

Aarhus, den 12. september 2021

Kære Beboere

Hermed følger Afdelingsbestyrelsens Årsberetning for 2020/2021.

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.

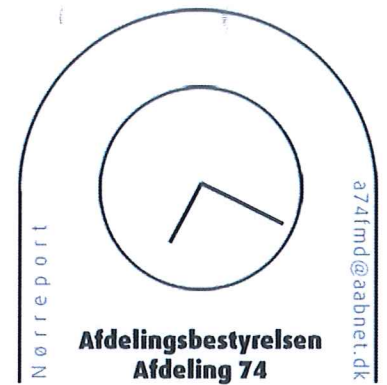
Derfor vil der være sprit i lokalet. Det kan være svært at holde afstand, så det kan anbefales at tage mundbind på. **Det skal man selv medbringe.** Hvis man ikke er vaccineret, kan det anbefales at blive testet inden mødet.

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



Aarhus, den 12. september 2021

Afdelingsbestyrelsens beretning for 2020/2021

Indledning

Dette år har været præget af et særdeles vanskeligt og anstrengt forhold til AAB's 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

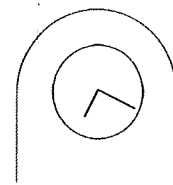
Meningen med en almennyttig boligforeningsadministration, er, at den skal bistå beboerrepræsentanterne i såvel organisationsbestyrelsen og alle afdelingsbestyrelserne med at administrere foreningen og afdelingerne efter de beslutninger, der træffes i organisationsbestyrelsen og i afdelingsmøderne samt 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 Bolig's administration afstedkom, 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 samarbejds klima, 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 AAB's 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 AAB's afstemning. Denne vedtagelse har AAB sjoftet 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 undergraved 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.

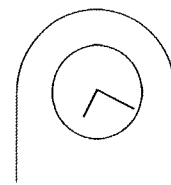
Årsregnskab for 2020 og budget for 2022

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 om-konteret 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 om-kontere 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 man skal anvende, hvis man vil benytte sin vedligeholdelseskonto

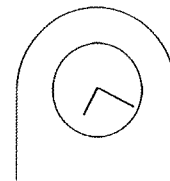
Det viser sig, at disse firmaers tilbud kan være dyrere end andre firmaer, der ikke er på listen. Problemet er jo nu, at hvis du vælger en maler, der ikke er på listen, skal du selv lægge ud, og hvis AAB skulle finde på ikke at godkende arbejdet, kan du ikke få pengene refunderet. Hvad skal det nu til for? Malerfirmaerne har deres egen garantiordning. Hvorfor er alle garantiordningens medlemmer ikke på listen? Hvilke forudsætninger har AAB's 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 køkkenfirmaer. 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 hoved 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. pause kl. 9 og spise frokost i Teglgaarden. Det er et krav fra administrationen.

For vores afdeling betyder det, at Kent kl. 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 af afbrud og genopstart af arbejde. Eller alt-i-alt 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 énmands-betjente 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?

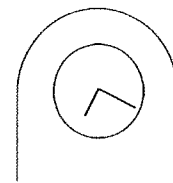
Byggeudvalget (Kirsten, Mette og Kristoffer) gør et stort stykke arbejde for at følge arbejdet og følge op på fejl og mangler.

Efter man har undladt at gennemføre afdelingsmødets forslag 6, med skjulte vandrør til mindretallet, betalt over huslejen, og erstattet det med selvfinansiering, er der kun én 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 Legionellabekæmpelse er ikke enige. Aktive Legionellabakterier er alene forårsaget af for lav temperatur i anlægget. 1-Strengede systemer, som vores gamle system, er ikke mere Legionellainficerede, hvis temperaturen er høj nok.

Århus kommunes Teknik og Miljø har da heller ikke krævet en udskiftning, men krævet en Legionellabekæmpelse 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 beboeropløsning.

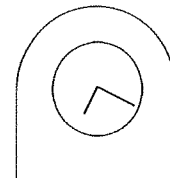
Legionellabekæmpelsen

AAB har lige siden starten tudet os ørerne fulde af, at enhver udsættelse af vandrørsprojektet var en yderligere sundhedsrisiko. Det er eksperter i Legionellabekæmpelse 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 Legionellabekæmpelsen 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 AAB's, 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 filterbrusere i samtlige 98 lejligheder. Statens Serum Institut mener ikke, at der på baggrund af målingerne i februar 2020 er belæg for at opsætte filterbrusere 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, v/en ekspert på området, her i september.

Sager fra sidste møde

Ladestander på p-plads

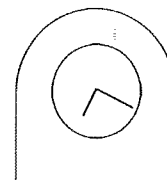
Mette har undersøgt sagen.

Etablering af ladestander er en afdelingsudgift, 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 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 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 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 AAB's beslutning om at overføre legionellabekæmpelsen til driftregnskabet.

Det medførte så et budgetforslag fra AAB med en huslejstigning 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 forhold til de ca. 2%, vi plejer at ligge på.

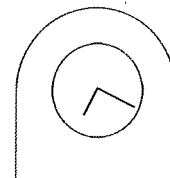
Det eneste lyspunkt i den affære er, at Tilsynet i sin afgørelse siger, at hvis byggesagen giver overskud, skal det indgå i driftregnskabet som en indtægt, og AAB har ved budgetforhandlingerne givet tilsagn om, at der så laves en budgetrevision for 2022, der kan resultere i en huslejenedsættelse.

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.



Side 8

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