

Referat af afdelingsbestyrelsesmøde.

Afdelingsbestyrelses møde 20-9-2017. kl 19.00. Hos Bo Degn

Deltager Torben Andersen, Lars Kammer, Henrik Pedersen, Bo Degn og Henning Edvardsen

Dagsorden.

1. Protokol. Fra den 2.7.2017 og 30.5.2017.
2. Udlæg.
3. Kontoudtog.
4. Retssag mv.
5. Flytteforretninger.
6. Råderet og tilbygninger
7. Ny ejendoms inspektør.
8. Arbejder.
 - Udskiftning af vinduer og døre.
 - Udvendig maling.
 - Klinker på fortrapper.
 - Separering af spildevand og regnvand.
9. Evt.
10. Kommende møde afholdes den 27. november kl 19.00. ved Torben.

Ad 1. Protokol.

Protokollen var til stede og blev gennemgået og godkendt.

Der var dog en udvikling i sagen vedr. punkt 3 i referat af 2.7.2017 Retssagen: Regnskab tvisten for 2016 er kommenteret af AAB, V/ Tina Jensen og Tilsynet har bedt om vores kommentarer. Vedhæftet som **Bilag nr.1**, er tidligere rundsendt.

ad 2. Udlæg

Udlæg den.

11.6.2017 beløb 1416 kr. fortæring og mangfoldiggørelse af skrivelser til andelshaver.

29.6.2017 beløb 175 kr. og 700 kr. Transport til rep. møde og fortæring.

1.7.2017 beløb 300 kr. Hosting af hjemmeside.

Udlæg for nærværende møde, og hosting for næstet kvartal samt blækpatroner fremsendes snarest til udbetaling.

Ad 3, Kontoudtog.

Torben redegjorde for de sidste konteringer der var følgen regninger der var genstand for kritik:

Misforstået myrer bekæmpelse:

Inspektører foretager nu skadedyrs bekæmpelse for myre til en udgift som andelshaveren tidligere selv stod for og foretog. Det virker helt ude af proportioner at betale over 1000 Kr for en indsats der kan klares til 100 kr. og som andelshaverne selv skal foretage. Et myre angreb er ikke et skadedyrs angreb.

Det er stærkt problematisk at bekæmpe myrer, og specielt i haverne hvor den er et nyttedyr og de få tilfælde hvor de optræder i kældre kan bekæmpes med almindelige håndkøbsmidler sådan som afdelingen har besluttet.

Klinke reparation:

Der er vedtaget at bruge 87 450 Kr. i 2017 og 4 x 20 768 Kr. i 2018 Der bliver pt. brugt og konteret langt større beløb. Torben spørger ind til konteringen.

NB: Klinke reparationen er gået i stå igen, nu på grund af manglende materialer. Skulle være afsluttet medio september.

Honorar for underboringsprojektet(LAR):

Der er udbetalt 54 000 Kr. til ingeniøren. Beløbet stemmer. Der var i ingeniør tilbuddet ikke indregnet underboringsarbejdet.

NB: Forbruget stemmer med budget. Men der sker en langsommelig kontering i kassekladden som kan gøre det mindre pålideligt at vurdere budget og forbrug.

Torben har fremført vor anke over de alt for store udgifter på VVS arbejdet, årsagen skal findes i den nye ordning hvor bolig organisationen nu har antaget Løbner VVS der kan komme afsted med at lave et skift at beholder til en 100 % overskridelse, og der praktiseres en mangelfuld regningskontrol – En form for ligegyldighed som ikke er foreningen værdig.

Ad 4. Retssag mv.

Torben har deltaget i receptionen/baggårdsfesten ved advokaten, således at afdelingen blev repræsenteret.

Der har været afholdt møde mellem advokat og afdelingen hvor vort økonomiske karv blev defineret, der er fremsendt en ny beregning hvor beløbet nu er 817.848,00 Kr.

Ad 5. Flytteforretninger.

Der skal opfordres til at beboerne tager afdelingsbestyrelsen med til syn, der er al for mange fejl og misfortolkninger og dårlig kommunikation ved flytteforretninger.

Torben kunne oplyse at afdelingen er indbudt til de næste to synsforretninger og at der har været vikar fra Tjelevej som synsmand på den sidste flytteforretning - en hel anden og positiv oplevelse synsmanden kunne samtale og spørge ind til procedure mv. Det er vi ikke vant til.

Ad 6. Råderet og tilbygninger

Spørgsmål fra det afholdt møde den 24. august med deltagelse fra AAB - BL og Afdelingen se notat - bilag nr.7 i referatet fra mødet den 2.7.2017 blev drøftet. Spørgsmålet er fremsendt til advokat for oplysning om udgiften til juridik responsum på spørges målene:

1."Har andelshaverne ret til at vælge, om de selv vil stå for vedligeholdelsen eller om de kan vælge at det er afdelingen der skal stå for vedligeholdelsen? "

2,"Kan boligorganisationen fratage afdelingsmødet deres kompetence iht. § 81, også når beslutningerne ikke medfører udlejnings vanskeligheder". (Kompetence iht. lovgivningen om råderet, til at beslutte opførelse af bygninger og foretage bygningsændringer uden for lejede).

(FN. 85 vinduer i udestuen er bleven sat i gang med baggrund i en boligafgiftsstigning, der var ingen valg til beboerne om et lån i stedet for en stigning, som der blev foreslået af afdelingen. Grenåvej 23 kan ikke opnå et lån til skift af vinduer i havestuen, boligorganisationen vil ikke være med. Det er en umulig situation for beboerne).

Spørgsmål til tilbygningen Risvangsalle 38. Hvem organiser malingen pt. bliver der malet. Sikkert i privat regi.

Ad. 7. Ny ejendoms inspektør.

Carsten Kjær har sagt sin stilling op som inspektør og skal til en stilling ved Kollegiekontoret.

Ad 8. Arbejder.

8.1 Udskiftning af vinduer og døre.

Se notat fra mødet den 7.september. **Bilag nr. 2.**

Notatet blev refereret og orienterings skrivelse til omdelingen blev vedtaget. **Bilag nr. 3.**

8.2 Udvendig maling.

Udvendig maling er afsluttet.

8.2 Klinker på fortrapper.

Arbejdet er gået i stå grundet at man glemte at indkøbe klinker.?

8.3 Separering af spildevand og regnvand.

Der afholdes bygge møder hver 14 dag og der har været mange opstarts problemer, og pt. overholdes tids fristeren ikke, entreprenøren forventer dog at indhente forsinkelsen.

9. Evt.

9.1 Ny affalds ordning og en komplet ligegyldig information fra AAB er omdelt af 24.8.17.

9.2 Nyt budget modtaget den 12.9 stigning 2,5 %. Følger det vedtagne far afdelings mødet.

9.3 Forslag til indlæg på den nye debat side – vi bude være flere der var kritiske- der sker sikkert ikke noget ved dette, - vi indrykke vore synspunkter. NB. dette er i den stik modsatte kategori af de spørgsmål der sidst blev behandlet, de handlede om leje af vaskemaskiner. **Bilag nr. 4**

HE

BILAG 1.

Arbejdernes Andels Boligforening.
Afd.12 "Riisvangen II"

Aarhus den 30.8.2017

Teknik og Miljø
Aarhus Kommune
Kalkværksvej 10.
8000 Aarhus C.
att. Claus Bo Jensen.

Vedr. Uretmæssige konteringer i afdelingsregnskab for 2016.

Vi skal kvittere for modtagelse af det fremsendte materiale modtaget den 25.8. 17. og returner her med afdelingens kommentar til boligorganisationens mail af 9.8 og 17.8.(mærket med rødt).

Punkt 1. Kontering på konto 114 - Har ikke supplerende kommentarer

Vi skal dog ikke undlade at konstatere at du forholder dig som tidligere til de uretmæssige konteringer under konto 114. Dvs. lønninger til ejendoms funktionærer, med henvisning til tidligere afvisende besvarelser. Du sanktioner boligorganisationens afgørelse, eller tager den til efterretning. Trods vejledningen om drift af almene boliger mv. kapitel "5.4. Ansvar og kompetence" angiver: at selskabsretlige, foreningsretlige, eller aftaleretlige høre under domstolen og ikke tilsynet.

ad. Budget overskrideler ved etablering af grundlæggende arbejder (rårum) i forbindelse med modernisering af badeværelser:

· Etablering af rå rum kr. 135.766. Afdelingsmødet har tidligere besluttet at et antal lejer hvert år, kan få lavet rå rum og udgiften betales af afdelingen og lejerne kom på "venteliste". De har så efterfølgende besluttet, at der efter 31/12 2016 ikke skulle laves flere rå rum. Der er budgetteret med kr. 97.000 på afdelingens PV (se vedhæftet PV overført til nyt budget år – teksten er badeværelser), og den faktiske udgift er større, men det skyldes der var flere lejer der havde fået lovet et rå rum samt etablering af ekstra pumpebrønd pga. problemer med afløb.

Der er i det oplyste flere faktuelle fejl.

Afdelingsmødet besluttede i 2014 at standse ordningen med udgangen af 2015 (Side 17 i referatet fra afdelingsmødet 2014). Årsagen skal findes i, at ordningen var svær for boligorganisationen at administrere, boligorganisationen negligerede afdelingsmødets beslutninger, vedr. rækkefølge for udførelse, udbud, fordeling mellem afdelingens udgifter og beboernes udgifter og tidsplan mv.

Administrationen igangsatte et badeværelse i 2014 og lod det udføre uden at konkurrence-udsætte arbejdet. Der blev oplyst at der for året 2014 ikke var muligt at igangsætte flere?

Behovet for ordningen var også vigende, der var kun 3 badeværelser tilbage i 2014.

For at samle op på de badeværelser der ikke var moderniseret 2014, skulle der dog udføres 4 badeværelser før ordning kunne stoppe. Dette blev drøftet på afdelingsmødet, administrationen sanktioner beslutningen og der blev besluttet at afvikle de grundlæggende arbejder på de 4 badeværelser selv om budget tallet kun var på 3 x40.000 kr.

Der skete flere forsinkelser af arbejdet grundet manglende styring og ved udgangen af januar 2016 var der 97.000 Kr. tilbage. Dette budgettal er tidligere, beklageligvis forkert oplyst til 70.000 Kr. Budget tallet for 2016 var 97.000 Kr. Udgift for 2016 blev på 205.766, en overskridelse på 108.766 Kr.

Der er i regnskabet for 2016 konteret beløb fra arbejder der burde være udret af boligtageren og som ikke skyldes de grundlæggende arbejder som afdelingen skulle afholde.

I regnskabet er der F.eks. nævnt at der er konteret udgifter til forsatsvægge i afdelingsregnskabet, dette arbejde har aldrig været en del af de grundlæggende arbejder og har aldrig indgået afdelings budget. Men er udgift der skal udredes af boligtageren.

Det oplyses, at der har været problemer med et afløb der skulle have udløst en stor udgift. Årsagen har været, at der ikke var en tilstrækkelig kritisk faglig vurdering og at der blev etableret en unødvendig pumpebrønd og afløb.

Der er således påført afdelingen en uberettiget anlægsudgift på 108.766 Kr. og en kommende driftsudgift som pt. ikke kan opgøres.

Ad. Udgifter til privat opførte bygningsdele.

Carport:

· Reparation af carport kr. 15.980 samt 18.000 - Godfred Hansens Vej 31. Lejeren har i perioden fra indflytning i 1998 til 2013 betalt for vedligeholdelse af carport kr. 225 pr. måned. I 2013 overtager beboeren vedligeholdelsen, mod at spare kr. 225 pr. måned, og i vedhæftede aftale skal afdelingen betale for nyt tag og maling inden lejer overtager vedligeholdelsen, som han jo også har betalt for siden 1998. Denne aftale er lavet iflg. aftale med afdelingsbestyrelsen, så det undrer os, at de stiller spørgsmål til udgifterne.

Det kommer som en overraskelse at arbejder fra 2013 først bliver udført i 2016. Vi kan frygte at der stadig er arbejder som ikke afviklet.

Beløbet blev i alt 33.980 Kr. og vi skal ikke undlade at gøre opmærksom på at, der kan købes en ny carport i den same dimension til 25.000 Kr. inkl. opstilling mv.

Vi kan konstatere at udgifterne var kendte inden arbejdet blev igangsat og der har ikke været kontakt til afdelingen. Vi kender ikke udbuds grundlaget, men den eksorbitante pris må begrundes i en udskiftning af taget mv. og ikke kun en udbedring som var aftalen.

Vi kan pt. i afdelingen ikke erindre at vi har modtaget boligtagerens kvittering for overtagelsen i 2013.

Udestue:

- Reparation af en udestue kr. 2.967. Lejer er indflyttet lejemålet i 2009 og der var opført en tilbygning. Det er afdelingen der står for vedligeholdelse af tilbygningen og derfor afdelingen der skal betale for vedligeholdelse.

Reparation af udestuen skal ske af boligtageren iht. til den aftale der må være truffet er mellem den tidligere boligtageren og boligorganisationen, da der ikke bliver betalt til vedligeholdelsen over boligafgiften, udestuen ligger uden for det lejedes areal. Boligtageren må være indtrådt i de samme pligter og rettigheder som den tidligere boligtager ved sin indflytning i 2009.

Beløbet er 2.967 kr.

Ventilations anlæg:

- Reparationer af ventilationsanlæg kr. 7.694. Det er genetablering af eksisterende ventilation fra køkken ifm. Udskiftning af tage i afdelingen.

Boligerne i afdelingen er ikke indrettet med ventilationsanlæg og ved tagrenoveringen fik de beboere der brugte de gamle skorstenspiber besked på at denne ulovlige anvendelse skulle ophøre og de boligtager der havde behov ventilation, måtte etablere en ventil i ydremuren, dette fremgik af de orienterings skrivelser der blev udsendt i forbindelse med tagrenoveringen, renoveringen sluttede 2015.

Beløbet er 7.694 Kr.

Varmeveksler:

- Udskiftning af varmeveksler (over pris). Der er udskiftet et antal varmevekslere og der kan være meget stor forskel på hvad udgiften i de enkelte lejemål omfatter. Prisen for udskiftning af veksler koster normalt omkring kr. 10.000. Der er 2 lejemål hvor udgiften er løbet op i mellem kr. 22.000 til 28.000 pga. ombygning af rørinstallation fra varmvandsbeholder til veksler samt omfattende udskiftning af brugsvand i kælderen pga. tæring.

Der er flere faktuelle fejl i ovenstående.

Der er ved opsætning af gennemstrømnings vandvarmer hvor der tidligere var varmvandsbeholder en forventet udgift på ca. 10.000Kr ved de skifte der er skete i 2016 er de alle over 12.500 Kr. og flere over 18.000 Kr. op til 28.000 Kr. Der sker altid en ombygning af rørinstallationer ved skift fra beholder til varmevekslere.

Udskiftning af varmeveksler bliver i dag fortaget af en operatør som har indgået en pris aftale med bolig organisationen, vi har gentagende gange efterlyst indsigt i pris aftalen, men dette er bleven nægtet.

Afdelingsmødet tidligere valg af operatører er ikke blev respekteret og boligorganisationen lever ikke op loves krav om afdelingen er en selvstændig økonomisk enhed og pådrager ved denne ordning afdeling unødige udgifter.

Tidligere udskiftninger var væsentlig billigere.

Der må ved udvælgelsen operatører være en objektiv og ikke diskriminerende konkurrence udsættelse. Denne dokumentation er fraværende. De evt. opnåede rabatter og besparelser eller evt. andre frynsegoder er os vedkommen, vi vil betale den rigtige pris.

På sidste repræsentantskabsmøde oplyst boligorganisationen, at de havde sparet 1,5 mio. kr. ved at indgå i prisaftalen med faste leverandører på tværs af afdelingerne. Dette er måske korrekt men besparelserne er ikke kommet afd. 12 til gode, vi må således betale for andre afdelingens reparationer.

Vi har fra tidligere operatører i foreningen fået oplyst at udvælgelseskriterierne er ukendte og tidligere operatører ikke har været indbudt.

Vi kan konstatere at vi ved flere lejligheder nu giver op til det dobbelte for en udskiftning af en varmemands enhed.

Fordyrelsen kan ikke begrundes i udskiftning grundet tæring, men snarere at der monteres unødvendige og langt dyre delkomponenter der ikke tidligere har været anvendt, et større timeforbrug, dyre timeafregning mv.

Boligorganisationens tidligere påstand om besparelser på arbejder når boligorganisationen organiser arbejdet er ikke korrekt og dette strider mod reglerne om, at afdelingen er en selvstændig økonomisk enhed.

Ad. Ombygning af erhvervs lejemålet:

Punkt 3. Ombygningen af købmand, konto 116 kr. 233.730:

- Vinduer kr. 160.000. Afdelingen har på afdelingens PV budgetteret med udskiftning af vinduer og tage i afdelingen, og derfor er udgiften til udskiftningen taget på afdelingens PV, da disse arbejder skulle laves under alle omstændigheder.
- Ekstra udluftning i kælderen ved ombygningen kr. 3.063. Efter indflytning opstod der et problem vedr. udluftning og problemet skulle løses. Da byggesagen er lukket ned, er det en udgift afdelingen skal betale for og det er normal praksis, men kan ikke lade en byggesag stå åben til evt. fejl og mangler.
- Advokat bistand ved MMT konkurs kr. 16.875. Aftaler der laves med håndværker er for afdelingens regning og risiko. Udgifter til MMTs konkurs er derfor bogført på afdelingens udgiftskonto.
- Byggeskadefonden kr. 53.792. Regning er først kommet efter byggesagen er afsluttet, og det er afdelingerne der betaler udgifter til byggeskadefonden, da det er afdelingen der har mulighed for at søge hjælp, såfremt der opstår problemer med byggeriet i fremtiden.

Afdelingsmødet godkendte et budget på kr. 1.816.000 til ombygning af købmand, men den faktiske udgift blev på 4.623.949. Direktør Anders Rønnebro svarede beboerne på afdelingsmødet, at han var klar med at dreje på tilskudsskruen, hvis budgettet bliver overskredet (se vedhæftet referat fra afdelingsmødet), derfor har Organisationsbestyrelsen valgt at dreje på tilskudsskruen som lovet, og bevilliget et ekstra tilskud fra dispositionsfonden på kr. 2.629.949,06.

Der er en række faktuelle fejl i det fremsendte.

På det ekstraordinære afdelingsmøde afholdt den 15.8.2013. blev der som angivet i referatet lovet at afdelingen kun ville få en udgift på 528 kr./år hverken mere eller mindre.

Afdelingens beboer vedtog ombygningen under ovenstående forudsætning, boligorganisationen ville tilføjer alle de nødvendige midler og at de suverænt stod for ombygningen og at de naturligvis så skulle bærer de økonomiske usikkerheder, med den forudsætning at afdelingen og afdelingsbestyrelsen ikke måtte intervenere eller blande sig. Der var ikke tale om at afdelingen skulle kunne deltage og det hverken med ønsker og penge.

Forslaget blev vedtaget da det var et utrolig fordelagtigt tilbud for afdelingen. Det budget som afdelingen tidligere havde arbejdet efter, faldt således og naturligvis bort.

Ombygnings udgift giver åbenbart nu en sum på 19.200 kr./m² og ikke 6.000 kr./m² som boligorganisationen havde forventet. Ombygning sagen har også stået på i henved 4 år.

Trods det store beløb så viser resultatet at der har været anvendt ringe overfalder som vil også give afdelingen driftsmæssige problemer i fremtiden.

Årsagen til fordyrelse skal blandt findes i, at mange af de bygningsdele der havde værdi blev fjernet. f.eks. Nyt eksisterende badeværelser, køkken installationer, garageanlæg, tekniske anlæg osv. og der blev brugt nye ukendte og dyre materialer til facader og lejlighedskele mv.

Boligorganisationen pålægger i regnskabet 2016 afdelingen en udgift på 233.730 Kr. men beløbet skal se i sammenhæng med de låne beløb som afdelingens beboer nu også financier, løftet fra afdelingsmødet er brudt.

En anden udgift som er påført afdelingen, men som ikke kan gøres op er følgende, der blev tilført det fulde budgetbeløb som afdelingens bidrag til tagarbejdet, og budgetbeløbet indeholdte et større disponibel beløb da beløbet var udregnet med flere bygnings dele f.eks. et større antal kviste, skorstenspiber mv. Dette har givet et positivt provenu til byggesagen som har reduceret boligorganisationens bidrag.

Fra referatet. Direktøren.

Svarede TL og BS, Der kan altid opstå nogle overraskelser, Det er AAB der står for byggestyringen, og det er os (AAB) Der har ansvaret, og AAB vil være klar med at dreje på tilskudsskruen, hvis budgettet bliver overskredet, således at afd.12 ikke skal betale mere end 528,00 kr. pr. år.

De 528 kr. som afdelinger skulle betale er nu udmøntet i at afdelingen har ydelse på **34.164,00** Kr./år til et lån der løber over 20 år med 2 %. Denne udgift er ligeledes uberettiget. 20 x 34.164 kr.= 683.280,00 Kr. er bestemt ikke 20 x 528,00= 10.560,00 Kr.

Vi må anholde at aftalen som den aftalt ikke er blevet fulgt.

Vi kan også kun beklage at vi ikke har haft den viden som vi har nu, efter at vi har modtaget boligorganisationens udlægning.

Vi må konstatere at det var berettiget at afdelingsmødet forkastede regnskabet, og vi forventer naturligvis at tilsynet intervenere og bringer tingene i orden og at beløbene udredes af boligorganisationen og ikke mindst at afdelingen får indsigt i prisaftalerne, så også lovens karv til indsigt bliver efterlevet.

Venlig hilsen

Henning Edvardsen.

pav

BILAG 2.

Notat vedr. møde den 07.september ved Hustømrerne.

Carsten Kjær. ckc@aabnet.dk

Casper Blessing. cbl@ark-jr.dk

Per Fjeldbonde. prf@hustomrerne.dk

Poul Erik Nielsen. pen@hustomrerne.dk

Afklarende møde på spørgsmål fra den 19. maj.

Dagsorden:

- Opfølgning på mangler
- Status på oliering af lister
- Afslutning af byggesags økonomi.
- Evt.

Konklusionen af overstående uafklarede spørgsmål blev følgende:

Med hensyn til oliering af lister kan det ikke lade sig gøre at etablere en kvalitetssikringen på et acceptabelt niveau og muligheden for objektiv afklaring synes ikke mulig inden for en rimelig tidshorisont.

Lister olieres af Hustømrerne i egen regi og AAB Afdelingen 12 accepterer at give en dekort på dagboden på 50 % så der opkræves 65.000 Kr. (Excel moms). I dagbod. Arbejdet med oliering igangsættes snarest.

Alle mangler vil være udbedret inden den 1. 10. 2017

Tidpunkt for udførelsen oplyses og afdelingen udsender en skrivelse til beboeren om det kommende arbejde.

Der er enighed om slutregningens størrelse og der afregnes den 1.10. 17 både honorar og håndværker udgift

Henning Edvardsen.

Efter mødet.

NB: Behandlingen består i at listerne rengøres (rengøring med en grov svamp eller slibes) og olieres med færdigblandet teaktræs olie med fungicider, olien skal indeholde en smule farve, Kan købes færdig blandet. Påfør træolie med pensel i et dækkende lag. Vær særligt omhyggelig med at mætte endetræ med træolien/malingen. Lav en prøve på Hans Egedes vej 116.

BILAG NR.3

Arbejdernes Andels Boligforening.
Afd. 12 "Riisvangen II". Afd. 12.

Aarhus den 21.9.2017

Orientering til andelshaverne.

Vedr. Vinduer og døre.

.....

Afvikling af 1. årsgennemgangen på de nye vinduer og døre er nært forestående og der skal foretages en oliering af glaslister og smøring af hængsler på vinduer og døre.

Arbejdet forventes at forløbe således, at det igangsættes den 25.9.17. og vil forløbe i den rækkefølge som udskiftningen af facade partierne blev skiftet, arbejdet forventes at være afviklet over en måned.

Kvarter 1.: Otto Sverdrupsvej. Grenåvej. Risvangs alle 3/9b Jens Munks vej (lige numre).

Kvarter 2.: Jens Munks vej (ulige numre) Nordvestpassagen. Roald Amundsens vej

Kvarter 3.: Fr. Nansens vej Gustav Holms vej 21/29 Hans Egedes vej (lige numre) Risvangsalle 22/24.

Kvarter 4.: Hans Egedes vej (ulige numre) Gustav Holms vej 31/37. Godfred Hansens vej (lige numre) Risvangsalle 28/34 Fra den 24.10 til den

Kvarter 5.: Godfred Hansens vej (ulige numre) Gustav Holms vej 39/45 Bethesda vej. Risvangsalle 38/40.

Håndværkerne oplyser inden arbejdet påbegyndes med en seddel i postkassen med det præcise tidspunkt for besøget.

Der er på beskeden angivet navne og telefonnumre til kontakt person. Håndværkerne kan kontaktes for evt. aftale om alternativt tidspunkt for udførelsen eller aftale om nøgleadgang osv.

Udover oliering af glaslister og smøring af hængsler på vinduer og døre. er der på enkelte adresser arbejder fra afleveringen der pt. ikke er udbedret men som nu bliver afviklet.

Der kan på grund af udefra kommende forhold ske forsinkelser og evt. gener og spor i forbindelse med arbejdet må tales.

Venlig hilsen

Entreprenør, Arkitektfirmaet & Afdelingsbestyrelsen.

Bilag 4. Forslag til opslag.

Kære debatøre

Det er en god ide med et debatforum og at der er behov for debat i AAB, det er der ingen tvivl om.

Ikke kun en debat om teknikaliteter, så som indkøb af vaskemaskiner men en debat om mål og midler.

Men vi må også konstatere at der er en manglende lyst i repræsentantskabet til at tage del i en debat og specielt når det ikke har adresse i ens egen afdelingen, og mange føler vel, at det er en nærdødsoplevelse at tage ordret i på et repræsentantskabsmøde?

Her tænker vi på de spæde pip som er blevet fremført på de seneste repræsentantskabsmøder om organisering af vedligeholdelsen og inddragelsens af afdelingsbestyrelsen og som blev fejlet af bordret, med bemærkninger om at "bestyrelsen har ansvaret og vi kan ikke gøre det bedre".

Siden formandsskiftet har der været indtil flere tab af beboernes rettigheder som springer i øjnene.

f.eks. Afdelinger potester over at de mister indflydelse på deres ansatte og at de ikke har direkte adgang til deres varmemester og deres ejendomsfunktioner efter indførelse af ny struktur.

f.eks. Afdelinger skal aftage arbejde fra bestemte firmaer og tidligere muligheder ved andre valg af håndværker bleven forbudt.

f.eks. Vedligeholdes reglement som er vedtaget af afdelings møderne bliver uberettiget redigeret og censureret af administrationen / hovedbestyrelsen.

f.eks. Beboer i afdelinger med haver må ikke længer opføre tilbygninger til boligen.

f.eks. Nye tilflytter til en haveafdelinger kan ikke indtræde i de samme rettigheder og pligter som fraflytter har kunnet, de skal f.eks. ovetage sekundære bygninger og betales husleje af disse.

f.eks. Hovedbestyrelsen der har set sig vrede på en afdelingsbestyrelsen, og laver vedtægterne om og afsætter en afdelingsbestyrelse. Og det kan godt være afdelingsbestyrelsen er en sten i skoen, men det berrtigger ikke til at lave vedtægterne om.

f.eks. Afdelingens budgetlægning er, blev en farce, administrationen har bestemt at henlæggelse beløbet og kassebeholdningen skal være langt større end tidligere.

f.eks. Stører vedligeholdsarbejder bliver ikke konkurrence udsat men bliver tildelt de firmaer som nu en gang er kommet ind i varmen ved administrationen.

f.eks. afdelinger må ikke længere bestemme niveauet for hårde hvidevarer i flyttelejligheder i afdeling.

f.eks. Afdelingerne må ikke spørge til priser ved håndværksfirmer og firmaer skal meddele til AAB hvis de modtager henvendelser fra afdelinger.

f.eks. Råderet bestemmelser vedtaget af afdelingsmøder bliver suspenderet af administrationen.

Så der nok at tage fat på.

Hvis vi vil det lokalt forankrede beboerdemokrati, og hvis vi vil taget et ansvar, så burde det være naturligt at der er en debat og reaktion hver gang beboerne mister rettigheder. Så hvis formålet er, at udvide beboerdemokratiet så har debatforrummet en berettigelse.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen for afdeling 12.