

## AAB Afdeling 72 Nygade

### Beretning for perioden 2023-2024

Den 7.juni 2023 konstituerede afdelingsbestyrelsen, der bestod af Rasmus, Pia, Lasse, Jens Peter og Bente, sig på følgende måde: Formand Bente, kasserer Jens Peter.

Afdelingsbestyrelsen har i perioden haft følgende udskiftninger. Den 27.sept.23 udtrådte Pia og 1.supleant Mads indtrådte. Den 7.febr.24 udtrådte Lasse og 2.supleant Anne indtrådte. Vi takker Pia og Lasse for deres indsats i afdelingsbestyrelsen.

På repræsentantskabsmødet den 15.juni 2023 blev Mette Hvid Johannesen valgt som ny formand for organisationsbestyrelsen.

Der er sket organisationsændringer i AAB. Bl.a. har vi fået ny bygningsansvarlig, Danny Madsen, som vi byder velkommen. Der er kommet et Team Anlægsarbejde, som varetager de grønne områder. Afd.72 er blevet en del af det område der hedder Team Klostervangen, som dækker følgende afdelinger: afd.5, 25, 72, 73, 74 og 75.

Medarbejderne samarbejder nu på tværs af afdelinger.

Pr. 1.april 2024 kom der flere kundeservicemedarbejdere i Langelandsgade. Det betyder at opkald fra beboere vedr. reparationer i boligen fremover håndteres i kundeservice. Der er ændrede telefontider, de kan findes på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk)

Vi har i perioden holdt 8 fysiske møder i afdelingsbestyrelsen. En del opgaver løses også digitalt, uden fysisk fremmøde. Referater ligger op på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk)

Derudover har der i perioden været holdt møder med AAB, Rådgivere mm. Bl.a.:

Markvandring

Budgetmøde

Møder vedr. Facaderenovering

Møder vedr. Membranen

Deltagelse i dialogmøder, bl.a. "Kollektiv råderet og ny affaldssortering"

Kurser, bl.a. "Godt i gang med afdelingsbestyrelsesarbejdet", "GDPR, Klagesager og jura"

Møde om belysning

Repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabsdag "Lederskab, frivillighed og grøn hverdagspraktik"

Fællesmøde om den nye driftsstruktur i MIDT

Møder om lokalebooking

Møder om overvågning

COWI har undersøgt tætheden af membranen og det prøvefelt, som var udbedret. Desværre er det stadig utæt, ligesom der er utætheder i membranen. COWI er nu ved at udarbejde et oplæg til løsningsforslag.

Belægning, og herunder udbedring af lunger, skal tænkes ind i oplægget fra COWI, så vi ikke kommer til at lave tingene to gange.

Underlaget på legepladsen skal udskiftes indenfor en nær årrække, derfor skal COWI også tænke det ind i projektet.

Projektet med facaderenovering, som er i dette års budget, er gået i gang. Der kommer mere info, når vi nærmer os den praktiske del af opgaven.

Projekt om overvågning i kælder er kommet langt, og vi forventer at håndværkerne snart kan gå i gang.

Der er pt. ved at blive opsat belysning på gavlen ved nr.3 og på gavlen ved trappetårnet på svalegangen. Belysning i trekantene ved Klostergade er pauset, da beboere og renhold ikke oplever samme udfordring med uønsket ophold, efter at ALDI er lukket.

Der skal en lås på storskraldsrum, vi er ved at undersøge hvorfor dette endnu ikke er sket.

Der har været 1-års mangel udbedring af fejl og mangler i VVS projektet. Projektchefen har overtaget opgaven med VVS-renoveringen. Vi har dialog med AAB om en tæthedsprøvning på svalegangen, da der er mulige utætheder mellem lejligheder. Vi har også en bekymring om, at der stadig er ting, som skal følges op på. Dette er AAB orienteret om.

Der blev i 2023 lavet en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne om el-ladestandere. Behovet viste sig for lille til, at der skal arbejdes videre på det nu. Skulle der senere opstå et større behov, kan det genovervejes.

Vi har fået skiftet rulleporten til garagen, da den gamle ikke kunne mere.

Ballustre og gelænder i trappetårnet ved svalegangen, vil blive lavet i år, der er afsat penge til det, og der er indgået aftale med håndværkere.

I forbindelse med de store mængder regn i 2023/2024, herunder også skybrud, har der været oversvømmelse i nogle områder af kælderen. Vi har efterfølgende fået lavet TV inspektion af kloaker i kældergangen, for at undersøge om der er utætheder. Det var der ikke, oversvømmelse skyldes de store mængder vand. Der arbejdes på en løsning, så kælderen sikres, i tilfælde af skybrud.

I vinteren 2023/2024 oplevede vi store problemer med snerydning i afdelingen. Problemet rakte ud til alle afdelinger i AAB. Der har derfor været holdt møder mellem AAB og leverandørerne, således at dette forhåbentlig ikke gentager sig.

Forbrugsregnskab viser, at afdelingen har haft et samlet fald i forbrug på vand på 10% efter, at vi har fået vandmålere på. Det samlede varmeforbrug er ca.7% lavere end sidste år.

I januar 2024 kom der en orientering fra Direktøren i AAB til alle beboere, at der var fejl i beregningen af huslejen, på baggrund af fejl i opgørelser af de enkelte lejemåls arealer. Alle modtog individuel besked om betydningen for deres lejemål. De beboere, som siden 2018 hvor AAB første gang blev opmærksom på problemet, har betalt for meget i husleje, fik penge tilbage. De beboere som har betalt for lidt, kan ikke opkræves med tilbagevirkende kraft. Samlet gav det et tab på kr. 328.391,- som blev dækket af Dispositionsfonden.

Vi har nu tilmeldt os det rul, der skal få gang i den kollektive råderet. Der skal arbejdes videre med kollektiv råderet, som reelt betyder at afdelingen i forbindelse med udskiftning af køkkener via kollektiv råderet betaler 40%, og de resterende 60% ligges på boligens husleje. Der vil stadig være mulighed for at benytte individuel råderet.

Booking af beboerlokalet har fra den 1.januar 2024 foregået via [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk) som onlinebooking. Har man ikke mulighed for at benytte onlinebooking kan man kontakte Servicecenter MIDT, som kan være behjælpelig med reservation. Karen står stadig for alt det øvrige omkring udlejning af beboerlokalet. Vi takker Karen for hendes indsats med at få det hele til at fungere så fint.

Der er kommet nye regler for brug af midler på vedligeholdskontoen. Det er nu muligt at få lavet arbejder i boligen med midler fra vedligeholdskontoen, selvom boligen er opsagt, under forudsætning af at gældende krav er opfyldt. Der er også kommet en ændring i ordning for overdragelse af privat indbo i forbindelse med flytning. Begge dele kan man læse mere om på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk)

Det er nu muligt at udleje sin bolig gennem Airbnb. Der er regler for dette, bl.a. må man max. udleje 30 dage årligt. Man skal tilmelde sig ordningen i AAB, ellers anses det som ulovlig fremleje.

Den årlige oprydningsdag havde 0 tilmeldte, derfor har afdelingsbestyrelsen stillet forslag om, at den fjernes, således at det bliver et frivilligt initiativ. Det vil derfor stadig være muligt for beboerne at arrangere en eller flere oprydningsdage.

Den 29.okt.2023 blev der afholdt Halloween. Vi takker Sinikka for at lave et godt arrangement.

I 2023 deltog vi i Vestergadefesten, med vores årlige loppemarked. I år forsøgte vi også med et loppemarked i forbindelse med Aarhus Festuge. Der var dog flest besøgene i forbindelse med Vestergadefesten.

I år er datoen for Vestergadefesten lørdag den 1.juni 2024. I den forbindelse afholder vi traditionen tro loppemarked, hvor beboere i afd.72 Nygade og AlmenBo Vestergade kan opstille en bod. I år har vi derudover besluttet at tilbyde de afdelinger som hører under Team Klostervangen, at de kan deltage med en bod. De skal dog selv medbringe opstillingsborde/stativer, da gårdens inventar er forbeholdt beboerne i afd.72. Yderligere info om loppemarkedet kommer på opslagstavlerne.

Haveudvalget har igen i år udbudt de 6 højbede, som er placeret i bedet bag nr.3. For yderligere info, se opslag på opslagstavlerne. Hvis man har lyst til at deltage i Haveudvalget, er der kontaktinfo på opslaget.

Den store fællesgrill bliver snart stillet frem. Der er 3 parasoller, som opbevares i redskabsrummet. Alle kan frit benytte dem, og man har ansvar for selv at sætte dem tilbage efter brug.

Afdelingen har indkøbt et udendørs bordtennisbord, som er til fri afbenyttelse for alle beboere, indenfor rammerne af ordensreglementet. Man skal selv medbringe bat og bolde.

Den 29.april kommer Borgerberedskabet i 2 timer og afholder kurset "Kriseparat - klar dig selv i 3 døgn" Husk at tilmelde dig, hvis du ønsker at deltage.

Sidste år fik vi som bekendt ny Direktør og ny tilforordnet. Jeg vil sige en stor tak til Morten Homann og Thomas Kalmar Poulsen for det gode samarbejde i løbet af året.

Ligeledes skal der lyde en stor tak for samarbejdet med de ansatte i hele AAB, med afdelingsbestyrelsen og alle beboerne i Nygade.

Bente Sørensen, formand afdelingsbestyrelsen AAB afd.72 Nygade

Aarhus 10.april 2024