

29-04-2024

A26, Orientering 2023 - 2024.

Hegn mod Brovej.

Efter længere tids udfordringer lykkedes det endelig at få hegnet færdigt i juni måned sidste år.

På trods af kritik og utilfredshed fra nogle beboeres side der omhandlede, - beslutning om hvilken type hegn, farve osv. Der var valgt, - giver kritikken ingen mening for os, idet der allerede i 2021 var udsendt en opfordring til alle beboere om, at komme med forslag og ønsker til, hvilket hegn der skulle opsættes på strækningen.

Helt uforståeligt efterfølgende, at der rettes kritik af det opsatte hegn, uden selv at have indsendt det efterspurgte forslag.

Vi modtog i alt 2 forslag der dog ikke omhandlede et lydhegn.

Det burde derfor ikke være overraskende, at afdelingsbestyrelsens vurdering af det færdige resultat er yderst tilfredsstillende.

Tidligere legeplads.

Som nævnt i en omdelt beboermeddelelse i september 2023, havde vi forsøgt at finde midler til reetablering af ovennævnte område.

Som nævnt i meddelelsen kunne der grundet uafklarede forhold om renteindtægt/udgift, var vores DV i udgangspunktet for lav efter det store rentesmæk sidste år. Derfor er indstillingen stadig, at vi undgår ubudgetterede udgifter.

Dette betyder at vi heller ikke kan gennemføre en reetablering af fællesområdet i indeværende år, (2024), uden at det får huslejekonsekvenser i negativ retning.

Opmærksomheden henledes samtidig på, at legepladsen er nedlagt, - og der derfor ikke kan være tale om etablering af en legeplads.

Den udsendte meddelelse i september 2023, har tilsyneladende ikke fundet forståelse hos alle beboere, idet vi nu ser, at der indkommer forslag til afdelingsmødet om etablering af en park i området.

Dette vil efter vores vurdering ikke være særligt klogt på nuværende tidspunkt, idet arbejdet ikke vil kunne gennemføres uden en huslejeforhøjelse. Sandsynligvis vil arbejdet kunne gennemføres på et senere tidspunkt, uden nogen huslejekonsekvens.

Der blev samtidig opfordret til, - hvis man havde træer, buske, blomster eller andre planter i haven, der trængte til udplantning, måtte man meget gerne plante disse på fællesområdet. Alle plantearter er omfattet.

Der var ikke den store interesse for opfordringen, men der blev efterfølgende plantet nogle enkelte planter på området.

Samtidig måtte vi konstatere, at en eller flere beboere gjorde sig til kriminelle, idet planter man ikke kunne lide, blev rykket op med rod og fjernet fra området.

Alu - inddækninger på garager.

Der er nu forløbet endnu et år uden, at der er foretaget nogen udbedring af de indfarvede inddækninger ved port og sidedør der korroderer.

Det er siden august 2023 ikke lykkedes, at få svar på vores henvendelser til projektlederen. Vi har derfor siden nov. måned været i dialog med projektchefen derom, som har sendt følgende svar som vi selvfølgelig har gjort indsigelser mod.

Inddækninger var beskrevet som lakeret aluminium i projektbeskrivelsen, men de er udført i indfarvet zink.

Det giver nogle problemer med misfarvninger på grund af udtræk fra zinken.

Det er også korrekt, at Hustømrrerne i første omgang tilbød at ændre det og dernæst at male zinkinddækningerne. Deres underentreprenør afviste dog dette, og efterfølgende har Hustømrrernes nye ledelse trukket tilsagnet tilbage.

Med andre ord har vi en tvist, som alene kan løses i det retlige system.

Det er vores vurdering, at det vil være u hensigtsmæssigt af flere grunde:

1. En retlig tvist skal i henhold til AB-bestemmelserne afklares i Voldgiftsretten. Det vil kræve at der bruges penge på advokatbistand til at føre sagen.
Medmindre vi vinder sagen rent, skal vi selv afholde vores omkostninger i forbindelse med sagen, og selv om vi vinder rent, er det langt fra sikkert, at det modparten dømmes til at betale, vil dække omkostningerne.
2. Vi vurderer umiddelbart, at de omkostninger, vi vil have på at gennemføre en voldgiftssag, overstiger hvad det vil koste at male de monterede inddækninger.
3. De zinkinddækninger, der er monteret, har en højere kvalitet og holdbarhed end de oprindeligt foreskrevne aluminiumsinddækninger. Det betyder, at det på længere sigt vil være billigere for afdelingen.
(Afd. erhelt uenig i denne udlægning, - idet det er skrevet af en ansat, tilsyneladende uden tilstrækkelig kendskab til de anvendte materialeegenskaber).
4. Omkostningerne i forbindelse med tvisthåndtering/voldgift skal som udgangspunkt afholdes af afdelingen. Den økonomiske risiko, afdelingen derved påtager sig, vurderes ikke at stå mål med den gevinst, der evt. kan opnås.

Med henvisning til ovenstående agter vi ikke at foretage os yderligere i sagen. (Projektchefen).

Mail korrespondance

Man har i organisationsbestyrelsen besluttet, at mailgruppen ”afdelingsbestyrelsen” også skal indeholde afdelingens kontaktperson i organisationsbestyrelsen.

Dette betyder at afdelingens mail bliver censureret af kontaktpersonen i org.bestyrelsen.

Gentagne gange er afdelingens mail med spørgsmål og svar til driftscenter blevet standset, idet driftscenter er blevet kontaktet af kontaktpersonen og henvist til, ikke at besvare henvendelsen. Endvidere ser vi kontaktpersonen blande sig i forhold som han ikke har kendskab til. Dette har betydet at både afdelingsbestyrelsen og enkelte beboere er blevet stemplet som uærlige på grund af nogle ansattes usandheder.

Denne adfærd er ulovlig og vi har selvfølgelig bedt både IT afdelingen og direktøren om at få fjernet denne ulovlige cencur fra afdelingsbestyrelsens mail gruppe.

Dette er ikke lykkedes, da man ikke kan ændre på organisationsbestyrelsens beslutninger.

1 års gennemgang af asfalt.

Kort notat fra 1-års gennemgangen for belægningsarbejder afdeling 26.

Deltagere:

Ove Jørgensen, OJ Maskinudlejning, hovedentreprenør

Ole Borges, beboerformand afdeling 26

Hans Muurholm, Arkil asfalt (underentreprenør til OJ Maskinudlejning)

Sten Kisum, rådgiver ENVIDAN

Svend Nielsen AAB projektleder, referent

1. De asfalterede arealer blev gennemgået i fællesskab
2. I et område ved indkørsel til området ved Brovænget 18, løber regnvandet ikke fra. Også påtalt ved afleveringen
3. Der kan stadig konstateres en svagt ruflet overflade på asfalten, hovedsageligt på stamvejen, også påtalt ved afleveringen
4. Hul i vejen ved Brovænget 29 skal udbedres
5. Flere af de håndudlagte områder i projektet, ud for Brovænget 1, 5, 7, 9, 21, 23, 25, 27, 29, 31 har en uacceptabel, åben overflade, som skal udbedres. I den forbindelse skal nævnes, at der fra entreprenørens side allerede i 2023 er udført forsøg udlægning af emulsion og bestrøning med sort tilslag i naboafdelingen – denne fremgangsmåde er ikke acceptabel.

Der er endnu ingen afklaring om afdelingens krav til udbedring af de påtalte mangler.

Vi kunne ved gennemgangen godt have undværet en beboers vrede og utidige indblanding i gennemgangen.

Det skal bemærkes, at der er fuld ud styr på både mangler og det udførte arbejde.

Vejtræ på Grenåvej.

Afdelingen har igennem flere år været i dialog med kommunen om, at få fjernet kommunens vejtræ der beskadiger afdelingens støjmur ud for nr.9. Skaderne på muren er tiltaget i den senere tid.

Da vi ikke er kommet nogen vegne med den førte dialog, har en jurist fra Aab, overtaget dialogen med kommunen.

Med henblik på at finde en løsning, var der indkaldt til et møde i afdelingen med kommunen den 26 marts.

Deltagere:

- Fra kommunen deltog chefen for grønne områder og en landskabsingeniør.
- Fra AAB, Juridisk afd. og en repræsentant fra driftscenter vest.
- Fra afd. 2 medlemmer af afd.best.

Som forventet blev der ved mødet ikke opnået enighed om udfordringerne med træet, idet man fra kommunens side, er indstillet på at bevare træet og fra afdelingens side, er vi indstillet på at få træet fældet.

Efterfølgende har afdelingen udfærdiget et løsningsforslag, som er sendt til høring i kommunen.

På nuværende tidspunkt er der ingen afklaring.

Ny håndværkeraftale.

I efteråret 2023 blev vores leverandøraftaler sendt i EU-udbud, hvilket har resulteret i nye rammeaftaler inden for VVS-arbejder, elektrikerarbejder og tømrerarbejder.

De nye aftaler medfører en gennemsnitlig besparelse på cirka 6% på timelønnen og er designet med henblik på at højne serviceniveauet i forbindelse med udførelsen af spjældarbejder.

Aftalerne inkluderer nu krav om:

- Løbende kvalitetskontrol af det udførte arbejde, timeforbrug og faktura.
- Tydelig kommunikation mellem leverandør og beboer før, under og efter arbejdets udførelse.
- Informering af beboere om arten og tidspunktet for arbejdets udførelse samt forventet afslutning.
- Sikring af, at håndværkere taler dansk og kan identificeres ved synligt firmalogo på arbejdstøjet.

Rammeaftale for Servicecenter Nord Opstart 1. marts 2024	VVS-arbejde	Tec-co VVS Aps.
	El-arbejde	Andersen & Heegaard El a/s
	Tømrerarbejde	Færch & Co. a/s

Nye regler for Kollektiv råderet.

Ordnningen for kollektiv råderet har været sat på pause, men nu er der åbnet op for igen, at få moderniseret sit køkken, badeværelse og bryggers.

Det sker med en ny model, som betyder, at afdelingerne giver et 40% årligt tilskud i vedligeholdelsesplanen,

- At moderniseringerne sker efter en faglig vurdering og årlig ansøgningsfrist,
- Det er servicecentret, der vurderer, hvilke køkkener, badeværelser og bryggerser, der kan skiftes inden for puljen, der er til rådighed. Det vil altid være de mest trængende, der skiftes først.
- at udvalget af leverandører og produktserier er begrænset og endelig,
- at moderniseringen er forhåndsgodkendt af kommunen mht. maksimal huslejestigning og finansiering med realkreditlån (egne midler).

For at ordningen kan åbnes op igen, skal et forslag derom vedtages på et afdelingsmøde.

Forslaget bliver behandlet på det kommende afdelingsmøde.

Nye regler for overdragelse af effekter ved fraflytning.

Overdragelse af privat indbo hedder nu "ejerskifte af privat indbo".

Mulighederne for at privat indbo skifter ejerskab fra lejer til lejer i forbindelse med en flytning i AAB gælder fremover for både hårde hvidevarer, visse genstande inde i boligen og uden for boligen samt råderetsarbejder med reetableringspligt.

Hårde hvidevarer

Justeringerne betyder at ejerskiftet af hårde hvidevarer inklusiv selve installationen kan ske uden at fx opvaskemaskinen, emhætte eller lign. skal forlade boligen og dernæst geninstalleres af den nye lejer.

Visse genstande – uden for boligen

Justeringerne betyder også at havemøbler, krukker og haveredskaber fremover er mulige at notere på erklæringen. Ordningen er uændret ift. de muligheder der er for ejerskifte af visse genstande inde i boligen.

Råderetsarbejder med reetableringspligt – uden for boligen

Endelig udvides mulighederne, således råderetsarbejder uden for boligen og med reetableringspligt fx markiser, drivhuse, en flagstang og lign. kan skifte ejer uden at dette skal reetableres og fjernes fra boligen. Den nye indflytter overtager råderetsarbejdet og pligten til at reetablere ved fraflytning. Reetablering betyder at føre noget tilbage til det oprindelige – så det er ofte mere end blot at fjerne råderetsarbejdet.

Ordningen udvides også til at inkludere el-ladestandere. Hvis den nye lejer gerne vil eje el-ladestanderen, du har sat op forpligtes fraflytter sig til at opsige evt. abonnementsaftaler og at foretage reetablering af standen, såfremt næste lejer ikke vil have ejerskabet.

Et par eksempler for ejerskifte af råderetsarbejder uden for boligen

Ejerskiftet af råderetsarbejdet kan kun finde sted, hvis arbejdet er anført i afdelingens råderetskatalog. Hvis fx en markise ikke er anført i afdelingens råderetskatalog kan ejerskiftet altså ikke finde sted, selvom både fraflytter og indflytter har underskrevet erklæringen.

Det kan også tænkes at en fraflytters markise skifter ejer til indflytter, og når indflytteren så ønsker at fraflytte, er markiser måske ikke længere anført i afdelingens råderetskatalog. Da vil et nyt ejerskifte altså ikke kunne finde sted, og markisen skal reetableres af denne lejer

Rensning af tage på huse og garager.

Efter at have ventet i mere end 2 år på, at få gennemført en planlagt rensning af afdelingens hus og garagetage, blev arbejdet endeligt udført i okt. Måned 2023.

Vi må desværre konstatere, at den udførte rensning, ikke har haft nogen gavnlig virkning på fjernelse af begroningen på tagene.

Sommerfest.

Der blev afholdt sommerfest i et telt på området ved skuret i aug. måned 2023.

Sommerfesten gik godt, der var god mad og drikke til de 30 tilmeldte, - heraf 5 børn. Endvidere var der bl. a. amerikansk lotteri der gav et overskud på lidt over 3000 kr. som blev sendt til strandbakke huset, - et hospice for børn og unge.

Beboeradfærd.

Vi ser desværre en adfærd blandt nogle beboere, hvor man uanset tidspunktet blot kontakter Aab's 24/7 vagtservice.

Vi vil gerne opfordre til, at man tænker, om henvendelsen ikke kan vente til normal arbejdstid efterfølgende dag.

Der kan herunder nævnes nogle eksempler:

- Der er løbet noget vand ud på bryggersgulvet fra en 4 år gammel vaskemaskine når den tog vand ind. (sandsynlig årsag er tilstoppet sæbeskuffe). I stedet for at tørre vandet op og vente til næste dag, kontaktes Aab, vagten en torsdag kl. ca.17. Vagten ankommer og konstaterer at der er lidt vand på gulvet, men ikke noget brud på hverken vandrør eller slanger. Vagten vælger at tilkalde skadesservice til at suge vandet op, da beboeren ikke selv kunne overskue arbejdet. Skadesservice har efterfølgende oprettet en vandskadesag. Denne sag har helt unødvendigt påført afdelingen 17.000kr. i omkostninger.
- Selv-fusk med private el-ledninger til lampe og forlængerledning der var samlet med tape resulterede i Aab's tilkald af el-installatør. Med lidt omtanke kunne beboeren selv have lokaliseret fejlen. (Privat indbo er ikke afdelingens forpligtigelse).
- Fik udskiftet et lysstofarmatur som ikke tilhørte afdelingen til en LED loftslampe.

- Fjernelse af affald hos en beboer der påstod, at affaldet befandt sig i garagen ved indflytning for 43 år siden.
- Et vandør drypper i bryggers kl. 16 om eftermiddagen. Beboeren kontakter vagten som tilkalder en Vvs installatør til at tætte rørsamlingen. Pris 4.500 kr. Hvis man havde stillet en spand under dryppet, - kunne det nok have ventet til normal arbejdstid dagen efter. Lignende tilkald er der flere eksempler på.

Parkering.

Der har været rejst kritik af måden, hvordan man nogle steder parkerer, på afdelingens veje og vendepladser.

- Parkering langt fra kantsten
- Parkering foran naboers garager der vanskeliggør eller umuliggør adgang til disse naboers garager.
- Parkering på vendepladser der til tider vanskeliggør eller umuliggør andre i at vende på området.

Alle boliger har som minimum 2 parkeringspladser, så måske burde man som udgangspunkt parkere på disse pladser.

Vi har som udgangspunkt rigeligt plads til parkering i afdelingen, så hvis man udviser en smule hensyn vil der være plads til alle.

Selvfølgelig skal vi ikke stå vagt ude på vejen når vi får gæster, men naboer skal som en selvfølge altid have adgang til at forlade deres garage. (Færdselsloven er også gældende i Brovænget).

Vinterberedskab.

Der har i den afsluttede vinter været udfordringer med at få entreprenørerne til at overholde indgåede aftaler om snerydning. Ikke kun i Brovænget men også i resten af Aab, samt på de kommunale veje.

Afdelingen har en klasse 3 ordning der indebærer at der bliver saltet ved is på veje og fortov, samt foretaget snerydning og saltning når snelaget er 5 cm.

Det er både bekymrende og upassende, at nogle beboere går rundt for at kontrollere hvem og hvornår, de enkelte beboere foretager snerydning og glatførebekæmpelse.

Vi må ikke glemme, at nogle beboere har det svært i dagligdagen og måske i stedet for kritik, har brug for hjælp.

Vi har måske glemt, at det kan være vinter i Dk, - og derfor burde klæde os på derefter, med vinterfodtøj til os selv og bilen.

Det er ikke vejen frem, at vi i Brovænget skal have vinterberedskab som niveau 1 veje, hvor der kører mere end 1000 biler i timen.

Naboskel.

Driftscenteret arbejder for tiden med løsning af udfordringer med naboskellet mellem Brovænget 33 - 35 og Johannes Grosens vej 21.