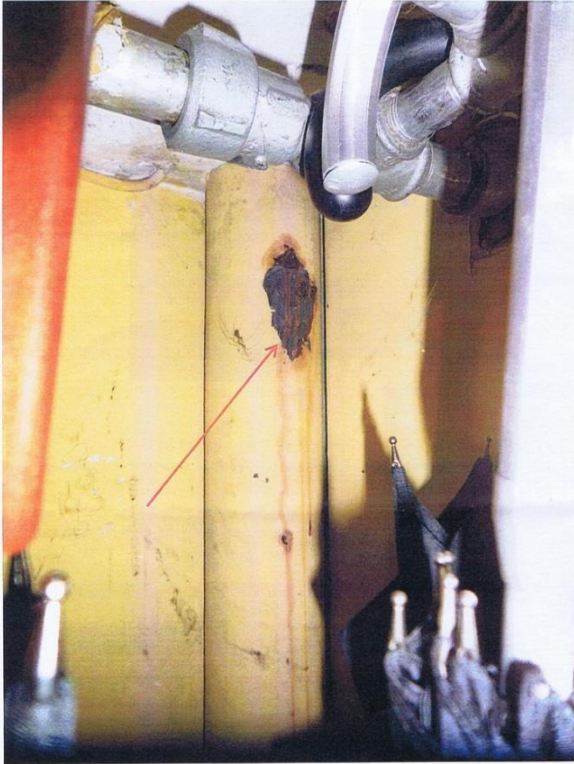
Råd i kvist vindue – manglende vedligehold



Side 8. Tagkvist der vil være erstattet med ny inden udgangen af 2015.

Afdelingen vedligeholder ikke på bygningsdele, der skal nedbrydes.

Tæret faldstamme



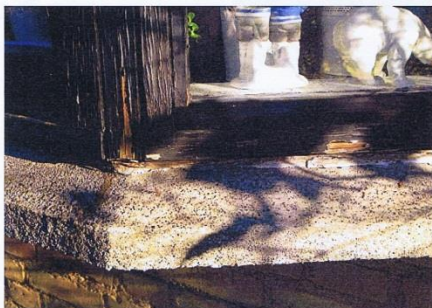
Side 9. "Sved pletter" tæring på faldstammer, på billedet ser det ud til at være overflade rust, men det kan naturligvis kun afgøres ved tage skaden i øjesyn.

Faldstammer blev tidligere skiftet, når de var tæret igennem dvs. ved nedbrud/gennemtæring.

Afdelingen bliver ikke længere informeret eller har indflydelse på omfanget af reparationen.

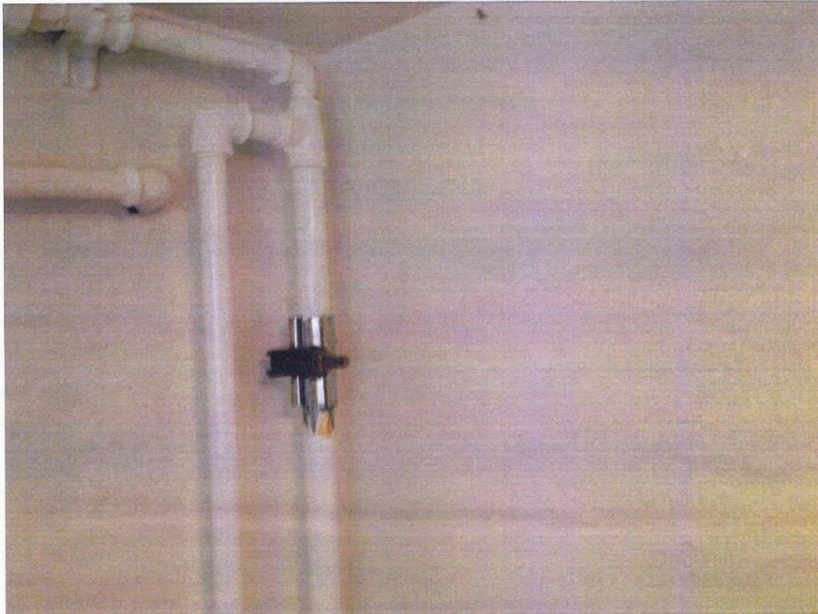
NB. Der findes også reparationsmidler.

Karnap vindue utæt og ikke vedligeholdt



side 10. Ovenstående vindue blev i august måned 2013 synet af inspektøren og der var ingen grund til at skifte det. Det ville kunne holde til det skulle skiftes. Der skulle dog skiftes dårlige glaslister, dette har dog endnu ikke fundet sted iht. billedet.

Rørtæring (koldt brugsvand) midlertidig tætning



Side 11. Vi kan ikke se om det er et spændebånd, hvis der er monteret et spænde bånd, er det ikke et stykke arbejde, der tidligere er bestilt eller rekvireret af afdelingsbestyrelsen. Rør med brud skal skiftes. Beboeren kan naturligvis kontakte afdelingsbestyrelsen og den vil naturligvis tage aktion.

Vi kan ikke se hvor billedet stammer fra måske er det fra, erhvervs lejemålet, der skal nedbrydes?

Beboeren kan naturligvis kontakte afdelingsbestyrelsen og vi vil tage aktion.

Gammelt toilet (kan ikke skylle ud)



Side 12. Vi kan kun verificere billedet så nogenlunde. Enten er det fra et tidligere eller nuværende erhvervs lejemål. Hvis et toilet ikke kan skylle ud, så skal cisterne/toilettet naturligvis repareres eller skiftes.

Hvis administrationen ligger inde med oplysningen om et toilet der ikke virker i en bolig, så skal vi som tidligere bede om rekvirering af arbejdet ved VVS firmaet. Beboeren kan naturligvis kontakte afdelingsbestyrelsen og vi vil tage aktion.

Gammelt toilet – indmad gået fra hinanden

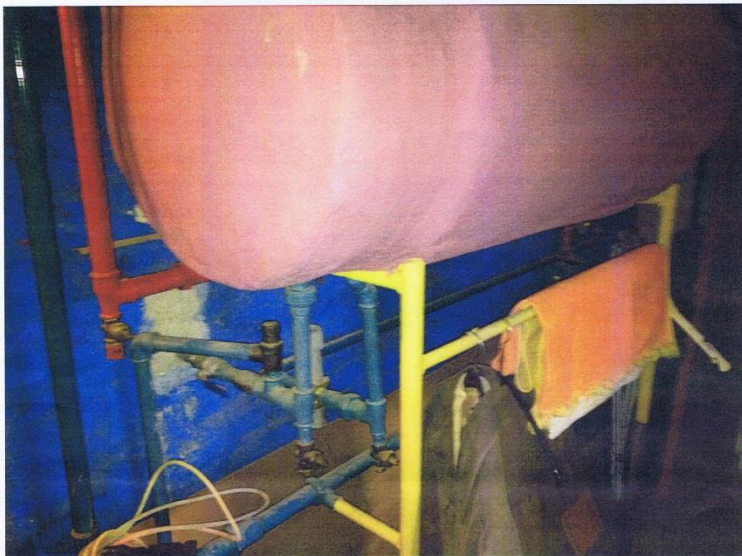


side 13. Vi kan ikke verificere billedet, hvis toilet ikke kan skylle ud så skal cisternen naturligvis repareres eller skiftes.

Hvis administrationen ligger inde med oplysningen om et toilet der ikke virker, så skal vi som tidligere bede om rekvirering af arbejdet ved VVS firmaet.

Beboeren kan naturligvis kontakte afdelingsbestyrelsen og vi vil tage aktion.

Gammel vandvarmer (utæt) – tidsvarende??



Side 14. Vi kan ikke verificere billedet. Billedet viser en VV beholder, vi ved ikke om den virker? Hvis den ikke virker, så skal den naturligvis skiftes og andelshaveren bestemmer selv om de vil have en beholder eller gennemstrømnings vandvarmer. Beboeren kan naturligvis kontakte afdelingsbestyrelsen og den vil naturligvis tage aktion.

Afdelingen har tidligere vedligeholdt beholderne med anode-stænger for at undgå tæring, det er således en grund til at beholderne holder længe. Hvis administrationen ligger inde med oplysningen om en beholder, der er utæt og som der ikke virker, så skal vi som tidligere bede om rekvirering af arbejdet ved VVS firmaet. Beboeren kan naturligvis kontakte afdelingsbestyrelsen og vi vil naturligvis tage aktion.

Pudsskader i kælder – nej til rep fra bestyrelse



Side 15 Denne tekst tyder på ukendskab både til vedligeholdelses regler og almindelig vedligeholdelse af depotrum i boligforening. Nedstående er fra det vedligeholdelse reglement afdelingsmødet har vedtaget.

(16) Fundamenter og kælderydervægge. Stedstøbte fundamenter af beton der er berappet /pudset og oprindeligt kalket på indvendig side og udvendig pudset med cementmørtel. Fundamenterne har revnedannelser på grund af ælde, temperatursvingninger mv. Kælderen har ikke været tænkt som boligareal, men som opmagasineringsrum og vaskerum, og der betales ikke over boligafgiften for kælderarealet. Afdelingen vedligeholder kælderen på følgende forudsætninger og med følgende metoder.

Ved utætheder i sokkel hvor der er vand (blank vand) indtrængning fra revner, revnerne tættes (ud-sættes) på foreningens foranstaltning, Overfaldebehandling af soklerne indvendig bør ske med diffusionsåben behandling og der må ikke beklædes med organiske materialer. Behandlingen foretages af andelshaveren og der må tåles ujævn og skjoldede overflader.

Da der ikke er isolering i fundamenter, vil der forekomme kondensering på fundamenterne og salt / krystal udtræk når kælderen opvarmes.

Kondens og normal fugt skal løbende ventileres bort. Det er andelshaverens pligt at holde kælder-rummene vel ventileret, og sørge for rengøring af overflader, så der ikke opstår skadelig skimmel-vækst på grund af kondensering på vægge og lofter mv. Kælderen skal bruges hensigtsmæssigt.

Afdelingens forsikring dækker ikke arbejder så som blænd gulve og skærmvægge, der ikke er opført af forening.

Løse teglsten på havemur



Side. 16 Billedet kan verificeres og der vises en privat opført havemur og et cykel halvtag, disse bygningsdele skal vedligeholdes af andelshaveren. Nedstående er fra det vedligeholdelse reglementet som afdelingsmødet har vedtaget

Fra vedligeholdelse reglementet. 1.2.7 Skel.

Det er ikke standard at der er skel mure imellem gården. Hvis der er murede konstruktioner eller plankeværker og lignende vedligeholdes disse bygningsdele af andelshaveren. Hvis der imellem naboer er uenighed om vedligeholdelsen af skellene fjernes de faste konstruktioner og der etableres levende hegn af en F.eks. ligusterhæk af afdelingen.

Fugtskadede trappe - dårlig vedligehold



Side 17. Trappen er malet af tidligere eller nuværende andelshaver og er meget afskallet, trappen kunne males hvis det var ønsket af andelshaveren. Nedstående er fra det vedligeholdelse reglementet som afdelingsmødet har vedtaget. Trappen er ikke fugtskadede.

Fra vedligeholdelse reglementet.

(24) Trapper.

2. Udvendige trapper er af stedstøbt beton med pudsoverflader. På fortrappe er trædefladerne belagt med fliser og udvendig kældertrappe er med pudsoverflader. Afdelingen vedligeholder flisebelægningen på fortrappen. Evt. malerbehandlede pudsoverflader vedligeholdes af andelshavere.

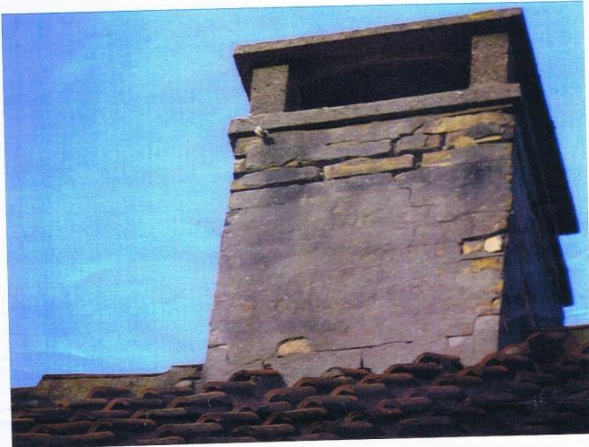
Der kan være malet på disse pudsdele. Den overfladebehandling er uhensigtsmæssig og malerbehandling må kun vedligeholdes og da kun af beboeren. Overfladen må ikke behandles med andet end silikatmaling eller lignende diffusionsåben maling. Kuløren må kun være i jordfarveskalaen.

Sætningsskader på hus



Side 18. Billedet kan ikke verificere. Hvis der optræder revner, så skal disse naturligvis udbedres hvis boligorganisationen ligger inde med adressen, så bør der gives besked til murerfirmaet, denne evt. service forringelse vil afdelingen ikke acceptere. Beboeren kan naturligvis kontakte afdelingsbestyrelsen og den vil tage aktion.

Faldefærdig skorsten



Side 19 Hvis fotografiet skal bevise afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen uduelighed er det et falsum.

Skorstene er planlagt til at blive udskiftet i 2015 og dette har været planlagt siden 2005 at der ikke er sket vedligeholdelse på piben er således, at udvise rettidig økonomisk omhu.

Afdelingsbestyrelsen. 10.5.14.