

## Kære beboere.

Nu er det tid til vores årlige beboermøde og vi kan sande, at vi snart er halvvejs igennem 2022.

Jeg vælger igen at dele vores beretning op i 2 dele. Den ene del omhandler klostervangen og den anden del omhandler helhedsplanen.

## Året der gik i bestyrelsen:

Ligesom sidste år har bestyrelsen haft en bred palet af opgaver og helhedsplanen har ikke gjort opgaven mindre. Vi har forsøgt at være åbne, hjælpsomme og arbejdsomme hvad end vi har mødt af udfordringer.

I AAB har OB afholdt et formandsmøde, hvor 32 formænd M/K deltog, inkl. formanden for afdeling 25. Emnet som kursusudvalget i AAB valgte, omhandlede et oplæg omkring bedre kommunikation og mere inddragelse af afdelingsbestyrelserne om fremtiden i AAB. Det var et spændende møde med masser af input fra de fremmødte. Det tyder på at AAB vil begynde at lytte til beboerne og sikre et fælles, bedre og mere demokratisk AAB. Derfor forventer vi nu spændt, hvad det næste udspil bliver, for AAB kan kun blive bedre til at lytte og inddrage beboerne/bestyrelserne i de forskellige afdelinger. For indtil nu har man som beboer kun mødt envejskommunikation fra AAB's side.

## Aktiviteter som er forgået i og omkring klostervangen:

Heldigvis er vi sluppet af med COVID 19 og det er dejligt, at beboerne igen kan mødes og deltage i en masse forskellige aktiviteter, som er forgået i og omkring klostervangen.

- Der er blevet afholdt banko to gang for de voksne beboer, hvor der ved begge arrangementer var et fint fremmøde på +30 personer. Arrangørerne var hovedsageligt Bentha og Alex, men nogle af de andre i bestyrelsen hjalp til bag kullisen.
- Der er blevet afholdt julestue og banko for børnene. Ved julestuen fremmøde der nogle stykker, som hyggede sig rigtig meget. Men der møde ikke nogle op til børnebanko i april 2022.
- I år kunne vi endelig afholde fastelavn for børnene og barnlige sjæle, som hygger sig med at give tøndens en på kassen. Der mødte ca. 75 mennesker op til en dejlig solrig formiddag. Der var efterfølgende fastelavnsboller og godteposer i beboerhuset, som blev nydt i fulde drag.
- Rejseklubben i klostervangen havde inviteret på en tur i slutningen af april måned 2022. Turen gik til smukke dejlig Skagen, hvor ca. 32 beboere deltog. Bestyrelsen gav et klækkeligt tilskud til turen på grund af, at bestyrelsen tænkte, at mange beboere måske har følt sig indelukket pga. Corona og trængte til et pause væk fra helhedsplanen. Jeg kan kun anbefale andre beboere at deltage, når der arrangeres, turer eller lignende. En stor tak til Tove, som stod for turen.
- Der blev også her i april måned inviteret til en dags tur til Djurs sommerland, der blev solgt 125 billetter trods en møj sent opslag og tilmeldingsfrist. Formanden beklager det sene opslag men var super glad for alle dem der deltog.
- Genbrugen har holdt lidt åbent og der er heldigvis nogle som kigger forbi.
- Billard rummet står stille da der kun er få brugere dernede. Vi i bestyrelsen håber, at der måske kan samles en lille gruppe af beboere, der kan hjælpe os med at få lokalet til at åbne igen, som det var i gamle dage. Tros de få brugere bliver billardrummet ind i mellem brugt til indendørs petanque, både af de skønne petanque kvinder og et nyere blandet team, som det er lykkedes Johan at samle. Det startede som et udendørs hold.
- Og ikke mindst så har Jørn afholdt nogle førstehjælpskurser for beboerne og der har været en del der deltog. Vi kan kun være glade for, at vi er flere, der lærer førstehjælp. En stor tak her fra os alle her i klostervangen.

## Beboerhus og gæsteværelse:

Så er der endelig kommet lidt liv i beboerhuset. Den store sal er blevet malet og der er blevet opsat nye rullegardiner og tingene er sat på plads igen. Der dog stadig mange mangler, men vi ser frem til, når alt er helt på plads. Det er simpelthen så dejligt, at lokalet igen er åbent. til glæde for alle beboere og vi kan allerede se, at der er fuld gang i udlejning.

Bestyrelseslokalet er også kommet i brug igen og der er indkøbt diverse ting, så lokalet fremstår flot og brugbart igen.

Det lille lokale oppe på 1 sal har projektgruppen og dens medarbejder lånt. Det kom i stand efter en kort samtale imellem formanden og projektet. Vi valgte at hjælpe projektet, som var smidt ud af deres containere med 3 dags varsel fra L.... Færch & Co. Vi skal stå sammen og altid hjælpe hinanden, selvom det nogle gange kun føles som et "envejs samarbejde".

Vi havde desværre indbrud i beboerhuset natten til fastelavn, som gik mest ud over døre og vinduer, og desværre fik projektgruppen snuppet nogle computere.

Vi håber at når helhedsplanen er overstået og projektgruppen m.fl. har forladt vores område, at beboerhuset kan blive klostervangens midtpunkt med en masse aktiviteter. Der ingen der siger at beboerhuset og dets lokaler skal bruges til nøjagtigt de samme aktiviteter som før.

Gæsteværelset i Langelandsgadekælderen står helt og aldeles bomstille: Vi kan ikke få lokalet godkendt af brandmyndighederne pga. at der ikke er 2 flugtveje. Der er en vej ud gennem døren, men åbningen i de nye vinduer er for lille til at blive godkendt. Der bliver lavet en plan for godkendelse i løbet af 2022.

#### **Legeplads, fitness område, grillplads og multibanen.**

Jamen området bliver jo flittigt brugt og det er så dejligt at se så mange mennesker, der får udnyttet de forskellige faciliteter der. Vi håber, at der hen over sommeren kommer ligeså meget liv, som der var sidste år.

#### **Garagepladser og el-lade standere:**

Der er fuldt tryk på udlejningen af garagepladserne og det er godt, at de bliver brugt. Men folk der har en lukket garageplads skal huske på, at de kun er til motorkøretøjer og ikke til et opmagasineringsrum.

Udviklingen omkring opførelsen af el-ladestanderer begynder at skride frem af. På sidste års afdelingsmøde blev der besluttet, at der skulle opføres lade standere forenden af Grønnegade blokken, på den gamle vaskeplads. Men efter en samtale imellem projektmedarbejdere og formanden, blev man enig om en anden løsning og billigere løsning. Man kunne nemlig trække kablet fra Grønnegade 115 ud i den opgravede p-plads ude foran Grønnegadeblokken. Så nu er der lagt tom rør nede under p-pladsen og der vil i fremtiden være mulighed for at opføre el-lade standeren foran Grønnegade blokken.

Der er søgt om tilskud til opførelsen af el-lade stander og afdelingen 25 er blevet tilkendt en procentsats af opførelsen på ca. 25%, dog maksimalt kr. 100.000 i tilskud.

#### **P-selskabet og parkeringsområdet:**

Som jeg skrev sidste år, så er dette et stort og ømt punkt for rigtig mange beboere, vi står igen i år med mange udfordringer.

Men lad os starte et andet sted, pr. 1/1-2022 overgik vi til en digital parkeringsløsning. Der blev afholdt nogle informationsmøder af AAB og Parkzone, hvor mange beboere deltog og fik en viden om den nye digitale løsning. Selvfølgelig har dette skabt en masse små og store problemer for os. Stort tak til Tina Svane fra AAB og Kim fra parkzonen.

Der har forståeligt nok været mange irritationer og frustrationer omkring vores p-pladsområder. AAB og helhedsplanen har skabt en masse kaos for os beboere. Vi har været vant til mange p-pladser i vores område, men pludselig er størstedelen af vores p-pladser blevet inddraget og ovenikøbet uden at vi har fået stillet andre parkeringspladser til rådighed. Jeg gider ikke at pege fingre eller kaste mudder, men det har bare skabt en masse unødvendige og trælse situationer, som kunne have været undgået, hvis der havde været et bedre samarbejde og en bedre planlægning. I forbindelse med mangel på p-pladser og dårlige skiltninger er der blevet udstedt en masse uberettigede p-afgifter, som jeg i samarbejde med AAB har fået annulleret en stor del af. Jeg håber inden for den nærmeste fremtid at situationen bliver bedre.

Vi beboer har fået lov til at holde på AAB's p-plads igen i hverdagene imellem 17 til 7 næste morgen og hele døgnet på helligdage og i weekenderne. Dette kom hurtigt i stand efter en telefonsamtale og nogle mails, imellem formanden og Allan Overgård fra AAB. Vi takker for de pladser hovedforeningen frigav og som har hjulpet en smule. Men det til trods opstår der stadig problemer.

#### **Cykelrum og barnevogns rum:**

Dette emne bliver kort, for bestyrelsen har opfattelsen af, at alt går godt. Husk nu på hvad rummene skal bruges til.

I fremtiden vil der blive opført et cykelskur over ved beboerhuset på havesiden af Langelandsgade, når håndværkerne forlader vores område.

#### **Trappevask, rengøring af opgangene og vaskehuse:**

Vi er i løbet af foråret overgået til et nyt rengøringsfirma og vi håber med dette valg at rengøringsstandarden bliver højnet. Men vi lever stadig med helhedsplanen og dens håndværkere, vi kan derfor ikke undgå skidt og støv.

Men vi håber på sigt, at vi finder en fælles standard for hele afdelingen, men vi har hver især forskellige forventning, og det skal vi husk på.

Vaskhusende bliver gjort rent af væres dygtige ejendomsfunktionærer.

#### **24/7 vagt ordningen:**

24/7 er vores tilkaldevagtordning gennem AAB, som skal afhjælpe problemer opstået efter fyraften. Jeg kan kun rose denne ordning.

#### **Servicecenteret og ejendomsfunktionærerne:**

Som man kan se inde bag træafdækningen ved beboerhuset, holder vores tilknyttede funktionærer til her. De er kommet bedre på plads og fået deres dagligdag til at køre. Vores funktionærer gør et kæmpe stykke arbejde for afdelingen og jeg kan kun takke dem utrolig mange gange for deres arbejde.

Som helhedsplanen blev fremlagt i tidernes morgen, så skulle arbejdet omkring helhedsplanen ikke påvirke deres arbejdsgang særlig meget. Men dette har ikke været virkeligheden. Så alle mand glæder sig til at helhedsplanen bliver færdiggjort og hverdagen kan komme tilbage, som den var for 3 år siden.

Vi vil også gerne takke Servicecenter Midt for deres arbejde igennem det seneste års tid. Jeg føler, at vi har haft en masse gode kampe og en del udfordringer, som er blevet løst.

Klostervangen har igennem det seneste årstid kæmpet en del med rotter i nogle lejligheder, som desværre har generet beboerne utroligt meget. Det ser heldigvis ud til, at den langvarige og til tider opslidende kamp mod rotterne langt om længe er vundet og det giver nattero til de ramte beboere.

Kampen mod rotterne bringer mig videre til, at nogle beboere stadig ikke magter at smide deres affald ned i containerne. Skal vi ikke lige alle sammen lade være med at smide poserne ud over altanen eller stille dem foran opgangene, det er fandeme noget svineri og bør stoppes lige med det sammen. Vi andre beboere skal ikke bydes med den ulækre og uacceptable dovenskab - FØJ!

#### **AAB appen:**

AAB har udviklet en AAP til smartphones, hvori man kan se sin husleje, og sit el- og vand forbrug, vedligeholdelseskontoen og bestilling af midler fra vedligeholdelseskontoen og meget mere. Det er en spændende udvikling AAB gennemgår og APP'en bliver hele tiden videreudviklet. Vi håber meget på at bookning af beboerhuset og de forskellige fællesrum også kommer ind under denne APP.

#### **Økonomi og dv skema:**

Vi skal altid være opmærksomme på dette område og det klarer medarbejdere i AAB godt. Samarbejdet med AAB fungerer super godt og jeg takker de medarbejdere, som hjælper med dette.

Ligesom sidste år er der flere poster på vores DV skema, grundet opsparing til flere ting.

### fra Energi- & miljøgruppen:

Det seneste år har været et travlt år i Klostervangens renovering og mange arealer har været som en stor byggeplads.

Energi- & miljøgruppen har derfor koncentreret sig om haveanlægget ved legepladsen og boldbanen.

Det er en dejlig plet, som vi har til vores fælles bedste og vi håber, at mange vil komme ud og bruge området, når det hele bliver mere tilgængeligt og fredeligt, efterhånden som de store maskiner og platforme på murene forsvinder.

Sidste forår dyrkede vi spiselige afgrøder i de nye højbede, som der er 10 af, og også i dette forår er vi godt i gang. Vi sår og planter mange ting som radiser, salat, squash, græskar, persille, ærter, gulerødder, forårsløg, purløg, krydderurter og blomster. Der er heldigvis en del beboere, der er blevet interesserede i, hvad vi laver og vi håber, at mange flere af jer kommer med ud i denne sommer og nyder vejret og grøntsagerne, for de tilhører os allesammen.

Vores udvalg har i vinter indtaget et af skabene i beboerhuset, [og vi benytter os af et af lokalerne i beboerhuset](#).

Vi er meget glade for det gode "Klostervangsbladet", som gerne tager de ting med i bladet, som vi har lyst til at dele med jer alle. Det er fx. vores kalender med sådage og hyggedage i haven, men også forskellige indlæg om miljø, som jo er en meget vigtig ting for os alle sammen.

Ud over at vi har sat nogle datoer for havearbejde, har vi også i år planlagt 3 hyggesøndage i haven.

Den ene har været. De næste er søndag 12. juni kl. 16 og søndag 14. august kl. 16

Igen i år lavede vi en nytårsoprydning. Så bliver funktionærerne nok glade.

Også den nationale oprydningsdag, som Danmarks Naturfredningsforening arrangerer, følger vi op på lokalt her i Klostervangen. Der er altid noget at komme efter. Og så er det faktisk rigtig hyggeligt at gå og samle skrald med sine naboer. Kom og vær med næste gang!

Vi har presset på projektet for at få opsat alle de der planlagte solceller på vores tage, for de skal da op og producere gratis strøm til os så hurtigt som muligt.

I genbrugsgården vil vi gerne have indrettet et hjørne, hvor man kan stille sin gamle cykel. Så vil vi prøve at få sendt de bedste til genbrug og de dårlige til jernskrot.

Vi arbejder også på at få en bedre organisering i det skur, der hedder "Storskrald". Vi vil gerne have det indrettet sådan, at gode sager stilles til den ene side til gavn for andre, der kunne bruge det og så gammelt skrammel til den anden side, som så sendes til forbrænding.

### Helhedsplanen:

Jeg kan desværre starte beretningen om helhedsplanen, på selvsamme måde, som jeg gjorde ved sidste års beretning:

For at tale lige ud af posen og uden filter, så ved jeg ærligt talt ikke, hvor jeg skal starte. Men jeg vil være ærlig og derfor ikke pakke noget ind.

Der er desværre mange huller i udbudsmaterialet vedr. helhedsplanen, og en kombination af dette, samt de mange fejl og mangler, som man fravælger at udbedre, resulterer i at størstedelen af beboerne, hvis ikke alle beboere, har fået eller får et hjem, som virker helt og andels ufærdigt.

Jeg har den dybeste medfølelse med beboerne, som har lidt under helhedsplanen. Og jeg håber så inderligt, at de mangler som hænger, bliver udbedret hurtigst muligt. Jeg synes at beboerne i klostervangen har en meget stor undskyldning til gode, for det byggehelvede, som alle har været igennem. Bl.a. mange mangler i udbudsmaterialet, dårligt håndværk, vandskader samt udsættelser m.v., som stort set alle har været igennem.

Økonomien bag helhedsplanen er endt ud i et underskud, som det står lige nu på ca. 73 millioner kroner. AAB vil nu drøfte sagen med landsbyggefonden og høre dem, om de vil hjælpe til med at dække dette underskud ellers skal der

**Kommenterede [ATN1]:** Holder de møde i et skab – og nyder det?! 😊

diskuteres internt i AAB om hvordan underskuddet bliver dækket ind. Som det forlyder, har de ingen intentioner om at spørger beboerne i afdeling 25, om de vil dække underskuddet, for som jeg tænker det bliver det en rungende nej tak.

### **Facader, vinduer og gavle:**

Det ser ud til at arbejdet med at få monteret de nye facader og gavle, snart er ved vejs ende, der er dog stadig noget udvendigt og indvendigt arbejde, men det skrider hastigt fremad.

Hvad angår fejl og mangler, så er der kommet en del. Det er desværre ikke alle mangler, som er godkendt. Det er desværre langt fra alle af de godkendte fejl, som man vælger at udbedre.

Vi kan godt snakke om afslutningen af betonet nede under vinduespartierne omkring gummitætningslisten og hullerne i betonet, men vi må sande, at dette er en af manglerne i det samlede udbudsmateriale fra AAB overfor entreprenørerne. Dvs. at der ikke er noget at komme efter, da det som sagt ikke hører under helhedsplanen. Det næste trælse og problematiske er, at man ifølge lovgivningen ikke må bruge vedligeholdskontoen til udendørsmaling, som man skal bruge til altanerne, for at få et mere holdbart resultat og undgå at malingen skaller.

Der er også problemer med at pudse vinduerne. Da udførelsen med skydevinduerne gør, at man ikke kan komme til at pudse dem indefra, fordi man ikke kan skyde vinduerne forbi hinanden. Dette problem må der arbejdes videre med i afdelingen.

En anden falliterklæring er de nye facader. For alu. inddækningen rundt om de nye facadepartier er utætte og derved blæser der altid en vind på altanerne.

Men projektgruppen er blevet gjort opmærksom på de mange fejl og mangler. Så nu kan vi kun afvente og se hvad man bliver enige om, vedr. det endelige resultat. Jeg er som beboer er bestemt ikke tilfreds.

### **Brandalarmerne:**

Vi beboer har fået opsat 2 forskellige brandalarmer i vores lejligheder. Vi har oplevet en masse falske udrykninger pga. det nye alarmsystem. Men der bliver arbejdet bag kullisen, på om den varme melder der er opsat i lejlighedens gang, om den kan blive mindre følsom. For så kan vi måske undgå de mange falske udkald. For de koster ca.7500 kr pr fejl udkald, så pengene får hurtig ben at gå på. Der er også en del fejl i teknik rummene for systemerne men der arbejdes også på at få det udbedret.

### **Beboerhuset:**

Beboerhuset er blevet afleveret men der er stadig nogle mangler, som vi håber bliver rettet.

- Der mangler en stikkontakt til at tænde lyset på 1.salen i køkkenet.
- Der mangler at blive fundet en anden løsning på stikkontakten til lyset i køkkenet på stueetagen.
- Der mangler strøm i nogle stikkontakter i den store sal.
- Udsugningen i den store sal virker stadig ikke.

Men jeg har erkendt at nogle løber fra deres ansvar, og nu har jeg valgt at notere nogle af fejlende i denne beretning, og så håber jeg nogle vil tage ansvar for at få rettet fejlene.

### **Elevator:**

Ja nu kommer vi til endnu et ømt punkt i helhedsplanen.

Efter vi har fået nye elevatorer, har der været ubeskrivelige mange fejl og det har været til stor irritation for mange beboere. Servicecenteret og projektafdelingen har kæmpet en del for at få lavet vores elevatorer. Vi takker utrolig mange gange.

### **Tilgængelighedslejlighederne:**

Der er begyndt at flytte nye lejer ind i lejlighederne i Grønnegade 113 i venstre side og det er dejligt at se der kommer mere liv i opgangen.

Der er desværre en masse fejl i lejlighederne, og vi har en stor forhåbning om, at projektet holder styr på dem og får dem rettet.

Der har også været problemer med oprettelse af tv og internet i lejlighederne, men det skulle der vist være kommet styr på.

### **Indvendigt arbejde i lejlighederne:**

Alt arbejdet skulle være afsluttet, bortset fra udbedringer af fejl og mangler.

### **Parkeringspladserne:**

Asfalten er ved at blive lagt foran Grønnegade blokken, og vi ser virkelig frem til at få p-pladsen tilbage snart.

### **Advokat undersøgelse:**

Der har været en lille gruppe beboere ført an af Alex. De har været i dialog med en advokat vedr. en mulig sag mod helhedsplanen.

#### Her er skrivelsen fra jura-gruppen:

Siden sidste afdelingsmøde har en juragruppen fået undersøgt muligheden for en sag mod AAB, på baggrund af de gener og udførelse af helhedsplanen, omkring husleje nedsættelse for de gener, som beboerne mener man uforholdsmæssigt har skulle acceptere i forbindelse med helhedsplanen

Juragruppen har været til flere samtaler med en advokat, og man der er efterfølgende blevet afholdt et informationsmøde for beboerne, hvor der blev udtrykt et ønske om, at det blev undersøgt om afdelingens som en enhed kunne anlægge sagen, i stedet for som enkeltpersoner i individuelle sager.

Lovbekendtgørelse 2021-09-27 nr. 1877, om almene boliger m.v., § 37

Lovbekendtgørelse 2019-09-04 nr. 928, om leje af almene boliger, § 101

Advokatkontoret har udtalt, at for at afdelingen kan agere som en samlet enhed, så skal alle beboere skriver under på at man vil anlægge sagen på deres vegne. En svær opgave men det er muligt for os at indsamle underskrifterne.

Derudover fortæller advokaten, at man i alle byggesager/helhedsplaner har sat penge af til sådan retssager, så en evt. erstatningen skulle betales via helhedsplanen. Men da budgettet for helhedsplanen nu ender med et minus på over 70 millioner kroner vil de penge skulle findes hos afdelingen selv. Dvs. at vi alle skal betale for vores nabo for en reduktion af dennes husleje.

Juragruppen kan derfor ikke anbefale, at afdelingen anlægger sag, da vi ikke vil øge huslejen for nogle, for at andre får kompensation.

Vi vil ikke afgøre om beboere vil anlægge sag eller andet. Vi er selvfølgelig ikke glade for vurderingen fra advokaten, men må acceptere denne. Juragruppen vælger derfor at opløse sig selv, men vi nu opdaget noget, som vi føler gør os retsløse og vi valgt at arbejde for at det, som vi ser som en fejl i lovbekendtgørelsen, og vil gøre de politiske ledere /partier opmærksomme på problemstillingerne og forsøge at ændre, hvad vi finder er en forkert lov for den almene boligsektor. Men dette arbejde vil vi gøre uden for klostervangen.