

Aarhus den 16.juni 2021

## Beretning for perioden 2019-2021

Den 1.maj 2019 konstituerede afdelingsbestyrelsen, der består af Anne, Steffen, Søren, Jens Peter og Bente, sig på følgende måde: formand Bente, kasserer Jens Peter.

Denne beretning dækker over to perioder, eftersom afdelingsmødet for 2020 som var planlagt til 29. april, og derefter udskudt til 23.september, blev aflyst grundet covid-19 restriktioner. På baggrund af situationen med covid-19 blev der givet dispensation til, at alle afdelinger kunne aflyse afdelingsmøder i 2020, såfremt budgettet maksimalt gav en huslejestigning på 2%. Dette er baggrunden for at afd.72 ikke har haft afdelingsmøde sidste år, hvilket også betyder, at alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer er på valg denne gang.

Grundet situationen med covid-10 har afdelingsbestyrelsen i perioden afholdt færre fysiske møder, og i stedet kommunikeret via mail.

Det største projekt i perioden er VVS projektet, hvor der er udskiftet vandrør, faldstammer og ventilation. Dette vender jeg tilbage til.

Først vil jeg nævne nogle af de øvrige ting som er sket i perioden.

I 2019 trådte beslutningen om udfasning af gardiner til ovenlysvinduer i kraft. En proces der kommer til at løbe over mange år.

Der er blevet opsat nye skilte med husnumre ved alle vore indgange ude fra gaden, således det er muligt for redningskøretøjer, pakkebude samt madbude, at finde den korrekte adresse.

Der har været problemer med dørtelefonerne, og DKTV har derfor gennemgået systemet.

Da vi fik nyt nøglebriksystem, valgte AlmenBo at de ikke ville være med. Vi har derfor efterfølgende fået opsat brikklæser ved Vestergade, således beboerne i afd.72 har adgang fra alle sider rundt om bebyggelsen.

Porten ud mod Grønnegade gik i stykker og krævede omgående handling. Dette skete før projektet med nye porte blev igangsat. Smeden som skulle reparere porten, kunne oplyse at der var lang restlevetid på de nuværende porte. Grunden til at de larmede, var en forkert opsætning helt fra start. Han kunne derfor løse problemet, og vi fik lavet alle tre indgangsdøre, samt de 2 porte. Der blev også lavet forsinkelse på lukning af dørene ind til gården, således man kan nå at komme igennem med cykel eller barnevogn.

Økonomisk betød det, at der var overskydende midler fra port projektet, så i november 2019 blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor det blev besluttet at benytte de overskydende midler til renovering af terrasser, samt genopretning af klinker under træerne ved nr.3 og 18. Arbejdet blev igangsat og terrasser foran nr.2-16 er blevet renoveret. Terrassebrædderne blev taget op, strøerne skiftet til trykimprægneret strøer og brædderne genmonteret.

Rødderne under de store træer ved nr.3 og 18 løfter klinkerne, og belægningen er derfor blevet reetableret. Arbejdet skulle udføres iht. rapporten fra fagmanden, der har vurderet træerne, men desværre blev vejledningerne i rapporten ikke fulgt. Rødderne blev beskadiget, med risiko for senere råd til følge. Derfor bad afdelingsbestyrelsen Servicecenteret om at følge op på sagen, også set i forhold til eventuelle skader på træerne, som vil vise sig på længere sigt. Øvrig genopretning af klinker udskydes til VVS reoveringen er afsluttet.

I garagen har der nogle steder været for lidt belysning, det er nu løst ved at opsætte LED rør, samt en lampe ved indgangen ved nr.5.

Der er kommet ny tørretumbler. Den gamle holdt i ca.20 år, hvilket må siges at være flot. Vaskeriet har haft nogle forskellige rengøringsfirmaer tilknyttet. Nu har vi det firma som også gør rent i forbindelse med VVS reoveringen. De kommer hver 14.dag og gør rent i vaskeriet.

Der har været store problemer med ulovlig parkering på arealet foran porten. Dette er både til gene for gående og cyklister, samt en risiko i forhold til adgang for redningskøretøjer. Både vores og kommunens p-vagter er opmærksomme på problemet. Grundet corona nedlukning forsvandt bilerne næsten, men er i forbindelse med genoplukningen begyndt at komme igen. Bygningerne overfor på Grønnegade skal nedrives og erstattes af et nyt byggeri, og vi vil afvente og se om det vil få indflydelse på problemet med ulovlig parkering foran brandvejen.

Haveudvalget har lavet et stort arbejde med at fjerne og bortkøre gammelt jord, udskifte til nyt jord i bede og derefter beplante bedene.

Vi har tilbudt AlmenBo at komme med i vores storskraldsordning, da der i perioder ophober sig store mængder affald ved indgangen fra Vestergade. Dette har de indtil videre afvist. Det kan oplyses, at pap ikke længere må smides i storskraldsrummet. Det er vigtigt, at vi som beboere, benytter nedkaststanderne til pap, som står rundt om bygningen ude ved gaden, herunder også flyttekasser og større papkasser.

De nye lamper i gården stod løse efter opsætning. Leverandøren fik det rettet til, men desværre er problemet ikke løst helt endnu. Leverandøren er på opgaven igen. Der blev også opsat nye lamper på svalegangen og i trappetårnet. Der bliver i løbet af kort tid lavet endelig finish ved de sidste lamper på stueetage niveau.

Der er blevet oprettet 4 MC p-pladser i garagen. Pladserne er reserveret til brug for lejere i afdelingen. Udlejningen i Langelandsgade kan kontaktes ved behov for en p-plads til MC.

Der er blevet installeret dørtelefon i beboerlokalet, så man nu kan lukke op for gæster udefra, uden at skulle forlade beboerlokalet for at gå op til port-dørene.

I august 2019 overtog Karen udlejning af beboerlokalet. Tak til Steffen for hans mangeårige indsats og tak til Karen for at du vil stå for udlejningen.

Vestergadefesten, og det tilhørende loppemarked for Nygade blev aflyst grundet restriktioner omkring covid-19. I år har det heller ikke været muligt at gennemføre Vestergadefesten og vores loppemarked den første lørdag i juni, men det forventes at arrangementet kan gennemføres i august eller september. Præcis dato udmeldes af Vestergadeforeningen senere på året.

I 2020 kom der i Servicecenter MIDT ny serviceleder, Jan Bojsen, samt ny servicekoordinator Hans Nygaard. John Pedersen er ny bygningsansvarlig. Vi siger velkommen til alle.

Vi har afholdt markvandring i november 2019 og november 2020. Medarbejdere fra AAB og afdelingsbestyrelsen gennemgår sammen afdelingen og drøfter de forskellige opgaver der må foreligge. Derudover fik vi for nogle år siden lavet en bygningsundersøgelse, som også er et godt redskab for markvandringssmøderne.

Driftschefen i AAB inviterede afdelingsbestyrelsen til et møde for at fremlægge ny model for køkkenmoderniseringer. AAB valgte dog at indføre modellen med kun 2 leverandører udenom repræsentantskabet og afdelingerne. Samtidig blev afdelingsbestyrelsen på mødet sat i en situation om at vælge mellem en lovlig og en ulovlig model. Dette afviste vi, og gjorde det klart, at vi forventer at AAB selvfølgelig retter op på tingene, så snart man har kendskab til en ulovlig procedure.

Membranprojektet har vi forsøgt at få en opfølgning på, bl.a. ved at udbede os en redegørelse fra projektchefen. Den er aldrig kommet. Vi blev lovet et møde, men der kom aldrig en dato. Membransagen er bl.a. et kritikpunkt i den meningstilkendegivelse afdelingsbestyrelsen har sendt til byrådet og boligministeren.

De almene boligforeninger har i en længere periode været fremme i pressen i diverse sager, og i maj kom emnet på dagsordenen i byrådet. Der blev fra flere afdelinger indsendt meningstilkendegivelser om forhold som bl.a. manglende beboerdemokrati og for høje håndværkerregninger. I den forbindelse har afdelingsbestyrelsen fra afd.72 sendt en meningstilkendegivelse til byråd og boligminister, hvori vi har gjort opmærksom på kritisable forhold i organisationen AAB.

I overskriftform er her nogle af punkterne.

Habilitetsproblemer - Den tidligere formand for organisationsbestyrelsen sad med i bestyrelsen ved Jorton Holding, hvorunder Hustømrene var. AAB brugte Hustømrene.

Beboere i alle afdelinger blev i nov. 2020 pålagt udelukkende at vælge mellem to køkkenfirmaer i forbindelse med råderetten. Andre køkkenfirmaer blev afvist.

Manglende handling fra ledelsen i AAB vedrørende upassende adfærd fra ansatte.

Afvisende og nedsættende tone fra direktøren.

Køb af blandingsbatterier ved hjælp af den indvendige vedligeholdelseskonto. Ulovlig procedure som blev praktiseret fra 2017 og AAB kunne derfor fremvise besparelser på driften. Det betyder dog, at beboerne risikerer at udhule den indvendige vedligeholdelseskonto og derfor selv skal betale for gulv/malearbejde.

Membran renoveringsprojekt for 15 år siden, som har kostet i snit 250.000,- pr. lejemål, og hvor fejl og mangler aldrig er færdiggjort.

Ulovlige vedligeholdelsesreglementer, tilrettet ulovligt i 2007 og aldrig lovliggjort. Direktøren har været ansat siden 2003 og først i 2018 påbegyndes en oprydning i de ulovlige vedligeholdelsesreglementer. Et arbejde der stadig pågår.

Tilsynet ved Aarhus Kommune har en igangværende undersøgelse af de nævnte forhold.

Direktøren for AAB udtaler i JP den 8. juni 2021 at AAB's forretningsgange er fuldstændig betryggende og i orden.

Formand for bestyrelsen i AAB, udtaler at han har fuld tiltro til sin administration, herunder direktøren.

Nu vender jeg tilbage til det helt store projekt for denne periode, nemlig VVS projektet.

Det oprindelige udspil indebar, at de 50 år gamle badekar ikke skulle udskiftes. Derfor blev der den 27. november 2019 afholdt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor det blev besluttet, at beboerne kunne vælge mellem bruseniche eller nyt badekar.

Den 24. februar 2020 var der endnu et ekstraordinært afdelingsmøde hvor det blev besluttet, at det ville være muligt at oprette en råderet sag hvis man ville lave tilkøb af bl.a. klargøring til vaskemaskine, ny vask, spejl, skab mm.

COWI har lavet forundersøgelser, og i december 2019 kom licitationsresultatet, der var næsten 8 mio. forskel på billigste og dyreste ud af fire tilbudsgivere. FA VVS vandt licitationen med et bud på ca. 12,6 mio.

I november 2019 blev en udførlig beboerinformation vedr. VVS projektet omdelt til alle beboere.

I februar 2020 startede projektet op i nr.9. Kort tid efter kom corona til Danmark, hvilket bl.a. fik den betydning, at der hurtigt skulle skaffes flere toiletvogne, sådan at alle beboere kunne få egen kabine. Der blev øget kraftigt på rengøring, og de fleste skulle vænne sig til den nye situation.

Flere beboere skulle pludselig arbejde hjemmefra, og enkelte benyttede sig af muligheden for at arbejde i beboerlokalet mens håndværkerne arbejdede i lejligheden.

Der har været forskellige udfordringer undervejs i projektet, bl.a. i forhold til udførelsen af murerarbejdet. Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med projektledelsen stillet krav til en bedre kvalitet i forhold til murerarbejdet. Det har bl.a. ført til, at flere brusenicher er blevet støbt om.

Da nr. 5, 7 og nr.9 var færdig, blev ventilationen som sidste del af projektet tilkoblet. I den forbindelse opstod et problem med lugtsmitte mellem lejligheder. Problemet blev undersøgt og skyldes utætte vægge og at ventilationen nu suger fra den enkelte lejlighed og ikke fra den tidligere skakt. På dette tidspunkt var man kommet til opgang nr.20. Derfor skal følgende opgange nr. 5th., 7, 9, 24, 22 og 20tv. have udbedret utætheder. Der er allerede udsendt 3 mdrs. varsel for dette arbejde, som udføres efter sommerferien.

Hovedtidsplanen er blevet justeret undervejs, og slutdatoen er nu medio juli, hvor alle mandskabsvogne, containere og toiletvogne fjernes, på nær toiletvognen ved nr.7 og 24, samt en enkelt murercontainer som vil blive stående i forbindelse med, at det førnævnte arbejde skal udføres efter sommerferien.

Der skete et uheld i forbindelse med kørsel i gården, hvor en beboer blev påkørt og kom alvorligt til skade. Efterfølgende blev der lavet tiltag, for at fjerne så meget trafik fra gården, som muligt.

Ventilationen bliver nu ændret til et trykstyret system, således det ikke er så følsomt overfor lokale ændringer.

Der er blevet gjort klar til opvaskemaskiner i alle lejligheder, ligesom der i forhold til el, er blevet lavet jordspyd under hver opgang.

Vi har modtaget flere beboerhenvendelser vedr. renoveringen, som alle er videregivet til projektledelsen. Vi har undervejs i projektet haft et tæt samarbejde med Mads fra AAB og Peter fra COWI, hvilket vi vil sige en stor tak for.

Det har for mange beboere været en krævende situation med håndværkere ind og ud af lejligheden, larm, støv mm. Projektet har dog ikke været i en størrelsesorden hvor det indebærer en genhusning. Derfor også en stor tak for beboernes udholdenhed mens renoveringen har stået på.

Der er i forbindelse med VVS projektet blevet opsat vandmålere, og vi har nu alle modtaget et skriv, hvori det fremgår at afdelingen nu overgår fra kollektiv afregning, til individuel afregning af vand fra den 1.juli i år.

Her er lidt om økonomien i projektet:

Samlede omkostninger indtil videre:

17.394.073,- kr.

Budget 20.144.000,- kr.

Når alle omkostninger er betalt, er der et lille underskud på ca. 6.000,- kr.

Dette forudsætter at der ikke kommer flere uforudsete udgifter.

Det har grundet situationen med covid-19 været nødvendigt med ekstra toiletvogne. Dette beløb er 223.000,- kr. inkl. opbygning af trapper til badevogne.

Året før projektet startede op, blev afdelingen af kommunen pålagt at undersøge vandkvaliteten. Dette skete på baggrund af en beboerhenvendelse til kommunen om vandkvaliteten. Samlet er der til dette brugt 260.501,- kr. Dette beløb lagt ind i VVS renoveringen.  
(Der er brugt 157.158,- kr. til undersøgelsen og 102.983,- kr. til krævede forbedringer på det gamle system).

Der er foretaget forberedelse jording af elinstallation 71.000,- kr.

Brandisolering af hovedrør i parkeringskælder 139.000,- kr.

Nogle beboere har ikke været i stand til at blive i deres lejlighed og har via lægeerklæring fået genhusning, dette beløb er 115.000,- kr.

Øvrige Covid-19 tiltag mundbind, sprit osv. 15.000,- kr.

Problemet med utætheder blev opdaget da man var i gang i nr.20. Derfor har man fremadrettet i projektet foretaget pudsning af skakt vægge 26.000,- kr.

Udskiftning af håndvaske: 23.000,- kr.

Fliser over køkkenborde i ikke renoverede køkkener: 170.000,- kr.

Tilskud fra dispositionsfond: 2.415.000,- kr.

Der vil, som nævnt før, komme arbejde efter sommerferien som ikke er indregnet, det betyder at der vil være underskud i projektet. Vi har derfor bedt Mads om at søge dispositionsfonden om midler til at dække underskuddet.

Sluttelig vil jeg runde af med, at 2020 var året hvor afdelingen havde 50 års jubilæum. Grundet situationen med covid-19 blev det besluttet at udsætte fejringen, til det igen blev muligt at mødes. Planen er derfor at vi i år, vil lave et arrangement i gården, med fællesspisning og samvær for alle beboere.

Til sidst vil jeg sende en stor tak for samarbejdet med afdelingsbestyrelsen, AAB, COWI, FA VVS og selvfølgelig beboerne.

Bente Sørensen, formand afdelingsbestyrelsen afd.72