

Referat af Afdelingsmøde, afdeling 74 (16. september 2021, kl. 19 – 22)

Agenda

1. Valg af dirigent (og referent)
2. Beretning og driftsbudget
 - a. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
 - b. Godkendelse af afdelings driftsbudget for det kommende år
3. Behandling af indkomne forslag (7 forslag)
4. Valg
 - a. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen
 - b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen
5. Eventuelt

Tilstedeværende fra AAB: Anders Rønnebro, Helle Nielsen, Jan Bojsen

Bestyrelse af 74: Erik Dragsbæk (formand), Mette Lüdeking (næstformand), Kristoffer Birkler, Rune Kjeldsmark, Jesper Paulsen

1. Valg af dirigent (og referent):

Dirigent: Mette Lüdeking

Referent: Jesper Paulsen

18 husstande er repræsenteret, svarende til 36 stemmesedler

Stemmeudvalg: Helle (AAB), Lis og Mads

Dagsorden/Agenda er godkendt.

2. Beretning og driftsbudget:

Beretning gennemgås af Erik Dragsbæk (formand). Beretningen vedhæftes som Bilag 1 til referatet.

Det blev påpeget at AABs urafstemning var ulovlig, hvilket betyder at der reelt ikke er truffet en beslutning om løsningen, kun forhåndsgodkendelse omkring midlerne til budgettet. AAB har altså med stor sandsynlighed ikke haft lov til at gennemtrumfe vandrørssagen.

Boligministeriet opfordrede til at kontakte Organisations bestyrelsen som blankt afviste sagen. Man kunne anlægge sag, men idet en retssag vil have en høj pris, vil dette kunne potentielt pålægge en yderligere huslejestigning for beboerne.

Et beboerbrev blev læst op omkring prisen for løsningen med skjulte rør og hvorledes dette kun er endt som en brøkdal af hvad AAB tidligere havde meldt ud. Dette er vedlagt som Bilag 2 til referatet.

Annie: Spørgsmål side 4, omkring mere udførlig liste af vedligeholdelses projekter (se Bilag 3)

Jens: God, men sørgelig beretning, AAB har voldsomme udfordringer ift. beboerdemokratiet – det fungerer ikke i praksis. Ikke kun i denne afdeling, også de andre afdelinger. I Byrådet pågår undersøgelser af AAB på baggrund af flere klager. Der skrives om årsregnskabet, hvor AAB har omkonteret udgifter til legionella bekæmpelse fra byggesagen til driften som giver et stort underskud med en rimelig høj husleje stigning. Udgifterne til Legionella bekæmpelsen, skyldes at der skulle udtages prøver af vandet ift. bakterier (påbud fra 2019), laves sammen med Checkpoint World (Lars Grøn) som generer ca. 40.000 kroner pr. gang.

Spørgsmål: På et tidspunkt før oktober 2020 frafalder Aarhus Kommune påbuddet omkring undersøgelserne, det er ikke længere et krav idet der er Legionella filtre på bruserne. Senest var Lars Grøn her i August i 2021, så hvorfor er prøvetagning fortsat, når påbud er frafaldet.

Anders Rønnebro: Skyldes at udsættelsen af projektet koster ca. 50.000 kr om måneden, kan ikke være en overraskelse for noget hvis de har en okay hørelse. Om man skal lægge det på bygge sag eller drift skal afklare, der lægges på byggesagen initialt. Man får bremses skaden og sætte gang i aktiviteter, men idet sagen er forlænget, udsat etc. og derfor skal omkostning pålægges driften. Tilsynet har godkendt at det lægges på driften, idet det pålægges de beboere som bor her nu, og ikke dem som senere kommer til. Det betyder at I kan lytte efter hvad AAB siger! Det som er vigtigt at sikre Legionella niveauet i afdelingen, og derfor har det været nødvendigt at fortsætte for at sikre sundhedstilstanden i afdelingen.

Jens: Vi bad allerede i 2019 om at få et mere detaljeret overblik over de to løsninger, ergo er forlængelsen AABs skyld idet projektafdelingen ikke ville lave undersøgelserne. Påbuddet er trukket tilbage, og det er derfor ikke længere et krav og undersøgelserne burde være stoppet. AABs uansvarlige drift har unødvendigt påført afdelingen et store underskud på driften. Anders siger at han ikke kender til at påbuddet er udløbet, men der har været løbende dialog imellem Miljø og Teknik og AABs projektafdeling. De burde have meldt Økonomi afdelingen at stoppe betaling af regningerne.

Lars Grøn har været her 21 januar 2019 og med som en del af fakturaerne er vandanalysen som han beregner 25.500 kr for. Han tager prøverne og sender dem til SSI i København (modtager prøverne den 22) og det er dem der laver analyserne, og SSI udfører analyserne gratis. Så den gratis SSI analyses betaler vi 25.500 kr for til Lars Grøn. Måske svig fra Checkpoint World, men AAB burde have opdaget dette! Dette er en del af afdelingens underskud. Tjekker I ikke fakturaerne?! Ærgerligt at der er en lemfældig projekt afdeling, og nogle af disse penge bør vi få tilbage.

Erik bad om at få udleveret bilagene (hvilket afdelingsbestyrelsen har ret til), men Morten Strunge ville ikke udlevere bilagene – det ville koste 20.000-30.000 kroner at udlevere bilagene (ift. GDPR, for at gennemgå personfølsom data) – det er ren afpresning.

Anders: Det er flere 100 sider, hvor der er fotografier, personfølsom oplysninger, hvilket har en merudgift og koster nogle penge at få gjort i mandetimer.

Kirsten: Forstår ikke hvorfor det vil kræve en merudgift når der i forvejen betales for AABs administration via gebyrer. Det er en ret for afdelingsbestyrelsen, så forstår ikke hvorfor det er en forretningsmodel fra AAB.

Mads: Et regnskab skal struktureres således at bestyrelsen kan få de nødvendige data. AAB skal have en system der kan skille det ad i bilag og hvad der er nødvendigt ift. regnskabsdata.

Anders: Dette findes, men skyldes at der ønskes de bagved liggende bilag som ønskes.

Erik: Men dette er hvad der skal der skal til for at undersøge udgifterne.

Jens: Pointen er at afdelingen betaler et administrations bidrag, så bør al administration være inkluderet i den betaling idet dette dækker de nødvendigheder som afdelingen har og det som afdelingsbestyrelsen har behov for.

Hvis det viser sig at der har foregået svig, vil dette blive tilbageført til afdelingen.

Anders: Kan ikke svare på dette hypotetisk. Sagen skal undersøges af administrationen.

Beretning: Vedtaget og godkendt.

2b. Godkendelse af afdelings driftsbudget for det kommende år:

Første udkast fra AAB gav et resultat på 7.5% i huslejestigning, og medlemmer fra afdelingsbestyrelsen havde et møde med Helle og Jan ift. gennemgang af budget og PV skema.

Budgettet blev justeret ift. minimering af strømforbrug idet el-tracing forsvinder, hvilket er en betydelig stor udgift. Også andre poster blev justeret.

Vi synes stadig at det er en høj stigning (normalt 2-2.5%), men har valgt at godkende det idet det ikke kunne komme længere ned.

Helle: Renholdelse – stigning skyldes hovedsageligt IT drift til service center og ejendoms funktionær løn.

Lars: Fællesvaskeri – 302.000 kr for 4 vaskemaskiner og en strygerulle?!

Jan: AAB bliver nu underlagt granskning hvert 5 år fra eksterne for at sikre PV skemaerne, og at de er reelle.

Jens: Hvis der bliver et overskud i byggesagen (tilbuddet har buffer på 500.000), og forhåbentlig er udbuddet lavet med et fast tilbud (således at nuværende markedssituation ikke påvirker prisen), og derved ved et afsluttet regnskab for byggesagen, hvilket kan give en husleje nedsættelse på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Udgift side 2 i budgettet. El og Varme til fællesarealer, det er ikke Varme som trækker en stor post. De 2 store udgifter er el-tracing (ca. 80-90% af udgifterne) og gårdbelysning, som nu ændres til LED. Så hvorfor kan el og varme til fællesarealer ikke sænkes mere end ca. 50% ift. 2020?

Helle: Udgifter i 2020 for 220.000 nu 120.000. Vi har måler tal på at el-tracing er ca. 90.000kr ift. målinger (2. marts 2020 – 31. marts 2021)

Jens: Marts 2020 er der el-tracing for hele bebyggelsen, men i Marts 2021 er der pillet el-tracing af på ¼ af bebyggelsen, det vil påvirke forbruget og man kunne forvente at tallet kunne sættes længere ned.

Helle: Vi ved jo ikke om det ender på 70.000 eller 120.000 før vi har tallene, men det er småpenge

Jens: Konto 114 renholdelse, især lønninger (personale omkostninger), hvad skyldes stigningen her. Afdelingen er reelt en enkeltmands afdeling, hvilket er vedtaget af afdelingen. AAB har etableret et driftsfællesskab ulovligt. Dækker dette over udgifter til andre afdelinger etc.

Helle: Del af puljen til service center (arbejdstøj, kurser etc).

Jens: Er denne udgift steget?

Jan: Der er ikke flere munde der skal mættes ift. service center. Service center midt er centralt plus ekstra kontorer lokalt. Derved er det en samlet platform. Udgiften til IT er ikke steget yderligere grundet driftsfællesskabet.

Budget: Vedtaget og godkendt.

3. Forslag:

Forslag 1

Jan: Man kan få udskiftet køkken etc. som en del af huslejen. En formalia for at vi I kan fortsætte.

Anders: AAB er ved at gennemgå regler og råderets ret og der mangler en formel accept, og få strammet op på formuleringerne. Der er ikke nogle indholdsmæssige ændringer.

Kirsten: Eksisterende forslag er godkendt på tidligere afdelingsmøde.

Jens: Stor forskel indholdsmæssigt. Der ændres på ordningen fx ift. at standardmål bliver et krav, desuden indføres mer-leje. Afdelingsbestyrelsen og AAB har påbegyndt et samarbejde om at få lavet et reglement, lad det indgå i det samarbejde. Hvis forslaget ikke bliver vedtaget, så fortsætter den ordning som allerede eksisterer, og samarbejdet kan lave en god fælles pakke.

Erik: Jeg blev overrasket, og efter et netop afsluttet kursus skulle der gennemgås reglementet sammen med Julia (AAB) i den kommende periode. Skal ikke komme som et udefrakommende forslag, skal laves i den kontekst.

Mads: Hvorfor skal der betales merleje

Jan: Henlæggelser til DV af løbende vedligehold af fx flere køkkenskabe skal pålægges den enkelte lejer idet man har en højere værdi af sit køkken end naboen.

Kirsten: Kan ikke forstå at flere køkkenskabe skal koste mere, idet køkkenet er prissat + administrationsgebyr, hvilket giver huslejstigningen for den enkelte beboer. Bestyrelsen er i gang med arbejdet, lad dem gøre det sammen med AAB i stedet for at stille et forslag.

Jan: Din bolig fik en større værdi, og derfor skal du bidrage mere til DV. Hvad gør det at det står i forslaget, idet dette er lovgivning. Afdelingen har en pligt til at henlægge til planlagt vedligehold.

Birthe: Hvis man har betalt 500kr i 15 år, hvad så efter, ryger man så tilbage på tidligere leje?

Anders: Ja og nej, ikke hvis man har udvidet sin værdi, dette giver en mer-leje for den enkelte beboer og ikke naboen.

Jens: Ift ingeniør beregningerne (Jan har svaret at dette fx er ved nedtagning af bærende vægge), men formuleringen er generisk for alt. Formuleringen bør ændres for at tydeliggøre. Jan har sagt at der ikke er noget nyt under solen. Anders siger at der ikke ændres i retten. Dette er ikke sandt.

Det pålægger de enkelte beboere at SKULLE benytte standard mål og standard modeller og giver begrænsninger for de enkelte beboere. Fx Lones køkken vil ikke kunne lade sig gøre. Mindst 6 steder er der ændringer ift. det oprindelige forslag. Anders og Jan, kan I nu se at det ikke er det samme?

Anders: Forstår ikke hvorfor der bliver gravet i det. Skyldes mistillid til AABs administration.

Jan: Nej

Jens: Nedstem forslaget og afdelingsbestyrelsen kan arbejde videre med sagen som netop er startet?

Forslag nedstemt (0 for, 16 imod, 10 hverken for eller imod)

Forslag 2 (trukket)

Forslag 3

Lars: Hvis fx vaskemaskine, komfur etc. går i stykker fx lige før en juleferie. Vil gerne have flere punkter på listen over ting man kan få hjælp til. Forslaget er at bestyrelsen går i dialog med AAB om at få flere relevante ting på listen.

Jan: Afdelingen er tilmeldt 24/7 ordningen, og standard er altid dækket (fx stormskade etc). Derudover har man en liste fra afdelingen (afd 74: stoppet toiletter og defekte køle/fryse-skabe) – reaktionsaftale. Bryder sig ikke om formuleringerne ift. fx økonomiske incitament.

Kirsten: Punkterne har ikke været på et afdelingsmøde, og hvor listen har været ændret fra tidligere vides ikke.

Jan: Det må I bestemme hvad der skal være på listen.

Jens: "Bestyrelsen" er afdelingsbestyrelsen. Ikke nødvendigvis et afdelingsmøde som bør tage stilling, afdelingsbestyrelsen kan gøre arbejdet. Der kan fx sættes en seddel op ift. hvordan maskemaskinerne kan håndteres under en fejl (tømning af tromler, åbning af dør etc.)

Kristoffer: Før jeg kom til fik bestyrelsen ret til at lave ændringerne ift. hvad der var på listen.

Lis: Opfordrer bestyrelsen på at give en information om hvad der er i 24/7 ordningen.

Jan: Sender gerne reaktions aftalen således at bestyrelsen kan opdatere aftalen.

Forslag vedtaget (36 for, 0 imod, 0 hverken for eller imod)

Forslag 4

Lars: Forslag C frafalder. Kent gør alt hvad han kan, men kan ikke det samme som før.

Jan: Bestyrelsen og repræsentantskabet har i omkring 2016 oprettet driftsområder i service centrene (afdeling 5, 72, 73 og havnen) hvor der er 4 medarbejdere som basal set har ansættelse i samtlige afdelinger i service Center MIDT. Afd. 74 bygningsansvarlig er Kent, men udfører og opgaver andre steder. Godt bekendt med at ikke alle synes at man skal indgå i et drift-fællesskab. I får de timer I plejer at få, i 2021 til dato 1000 timer pr. 1/9. Min opfattelse er at tingene bliver gjort. AAB har indført sprøjtepolitik hvilket giver en helt anden arbejdsopgave byrde. Hvis I vil have sort muld kræver det flere timer nu. Kent er kun bygningsansvarlig i afd. 74, men er i drift fællesskab med 21 andre kollegaer.

Lars: Havde vi ikke Kent fuldtid for 5 år siden?

Jan: Vi har været igennem en effektiviserings strategi, hvordan kan vi gøre det bedre og smartere. Service ydelserne må ændres.

Lars: Vi får ham mindre, ergo må omkostningerne blive lavere og lavere?!

Jan: I betaler for de timer der bliver leveret af ejendomspersonalet siden 1/1 2020. Vi står bedre og er mindre sårbare ift. ferie/kursus når vi indgår i et drift fællesskab og have kollegial sparring.

Jens: Afdelingen betaler for de timer man modtager? Men ift. drifts fællesskab indregnes også den store mængde transporttid det kræver at pendle frem og tilbage ift. ind/ud-stempling, pauser. Vi betaler altså mere end de timer vi modtager, også de ekstra spild-timer som går til transport. Der er ikke tid til at udføre

opgaverne ift. udearealer. Det kan være flere forskellige, ikke kun Kent. Den medarbejder som afløste Kent i de 14 dage han havde ferie, udførte nærmest kun tømning af skraldespande og minimalt andre ting.

Det timeantal passer ikke overens med hvad vi tidligere fik, og svarer kun til 29 uger om året.

Det er ikke lovligt hvad AAB har gjort, idet at en enkeltmands afdeling blev stemt og vedtaget i 2011 (står i referat fra det år). Repræsentanten fra AAB sagde at man måtte acceptere dette, og at det måtte AAB acceptere. Der blev indkaldt ekstra ordinært afdelingsmøde til september, så beslutningen om en varmemester står ved magt. Anders var der selv og sagde at "det må vi acceptere". Ergo er det ikke lovligt. Vi må altså være der hvor vi har en enkeltmands afdeling.

Anders: Vi blev beskyldt for at gøre noget som er ulovligt, hvilket ikke er rart. Iht. Lovgivning (afd. 12 tabte) blev det gjort klart at det er bolig organisationen som har det overordnet og daglige ansvar for den daglige drift og vedligeholdelsen (ikke afdelingen, afdelingsbestyrelsen). Det betyder i praksis at man i afdelingsmødet kan sige hvilket service niveau man ønsker (fx hvor tit der slås græs), men hvordan det udføres er boligorganisations ansvar. Vi bestemmer om det er én mand eller et team.

Jens: Lidt billigt svar. Den sag i afdeling 12 kan ikke sammenlignes med denne, var ift. nogle helt specifikke forhold, fx om rekvisitionsret. Sagen her er at afdelingsmødet, som er den øverste myndighed, har besluttet noget, hvilket du nikkede ja til dengang i 2011. Beboer demokrati kan jo ikke bare overruler. I har før respekteret at dette er en enkeltmands afdeling, ergo er det beslutningen på afdelingsmødet fra 2011 der står ved magt.

Jan: Selvfølgelig er der informeret (29. oktober kl. 14.14) om at der i 2020 laves et drifts fællesskab. Der er alle muligheder for kontakt, så i bund og grund er det irrelevant at sende fra bolig organisationen, idet servicen er den samme.

Anders: Demokrati er jo ikke at man altid får ret. Vi underkender jo ikke beboerdemokratiet. Den øverste myndighed er repræsentantskabet som er beboere. Det nytter ikke at der sidder en folke-forfører sidder og styrer mødet.

Jens: Sagen i afd. 12 handler ikke om det samme, men du har siddet og sagt at det var dumt at vi var en enkeltmandsafdeling men at det måtte AAB respektere. Det er et spørgsmål om beboerdemokrati, og det er slet ikke noget som AAB udfører. Det er afdelingsmødet som beslutter og AAB som har det overordnet ansvar for at opretholde de linjer som besluttes.

Lars: Anede ikke at Kent skulle transportere sig hver dag (spild af tid), så får vi hvad vi får?

Jan: Ja, der er timeregistrering (*der er mistillid beboerne til dette svar*)

Jens: Mail fra Jan, transport tid indregnes i afd. 74 udgift og time-antal. Vi får intet for de penge som går til transport.

Jan: Tansporttid er jo også arbejde, som er en del af den opgave man løser, det gør de også i alle de andre afdelinger.

Anders: Afdelingsbestyrelsen kan sætte sig med service organisationen og lave en fælles plan for hvordan afdelings driftes.

Forslaget til afstemning: Forslaget er lidt uklart. A er at vi betaler for de timer som registreres. B vil give en merudgift for afdelingen.

A: Forslag vedtaget (7 for, 0 imod, 25 hverken for eller imod)

B: Forslaget trækkes, afdelingsbestyrelsen skal sætte sig med service organisationen og lave en fælles plan for hvordan afdelings driftes.

C: Forslaget trækkes

Forslag 5

Forslag vedtaget (30 for, 2 imod, 4 hverken for eller imod)

Forslag 6

Jens: Praktisk vil der forventeligt blive 2 afdelingsmøder. Et som vi kender det ift. budget, og et hvor man forholder sig til regnskab.

Erik: Bevæggrund for forslaget er at det er svært at have styr på fx omkonteringer etc. Kræver en gennemgang for at komme ordentligt i dybden.

Forslag vedtaget (32 for, 0 imod, 4 hverken for eller imod)

Forslag 7

Kan afklares ved en dialog imellem afdelingsbestyrelse og service organisationen.

Forslag nedstemt (18 for, 0 imod, 18 hverken for eller imod)

4. Valg:

Jesper og Rune genopstiller ikke.

Erik Dragsbæk genopstiller.

Erik er valgt.

Liselotte Viggo Petersen er ikke tilstede.

Suppleant – Ingen er valgt (så hvis der et medlem der fratræder bestyrelsen kræver dette et ekstra ordinært afdelingsmøde)

5. Eventuelt:

Intet.

Bilag 1 til Referat

Bestyrelsens beretning for 2020/21

Indledning

Dette år har været præget af et særdeles vanskeligt og anstrengt forhold til AABs administration, der efter afdelingsbestyrelsens opfattelse hovedsagelig skyldes en meget usund kultur i administrationen., der bestemt ikke bygger på de beboerdemokratiske principper, som almenboligloven foreskriver.

AAB drives tilsyneladende som en topstyret privat virksomhed.

Meningen med en almennyttig boligforeningsadministration, er, at den skal bistå beboerrepræsentanterne i såvel organisationsbestyrelsen og alle afdelingsbestyrelserne med at administrere foreningen og afdelingerne efter de beslutninger, der træffes i organisationsbestyrelsen og i afdelingsmøderne samt i afdelingsbestyrelserne, nøjagtig som den kommunale administration skal bistå byrådet med at administrere kommunen.

Selvom administrationens ledelse opfatter afdelingsbestyrelsen som en flok ballademagere, så er det jo ikke kun afd. 74, der er utilfreds med administrationen.

Sagen med omfattende svindel i boligorganisationen Østjysk boligs administration adstedkom at politikere i Århus Byråd rejste en kritik af det kommunale tilsyn med boligforeningerne og opfordrede boligforeningernes afdelinger til at formulere skriftlige klager til byråd med kopi til boligministeren over kritisable forhold i boligforeningerne for at byrådet kunne beslutte om der skulle iværksættes en uvildig undersøgelse af foreningernes administration.

Der blev indsendt 7 klager fra afdelinger i AAB. Men også fra en række andre afdelinger fra andre boligforeninger

Undersøgelsen blev ved den kommunale behandling sendt i udvalg, hvorfor Tilsynet (Almene Boliger) nu sidder og gennemgår de indsendte klager.

Vi vil nu beskrive det usunde samarbejdsklima, der i ringe grad respekterer beboerdemokratiet ved en række eksempler. Det første og største eksempel er vandrørsprojektet.

Vandrørsprojektet.

Vandrørsprojektet er efter beboerklagenævnets afgørelse om at AABs urafstemning var ulovlig, gennemført uden afdelingens godkendelse.

I en almen andelsboligforening kan administrationen ikke igangsætte renoveringsprojekter uden afdelingsmødets godkendelse. AAB siger godt nok – mod bedre vidende – at projektet blev vedtaget på afdelingsmødet i maj 2019 ved vedtagelsen af budgettet, men af referatet fremgår det klart, at afdelingsmødet ikke tog stilling til valg af løsning. På det ekstraordinære afdelingsmøde i december 2019 blev, der heller ikke truffet beslutning om løsning. Ved den ulovlige urafstemning blev der truffet beslutning, men den beslutning er annulleret ved beboerklagenævnets afgørelse.

På det ordinære afdelingsmøde den 1.9.2020 blev det vedtaget at tilgodese det store mindretal, der havde stemt for skjulte rør ved AABs afstemning. Denne vedtagelse har AAB sjoflet, og undladt at gennemføre

I en almen andelsboligforening skal administrationen hjælpe afdelingsbestyrelsen med at gennemføre de forslag, der er lovlige og vedtaget på afdelingsmødet. AAB har ved at manipulere med svar fra Tilsynet undergravet grundlaget for det vedtagne forslag, som nu er endt med at en løsning med skjulte rør selv skal finansieres af beboeren og aftales og afregnes direkte med leverandøren, vel og mærke uden konkurrence.

Årsregnskab for 2020 og budget for 2022.

Et andet eksempel er årsregnskabet for 2020.

Årsregnskabet for 2020 blev fremsendt til godkendelse udvisende et underskud på 430.000 kr uden kommentarer eller forklaring.

I en almen andelsboligforening er reglen den, at der udarbejdes et selvstændigt byggeregnskab for projekter som vandrørsprojektet. Først når byggesagen er afsluttet, afsluttes byggeregnskabet. Et evt. overskud/underskud fordeles herefter på et passende antal regnskabsår.

Det viste sig, at efter 1.9.2020 har AAB egenrådigt besluttet, at Legionella bekæmpelsen ikke længere er en del af vandrørsprojektet, hvorfor man ved regnskabsafslutningen har omkonteret samtlige bilag for 2019 og 2020 fra byggeregnskabet til årsregnskabet. Grunden til, at vi ved, at beslutningen først er truffet efter urafstemningen, blev kendt ulovlig, er, at AAB ellers skulle have budgetlagt en udgift hertil i budgettet for 2021, der blev vedtaget den 1.9.2020.

Afdelingsbestyrelsen nægtede at godkende årsregnskabet fordi vi fandt det fuldstændig tåbeligt at foretage denne øvelse midt i byggeprojektet og fordi det ville resultere i en huslejeforhøjelse på 7,5 % fra 1.1. 2022.

Enden på historien blev at Tilsynet besluttede at regnskabet blev ophøjet til lov, idet Tilsynet afgjorde, at det ikke var ulovligt at omkontere udgifterne til Legionella bekæmpelse fra byggeregnskabet til årsregnskabet, dog med den tilføjelse at et evt. overskud på sagen skulle føres som indtægt i 2022 og ikke fordeles over et antal regnskabsår.

Andre eksempler

AAB har lavet en aftale med et lille antal malerfirmaer, som er de, man skal anvende, hvis man vil benytte sin vedligeholdelseskonto.

Det viser sig, at disse firmaers tilbud kan være dyrere end andre firmaer, der ikke er på listen. Problemet er jo nu, at hvis du vælger en maler, der ikke er på listen, skal du selv lægge ud og hvis AAB skulle finde på ikke at godkende arbejdet, kan du ikke få pengene refunderet. Hvad skal det nu til for? Malerfirmaerne har deres egen garantiordning. Hvorfor er alle garantiordningens medlemmer ikke på listen? Hvilke forudsætninger har AABs administration overhovedet for at vælge tre firmaer ud og med hvilket formål. Det giver kun ekstra bøvvl for den enkelte beboer. Mange afdelinger og beboere er rasende over at de ikke selv kan disponere over vedligeholdelseskontoen på dette felt, ligesom malermesterforeningen jf. artikel i Aarhus Stiftstidende finder det dybt kritisabelt. AAB havde lavet et lignende nummer med køkken firmaer. Her var der kun to på listen. Men den blev vist afskaffet i forbindelse med sidste repræsentantskabsmøde.

AAB har samlet medarbejderne i nogle teams. F.eks. er Kent med i et team rodfæstet i Teglgaarden.

Et eller andet klogt hovede i administrationen har så fået den ide, at for at de kan komme til at føle sig som et team, så skal de stemple ind og ud i teglgaarden. De skal holde 15 min. Pausen kl. 9 og spise frokost i teglgaarden . Det er et krav fra administrationen.

For vores afdeling betyder det, at Kent 8.45 skal bevæge sig ned i Teglgaarden for at holde pause fra 9-9.15. Han er tilbage her 9.30. kl. 11.45 gentager seancen sig. Han er tilbage 12.45.

Kents tid her i afdelingen bliver derfor reduceret med:

Stemple ind : 15 min, pause: 30 min, frokost : 30 min stemple ud :15 min.

Det er samlet 1,5 time, og vi kan sikkert godt lægge en halv time mere til på grund afbrud og genopstart af arbejde. Eller altialt en hel arbejdsdag om ugen.

Der er ikke noget at sige til at beboerne er begyndt at brokke sig over at se ukrudt, hvor de ikke plejer at se ukrudt.

Det er en oldnordisk måde at drive teambuilding på. Afdeling 74 kan ikke leve med at vores en mandsbetjente afdeling skal afgive en hel arbejdsdag til dette formål.

Livets gang i Lidenlund

Under denne overskrift gemmer sig en gennemgang af årets udførte vedligeholdelsesprojekter. Jeg har her udvalgt nogle få at beskrive. En mere udførlig liste forventes fra midt.

Vandrørsprojektet.

Status

Udskiftningen af vandrør er vel nu nået ca. halvvejs. Hele randbebyggelsen er færdig, og som forventet startede det med en masse problemer i starten, og entreprenøren opbyggede nogle erfaringer og nu går det meget bedre.

Lars Bro opbyggede en hjemmeside, hvor man kunne dele fejl og mangler og erfaringer med implementeringen i sin lejlighed

Som en service har man sat udtag til opvaskemaskine i alle lejligheder. Det har man gjort på den kolde streng. Nu er det bare sådan, at alle nye opvaskemaskiner skal have udtag fra den varme streng, og deres varmelegemer er ikke beregnet til helt koldt vand. Hvorfor har man ikke taget højde for det?

Byggeudvalget (Kirsten, Mette og Kristoffer) gør et stort stykke arbejde for at følge arbejdet og følge op på fejl og mangler.

Efter man har undladt at gennemføre afdelingsmødets forslag 6 med skjulte vandrør til mindretallet over huslejen og erstattet den med selvfinansiering, er der kun en lejlighed, der har fået skjulte rør.

Hjemmeside

Lars Bro i Nørreport 95 har lavet en hjemmeside, der hedder afd74.larsbro.com.

Meningen med denne er at man kan skrive sine erfaringer med rørudskiftning ind på siden, så beboere, der endnu ikke har fået skiftet, kan drage nytte af disse erfaringer. Under faneblad lejligheden kan man under arbejdets flow" skrive et indlæg om det. Man kan også under de enkelte faneblade se hvilke regler arbejdet skulle følge og om de gør det.

I Lars lejlighed fik håndværkerne en lys ide med en skalmur, så der kunne etableres skjulte rør til en overkommelig pris.

Hjemmesiden indeholder også en vejledning til, hvorledes man kan etablere en sådan skalmur og en beregning af en pris.

Projektering og gennemførelse

AAB mente at udskiftning af varmtvandssystemet var en forudsætning for Legionellabekæmpelsen. Ekspert i Legionella bekæmpelse er ikke enige Aktive Legionella bakterier er alene forårsaget af lav temperatur i anlægget. 1-Strengede systemer som vores gamle system, er ikke mere Legionella inficerede, hvis temperaturen er høj nok.

Århus kommunes Teknik og Miljø har da heller ikke krævet en udskiftning, men krævet en Legionella bekæmpelse i form af den rensning, der blev foretaget i maj 2019. Teknik og Miljø tog udskiftningen til efterretning.

Projekteringen af projektet blev foretaget uden afdelingens medvirken. Vi fik faktisk først kendskab til løsningen ved budgetforhandlingerne, og der var ingen i bestyrelsen, der modsatte sig en løsning med synlige rør, men det gjorde afdelingsmødet i maj 2019. Man ville have udarbejdet et løsningsforslag med skjulte rør for at have et reelt valg.

Som vi har redegjort for tidligere, er AAB nu ved at gennemføre projektet, som alene er baseret på den oprindelige projektering uden en lovlige beboeropsikning.

Legionellabekæmpelsen

AAB har lige siden starten tudet os ørerne fulde af at enhver udsættelse af vandrørsprojektet var en yderligere sundhedsrisiko. Det er eksperter i Legionella bekæmpelse ikke enige i.

AAB har overfor Tilsynet beskyldt afdelingen for at vores manglende beslutningsevne er skyld i at de har været nødt til at overføre Legionella bekæmpelsen til driften og dermed påføre afdelingen det store underskud og den planlagte husleje forhøjelse på 7,5 % i 2022.

AAB har glemt at fortælle Tilsynet at grunden alene er AABs, fordi de ikke gav beboerne det valg de ønskede i maj 2019.

Efter udrensningen af systemet i maj 2019 og indtil nu, har der ikke været målinger væsentligt over grænseværdierne. Statens Serum Institut kalder målingerne efter maj 2019 for lokale problemer – også den i februar 2020, som AAB benyttede til at træffe beslutning om at opsætte filterbrugere i samtlige 98 lejligheder. Statens seruminstitut mener ikke, at der på baggrund af målingerne i februar 2020, er belæg for at opsætte filterbrugere i samtlige lejligheder.

Andre sager

- **Låseudskiftning**

Udskiftning af låse og nøgler forløb planmæssigt om end det åbenbart var et stort puslespil med nøglerne. Der er udleveret 4 port nøgler og 4 hoveddørnøgler, som man hæfter for ved fraflytning. Hoveddørnøglerne kan kopieres i nøglebarer, mens port nøgler kan bestilles hos Kent. Ekstra portnøgler hæfter man også for ved fraflytning.

- **Udskiftning af fuger**

Der er blevet og bliver udskiftet fuger ved vinduer og terrassedøre

- **Ventilationsanlæg og emfang**

Der skal foretages en renovering. Emfang er den installation over komfuret, der kan indstilles på en time og det åbner en luge op til en ventilator der går i gang og suger damp og os op. (ikke en emhætte, hvor udsugningen sidder i hættten.)
Der startes med en gennemgang af hele anlægget ved en ekspert på området her i september.

Sager fra sidste møde

- **Ladestander på p-plads.**

Mette har undersøgt sagen.

Etablering af ladestander er en afd. udgift, og den efterfølgende drift og administration er en udgift, som afregnes direkte med brugerne udenom afdelingen eller AAB.

Afdelingen skal betale etablering af ladestander, og der skal hensættes til vedligehold og udskiftning på DV. En ladestander med 2 tilslutninger kan påregnes at koste et sted mellem 40.000 og 60.000 kr. alt efter hvor mange installations-/gravearbejder der skal til.

Driften og administrationen af ladestander må hverken afdelingen eller AAB forestå jf. sideaktivitetsbekendtgørelsen. Derfor skal en ekstern operatør forestå dette. Dette er uden omkostninger for afdelingen, da operatøren afregner direkte med brugerne af ladestanderne.

Som alternativ til ovenstående kan den enkelte beboer indgå aftale med en ekstern operatør. Det indebærer, at beboeren skal have en eksklusiv ret til p-plads, hvor beboeren skal bekoster lademuligheden og afregner med operatøren. Dette har ingen konsekvenser for afdelingens økonomi, men det kræver, at afdelingen vil afse p-pladser til eksklusiv brug for beboerne, der ønsker egen ladestander.

Umiddelbart må den pågældende beboer må fremsende forslag til afdelingsmødet omkring muligheden for etablering af ladestander med eksklusivmulighed – dvs. mødet skal tage en generel stilling til, om man som afdeling vil afstå parkeringsplads(er)

- **Fibernet**

Kristoffer har haft kontakt med Fibia. Der bliver indkaldt til møde her for interesserede i efteråret.

Årsregnskab for 2022 og budget for 2022

Afdelingen kommer ud af regnskabsåret 2020 med et underskud på omkring 430.000, hvilket vist nok er det største underskud nogen sinde. Men det skyldes ene og alene AABs beslutning om at overføre legionellabekæmpelsen til driftregnskabet.

Det medførte så et budgetforslag fra AAB med en huslejestigning på 7,5 %. Det er vist også den største stigning nogensinde.

Ved budgetforhandlingerne lykkedes det så at ramme et niveau, der hedder 4,6 %. Det er stadig alt for højt i forholde til de ca. 2 %, vi plejer at ligge på.

Det eneste lyspunkt i den affære, er at Tilsynet i sin afgørelse siger, at hvis byggesagen giver overskud, skal det indgå i driftregnskabet som en indtægt, og AAB har ved budgetforhandlingerne givet tilsagn om , at der så laves en budgetrevision for 2022, der kan resultere i en huslejenesættelse.

Afslutning

Hermed afsluttes bestyrelsens beretning for 2020/2021, og overgives efter en mundtlig fremlæggelse ved formanden på afdelingsmødet den 16.9.2021 til afdelingsmødets behandling.

På afdelingsmødet vil afdelingsformand Erik give den et par ord med på vejen, men den vil ikke blive gennemgået. Derfor læs den som forberedelse til dagsordenspunktet Afdelingsbestyrelsens beretning.

AAB har uddelt forslagene på 2 sider. Side 2 er kommet i 2 udgaver. Det er den sidst modtagne, der gælder.

Da alle Corona restriktioner er ophævet, holdes mødet i mødelokalet i kælderen. Men man skal stadig holde lidt afstand, spritte hænder og ikke bevæge sig rundt mellem hinanden.

Derfor vil der være sprit i lokalet. Det kan være svært at holde afstand, så det kan anbefales at tage mundbind på. **Det skal man selv medbringe.** Hvis man ikke er vaccineret, kan det anbefales at blive testet inden mødet.

Der er ikke forplejning i år udover vand i flasker, som sidste år.

Vel mødt på torsdag den **16.9.2021 kl. 19.00** i mødelokalet nørreport 29 kld.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen / Erik

Bilag 2 til Referat

Beboerbrev

På det ordinære afdelingsmøde i maj 2019 gennemgik AAB både synlige og skjulte rør og forsøgte allerede dengang at skræmme beboerne fra at stemme for skjulte rør ved at fortælle, at det vil koste så meget som 138 kr. ekstra pr. måned. Selvom beboerne alligevel besluttede at kigge på muligheden for skjulte rør, så valgte AAB at underkende beslutningen. På et ekstraordinært afdelingsmøde skruede AAB op for retorikken, og nu ville det pludselig koste næsten dobbelt så meget, som det de sagde et halvt år før. Nu ville huslejestigningen ikke være på 138 kr. pr. måned. Nu ville den komme op på 264 kr.

Ved den ulovlig urafstemning var prisen for skjulte rør hverken de ekstra 138 kr. eller 264 kr. Nej, nu var det steget til 309 kr. AAB ville sikre sig, at vi valgte det DE ønskede - ved at hæve prisen til 2½ gange det, de fortalte året før, i 2019.

Da vi spurgte hvordan de kommer frem til den pris, så fik vi at vide, at AAB ikke ønskede at regne på det.

Nu har virkeligheden været på besøg i halvdelen af lejlighederne. Og ved I hvad skjulte rør endte med at koste? En gennemsnitlig huslejestigning på omkring 30 kr. Hverken 138 kr., 264 kr. eller 309 kr. Nej! I alt 30 kr. pr. måned for at få skjulte rør. Det er ca. 10% af det, AAB forsøgte at skræmme os med for lidt over et år siden

Bilag 3 til Referat

Vedligeholdelses projekter afd. 74

- Indkøb og opsætning af hjertestarter
- Låseudskiftning
- Rep. af udsugningsventilatorer til ventilationen
- Energimærkning af ejendommen
- Udendørsbelysning til LED
- Maling af opgange
- Udbedring af revner i murværk
- Vandrørsudskiftning
- Udsk. af fuger ved vinder og døre.