

Skriftlig beretning for perioden april 2017 til maj 2018.



Indhold:

1. Mens vi venter på retfærdighed:
 2. Retssag:
 3. Spildevands-separering. LAR projekt:
 4. Klinke reparation på fortrapperne:
 5. Budget 2019:
 6. Rets løse flyttesyn:
 7. Tilbygninger:
 8. Ombygning af Risvangs alle 3:
 9. Isolering af viktualier rum i B og D boligerne:
 10. Osmose:
 11. Vinduer og døre. Opfølgning:
 12. Regnvands opsamling:
 13. ”Billigere husleje i vente efter politisk aftale om almene boliger.”
 14. Regnskab 2016 og 2017.
 14. Personalia:
- Bilag. Brev til Bygeskedefonden/Pressemeddelelser i forbindelse med retssagen.

Præsentation:

Beretning for perioden 2017 og 2018 er en beretning, der i det store hele fokuserer på de store arbejder som afdelingen pt. udfører, men også det demokratiske underskud i foreningen, som af alle opgaver, har været det mest tidkrævende for bestyrelsen, i den forløbne periode.

Vi skal medgive at nærværende er detaljeret, dette har sin årsag i den granskning som afdelingen er genstand for i forbindelse med den kommende retssag.

På det kommende afdelingsmøde vil den mundtlige beretning give et resume af nærværende, med baggrund i den skiftlige beretning.

Vi håber, at vi ses til afdelingsmødet den 25.maj, 2018. *

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

*Nb: Der har tidligere være annonceret, at afdelingsmødet skulle afholdes den 18. maj, men i håbet om, at byretten kan nå, at afsige en dom inden afdelingsmødet, er mødet berammet til den 25.5. Vi håber at kunne præsentere afgørelsen, og handle derefter.

Mens vi venter på retfærdigheden:

Beboerne mister desværre forsat rettigheder, men nu med en endnu større hastighed end tidligere. Udover at rettighederne forsvinder, så tiltager administration og hovedbestyrelse sig mere magt og handler i modstrid med lovgivningens krav om beboerdemokrati og beboerbeskyttelse.

Det er almindelig kutyme og led i en civiliseret holdning, at når der er rejst en retssag, så holder den anklagede naturligvis igen, og forsætter ikke sit forehavende.



I det forløbne år er dette tryk blevet forstærket, og der er ikke holdt igen. Hovedbestyrelsen og administrationen har f.eks. således uberettiget og ubegrundet reduceret i beboernes rettigheder på følgende områder:

- Andelshaverne må ikke opføre tilbygninger til deres bolig.
- Andelshaveren må ikke bruge af deres vedligeholdelses opsparing til vedligehold af andet end tapet, væg- og loftsmaling.
- Andelshaverne er ofre for tilfældige beslutninger og et rigtigt regelrytteri, uden rettigheder ved fra – og indflytninger.

Dette skal naturligvis ses i lyset af tidligere tab af rettigheder og specielt udelukkelse af afdelingens indflydelse på organiseringen af vedligeholdelse og dermed følgende konsekvenser, som springer i øjnene.

- Administrationen nægter at afhjælpe byggetekniske problemer på Risvangs Alle 3. Trods det at administrationen selv er årsag til problemerne. (se: Ombygning Risvangs alle` 3a og 3b.)
- Afdelinger skal nu aftage arbejde fra bestemte firmaer, og tidligere muligheder af andre valg af håndværkere er blevet forbudt. Administrationen har nu foranlediget, at der udføres dobbelt så dyre installationer end tidligere ved f.eks. skift af vandvarmer. Ved at afdelingen således skal bruge et af administrationens anvist monopolfirma, som afdelingen ikke har valgt.
- Vedligeholdes reglementet, som er vedtaget af beboerne, bliver uberettiget redigeret og censureret af administrationen ved flytteforretninger.
- Afdelingsmødets beslutninger om vedligeholdelsesarbejder bliver ikke fulgt.
- Nye tilflyttere til afdeling kan ikke indtræde i de samme rettigheder og pligter, som fraflytter har kunnet. De skal f.eks. overtage sekundære bygninger, og der skal betales husleje af disse.
- Større vedligeholdelsesarbejder bliver ikke pris gransket eller konkurrence udsat, men arbejdet bliver tildelt de få firmaer, som nu er cleareret af administrationen.
- Råderetsbestemmelser vedtaget på afdelingsmøder bliver suspenderet af administrationen.

I afdelingsbestyrelsen har vi en berettiget forventning til at afdelings beslutning om en retslig afgørelse nu og i fremtiden vil stoppe disse konflikter. Vi ønsker, at afgørelsen bliver klokkeren og håber, at afgørelsen vil falde inden afdelingsmødet, så vi kan tage konsekvensen på det kommende møde.

Retssag:

”for nærdemokratiet og solidaritet”.

Nu da retsafgørelsen har været under opsejling i snart mange år, og der således har været skrevet meget med mange juridiske henvisninger, så indeholder denne beretning ikke som tidligere juridiske redegørelse og referencer.

I afdelingsbestyrelsen vil søge med jævne ord at redegøre for uenigheden og årsagen hertil.



En hurtig og ny indføring i tvisten:

- Beboerne har vedtaget en forretningsorden for afdelingen, som havde været gældende i over 70 år, og som blev bekræftet så sent som 2009 ved en beboer afstemning. Forretningsordenen ser direktør og ledelse stort på, selv om den er lovfæstet i den gældende boliglovgivning.
- Direktøren har tvunget afdelingen til at skulle ansætte ejendomsfunktionærer i afdelingen, og beboerne skal betale lønudgiften, selv om dette strider mod boliglovgivningen. Beboerne havde tidligere brugt private firmaer til at udføre vedligeholdelsesarbejder, og er nu pålagt fordyrende unødvendige lønudgifter.
- Direktøren har forbudt afdelingsbestyrelsen at være en del af organiseringen af afdelingens vedligeholdelse, som de har været det i 70 år. Selv om kompetenceområdet også her er defineret i boliglovgivningen, og det er beboernes afgørelse.

Efter mange år hvor afdelingen uden held har forsøgt at opnå de lovfæstede rettigheder og komme i tale med ledelse og direktør, har afdelingen måtte give fortabt, da der ikke har været ønske om at drøfte sagen hverken fra direktør eller ledelsens side, de vil ikke erkende afdelingen som en berettiget part. Der har i de mange år været en rå og arrogant administrations praksis, hvor hovmod og negliger af afdelingen har været dagligdag. Det kulminerede på afdelingsmødet i 2014.

Afdelingens rettigheder ligger nu i lommen på en direktør og ledelse, der tilsidesætter selv indlysende love, der skulle styrke beboerdemokratiet og ikke mindst beskytte beboernes demokratiske rettigheder.

Afdelingsbestyrelsen har måttet tåle spot og latterliggørelse, det er den kultur, der hersker i AAB. Det må tåles, og ikke mindst hvis man taler ledelsen imod. Afdelingsmødet 2014 er i frisk erindring.

Men vi kan ikke acceptere at dårlig og ulovlig ledelse skal gå ud over beboerne og sammenhængskraften i afdelingen, og at der skabes en egoistisk kultur, hvor nogle beboere bliver forfordelt, og får ydelser, der strider mod afdelingsmødets vedtagelser.

Afdelingen vil ikke tage rollen som nyttige idioter for at legalisere administrative fejl og forsømmelser. En retssag er den sidste udvej. Vedhæftet pressemeddelelsen der udsendes den 1.maj.

Spildevands separering. LAR projekt:

I maj måned udsendte afdelingen den første orienterings skrivelse efter licitationen til andelshaverne vedr. spildevandsseparering/LAR projekt.

Afdelingsmødet besluttede den 5. maj sidste år at igangsætte kloaksepareringsprojektet og samtidig forberede afdelingen til genbrug af regnvand.



Det var ikke med vor gode vilje, at vi nu skulle til at kaste ud i denne kæmpe udgift og den store ødelæggelse i 88 haver. I bund og grund er det kommunale LAR. krav der årsag til arbejdet.

LAR projektet skal reducere spildevandsmængden ved at adskille regn- og spildevand og ikke mindst forberede afdelingen på de kommende voldsomme og forventelige skybrud. I tilgift ville vi også få bedre badevand ved Den Permanente Badeanstalt.

Projektet indeholdte en selvstændig ledning for afledning af drænvand. Denne føres /underbores fra afdelingen til et modtagepunkt på Gustav Holms Vej ved Kirke Stien, ved den gamle Arke grund. Denne ledning er ført meget dybt, og ligger under det laveste kældergulvs niveau, så afdelingen også i fremtiden kan dræne boligerne.

Man kunne, som det fremgik af sidste års møde, konstatere, at der ikke er jævnbyrdige alternativer til det aktuelle projekt. De alternativer der var, ville ikke give de ønskede resultater, og ville samtidig give en dårlig anlægsøkonomi ift. driftsøkonomien.

Hvis vi f.eks. droppede muligheden for dræn, og lod fremtidens beboere installere individuelle pumpebrønde ved hver bolig, ville det afstedkomme en udgift til en drænpumpebrønd (Ø 0,8 m, 1 pumpe 1,7) på 72.394,33 kr. stk*. Excel. moms. I alt 7.963.376,30 i alt kr. inkl. moms - og dette er kun anlægsudgiften. Der ville komme en vedligeholdelse af pumpebrønde, som vil belaste de kommende beboere voldsomt. Det aktuelle projekt indeholder en løsning på dette problem.

*(Priser iht. Molio Prisdata 2017 – Bygge Centrum).

Så at påstå at beboere i almennyttige boliger ikke er i stand til vælge fornuftigt, er gjort til skamme. Afdelingen valgte også en løsning, der vil give kommende beboere den bedst tænkelige driftssituation ud i fremtiden.

Den store gravedybde som det aktuelle projekt afstedkommer, giver også flere aktuelle gener, og mange har da også været berettiget kede af, at haverne blev endevendt grundet den store gravedybde.

Status:

Arbejdet med afledningsledningen for drænvand blev udført i uge 25-27, hvor ledningen ved Gustav Holms Vej blev etableret fra den nordlige del af afdelingen til Kirkestien.

Arbejdet er delt i 5. etaper

Arbejdet i haverne blev igangsat august måned 2017. Samlet udførelses periode var skønnes at være ca. 12 måneder, og blev angivet i kontraktidsplanen.



- Etape 1. Etablering af dræledning ved Gustav Holms vej. - Afsluttet primo september.
- Etape2. Godfred Hansens vej (ulige numre) Gustav Holms vej 39/45 Bethesda vej. Risvangs Allé 38/40. -Afsluttet medio december.
- Etape 3. Hans Egedes vej, (ulige numre) Gustav Holms vej 31/37. Godfred Hansens vej (lige numre) Risvangsalle 28/34. Forventet afsluttet i maj måned.
- Etape 4.: Fr. Nansens vej, Gustav Holms vej 21/29 Hans Egedes vej (lige numre), Risvangsalle 22/24. Forventet afsluttet september/ oktober måned.
- Etape 5: Risvangsalle 3 til 9 Nordvestpassagen. 3/5 Forventet afsluttet november.

I henhold til kontraktidsplanen er arbejdet for regnvandssepareringen er berammet fra 31.07.2017 til 11.07.2018, med delafleveringer for etape 2.den 16.11.2017, for etape 3. den 08.03.2018, for etape 4. 28.06.2018 og etape 5 den 12.07.2018.

Etape 2 blev meldt færdig inden jul, den 22.12.2017, ca. 5 ugers forsinkelse i forhold udbudstidsplanen.

Arbejdet forløber godt, selv om det er forsinket, og dette på trods at byggepladsen pt. er ramt af meget nedbør, frost og følgelig forsinkelsen på delarbejdet ”reetablering og gartnerarbejdet” Forsinkelse må således forventes, og der er orienteres løbende.

Der afholdes byggemøde hver 14. dag, og afdelingsbestyrelsen er repræsenteret, og er kontakt til projektet.

Entreprenøren udvises faglig dygtighed, og har pr. kulance hjulpet beboere med individuelle opgaver.

Bestyrelsen er meget opmærksomme på at der følges op på reetableringsdelen, og ved afleveringen har andelshaveren mulighed for at påpege evt. mangler.

Uddrag fra tidligere orientering:

Alle overflader reetableres med de belægninger, der tages op efter udførelsen af projektet, med mindre de går i stykker under optagningen. Så vil de beskadigede sten blive erstattet af nye. Såning af græs vil ske, når vejret tillader det.

Hække der skal krydses med ledningerne, tages op og sættes i indstik, og sættes igen efter udført gravearbejde. Skulle det vise sig, at de ikke længere kan gro, vil de blive erstattet med lignende hæktype, dog ikke i samme højde, hvis hækken er meget høj.

Arbejdet vil hovedsageligt foregå udvendigt, så det kræver ikke at man er hjemme, når projektet udføres.

Hvis der er småplanter i det berørte areal som ønskes bevaret, skal disse fjernes af andelshaveren inden arbejdet igangsættes.



Der vil umiddelbart før igangsætning af arbejdet blive arrangeret møde for de berørte boliger. Rådgivende ingeniør og entreprenør vil deltage. Mødet afholdes på vejen. Tidspunkt og sted vil blive meddelt med sedler i postkassen og beboerne opfordres til at møde op.

Boligerne beliggende på Grenå Vej, Jens Munks Vej, Otto Sverdrups Vej, Roald Amundsens Vej og Nordvest Passagen 7a og b. vil ikke blive berørt af arbejdet.

Økonomien: Ekstraudgifter.

1. Landinspektør honorar.
2. Honorar til tilsyn og projektering af underboret ledning.
3. Fotografering af ledningstræk.
4. Ekstra forbrug af stålplader.
5. Ekstra til fyldnings materiale – sand.
6. Bedre muld.
7. Højere hækplanter.
8. Vand til ballast.
9. Konduktør arbejde.
10. Fjernelse af olie beholder.

Totaludgiften for separeringen kan nu opgøres da projektet i skrivende stund er så langt fremskredet at der ikke kan forventes at der kommer flere uforudsete udgifter.

Budget.

Honorar Tri Consult	612.500,00 Kr.
Udboring Østergaard A/S	285.732,00
Gerstrøm Entreprenør ApS*	9.933.259,00
I alt	<u>10.831.491,00 Kr.</u>

*(Inkl. Uforudsete ydelser Ekstraarbejder der evt. ikke kommer til udførelse 1.766.750,00 Kr.)

Regnskab:

Af de uforudsete ydelser og hvad der forventes indtil afvikling af arbejdet:

1.766.750,00 - 1.857.101,00 = - 90.351,00 Kr. Forhandlingerne er dog ikke endelig afsluttet.

Klinke reparation på fortrapperne:

Umiddelbart efter afdelingsmødet 2017, den 30. maj udsendte afdelingsbestyrelsens referat fra afdelingsmødet med en orientering til andelshaveren; Kontaktpersoner, tilsyn og konstituering. "Ny affaldsbeholder og orienteringsskrivelse vedr. kloakseparering".

Ikke mindst var der en orientering om kommende klinke reparation af trapperne, og den økonomiske aftale som var indgået med administrationen.



Økonomien stemte overens med afdelingsmødets budget vedr. reparation af klinker. Der skulle anvendes midler til reparation af klinker til en værdi på 87.450 kr.

Iht. det økonomisk mest fordelagtige tilbud der var indkommet i konkurrence den 24. april fra Løbner VVS og de 4 trapper, der helt skulle omlægges, skulle repareres nødtørftig i år og omlægges i 2018 til en pris af $4 \times 20.768 = 83.072$ Kr. I alt $87.450 + 83.072 = 253.594$ kr.

Vi var af den overbevisning, at alt var som det nu skulle være. Vi fik oplyst, at håndværkeren naturligvis arbejdede efter listen som andelshaverne og afdelingsbestyrelsen havde foranlediget, og projektet blev betalt iht. ovenstående tilbud, der var det laveste bud osv., og ejendomsinspektøren oplyste da også, at der var deadline for arbejdet medio september.

Arbejdet gik i stå i august måned, det standsede på Hans Egedes Vej, hvor håndværkerne oplyste, at de ville komme igen om en uge grundet, manglende materialer.

I oktober måtte afdelingsbestyrelsen gøre noget; flere af andelshaverne havde rykket, vi fik et møde med den tekniske chef den 25. oktober, hvor vi ankede over, at reparationerne blev trukket i langdrag, og vi undrede os over de store regninger på klinke-reparationer som afdelingsbestyrelsen kunne konstatere i kassekladden, og at arbejdet var gået i stå.

Der var pr. 25.10 bogført regninger til et beløb på 101.634 kr.

Den tekniske chef oplyste, at administrationen ikke have fulgt det som tidligere var aftalt, og som afdelingen havde besluttet i budgettet. Omfanget iht. listen blev ikke fulgt, og omfanget blev udvidet.

Vi protesterede, men chefen replicerede, at man havde bedt formanden Dan Kristensen kvittere for, at der kunne bruges et større beløb på klinke reparationerne end angivet på afdelingens budget. Så chefen havde ikke brug for afdelingens samtykke.

Årsagen blev begrundet i, at klinke-reparationerne skulle afsluttes i år, og ikke deles over to år. Der var dog ikke en teknisk begrundelse for dette, og trapperne var ikke til fare for beboerne.

Chefen pointerede, at han havde beføjelser fra hovedbestyrelsen til at overrulle afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet, og afdelingen kunne ikke standse administrationen.

Ydermere blev afdelingsbestyrelsen gjort opmærksom på, at det var ikke nødvendigt at meddele afdelingen budgetoverskridelsen, da afdelingsbestyrelsen selv var skyld i at arbejdet ikke blev sat i gang i 2016.?

Vi fremførte herefter, at vi på et tidligere møde var enige om, at afdelingen ikke var årsag til, at arbejdet ikke kom i gang i 2016. Årsagen var procedure fejl fra inspektørens side, hvor inspektøren fejlagtigt havde bedt om priser ved firmaer, der ikke længere var clearet af administrationen; prisindhentning måtte gå om, og arbejdet var derfor blev forsinket, og kunne således ikke afvikles inden vinteren 2016 – 2017.

Svaret herefter var, at dette var underordnet, for formanden havde overtruffet afdelingen, ved at kvittere for arbejdets udvidelse. At formanden evt. var blevet fejlinformeret var ligeledes underordnet.

Vi opfordrede til, at dette forhold blev berigtiget og pointerede, at afdelingsbestyrelsen ikke burde blive beklikket og intimideret.

Det er vanskeligt at se berettigelsen i denne konfliktsøgende fremfærd, og at afdelingen ikke havde fortjent en mere rimelig behandling, og i det mindste orienteres.

I november måned kom reparationen i gang igen. Det er dog faglig forkert at lime fliser på udvendige betonkonstruktioner, når temperaturen er under 5 grader i dagtimerne, og der er nattefrost under arbejdet.

Men arbejdet blev meldt færdigt i november måned af driftschefen (også de trapper som vi havde planlagt udført i 2018?) Selv om vi denne gang havde opfordret til at stoppe de sidste arbejder på grund af vejliget.

Konteringen viser dog noget andet; der er en enkelt regning på en trappe på 23.612,50 kr. der har været lavet af et andet firma og det firma der havde vundet licitationen, har fået udbetalt et andet beløb end aftalt.

Det har været umuligt at danne sig et overblik over arbejdet så afdelingen prøver med en ny registrering i indværende år. Afdelingen har udsendt en tallong til alle adresser og de andelshaver der har skader på flise belægninger er bleven bedt om at melde tilbage.

Vi vil tro, at vores trapper er de mest fotograferede trapper i AAB, de fotos har taget skal vel bruges i den stående debat om beboernes forsømmelser, og manglende evne til at vedligeholde, som blev igangsat af administrationen på mødet 2014.

Arbejdet med klinke reparationen som administrationen i denne periode har forestået, har over for afdelingen været med ringe faglighed, og med en konfrontatorisk karakter.

Og som man kunne berettiget indvende: ”Så meget for så lidt eller så lidt for så meget”. Et eksempel på at intet er for småt, til at det ikke skal være genstand for at problematiser det i AAB regi.

Budget. 2019:

Afdelingens PV - Skema. Arbejdernes Andels Boligforening Afd.12 "Riisvangen II". budget for 2019 - 7.1.18														
nr.	Emne.	Bemærkning	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
1	Kloak separering		6.437											
2	Udvendig malerbehandling.			394					394					
3	Renovering af trapper.		87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	
4	Udvendig malerbehandling vinduer/døre.						1373							
5	Løbende udskiftning af sanitet		11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
6	Fladstammer strømpeforring.										1886			
7	Afløbsinstallationer		27	27	27	27	27	27	27	27				
8	Løbende udskiftning af veksler		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
9	Radiatorudskiftning										1406			
10	Energimærke						77							
	Overført fra 2018 til 2017													
Årets forbrug.			6.612	569	175	175	1.625	175	569	175	3.467	175	175	
	Henlæggelser		665											
	Henlæggelser		1442	1442	1442	1442	1442	1442	1442	1442	1442	1442	1442	
	LBF													
	Lån til kloak separering		4055											
Saldo pr.31/12			2657	2.207	3.080	4.347	5.614	5.431	6.698	7.571	8.838	6.813	8.080	9.347
Bemærkninger til fremsendte forslag fra boligorganisationen.														
Udgiften til vandstik skal ikke finansieres over PV kontoen iht. møde med tekniks afdeling, økonomiafdelingen og afdelingen.														
Udgiften til vedligeholdelse af carporte skal ikke indgå da afdelingen ikke ejer carporte.														
Mærket med rødt: Saldoen må være højere da f.eks. energi tilskudet mangler														

I december modtog afdelingen oplæg til PV skemaet der er en del af budgettet fra ejendomsfunktionær.

Den 7.1.18 udarbejdede afdelingsbestyrelsen ovenstående budget og fremsendte til inspektør Svend Nielsen.

Budgettet blev efterfølgende drøftet pr. telefon, og der var ikke yderligere bemærkninger, og til de to poster som ejendomsfunktionærerne havde indsat. Vedligeholdelse af udestuer og carporte og reparationer af vandstik skulle udgå.

Disse var ikke relevante, udskiftning af vandstikkene er i det store hele afviklet, og vedligeholdelse af carporte og udestuer er afdelingen uvedkommende, da afdelingen ikke ejer carporte, og vedligeholdelsen ligger ved andelshaverne.

I skrivende stund henlægges der 1.442.000 Kr. / år til planlagt vedligeholdelse.

Vi har dog ønsker, som må behandles senere, indvendig isolering af vikualierum ved B og D boligtyperne og evt. fremrykke malerbehandlingen af træværk på første etaper fra tagudskiftningen. Pt. ser det ud til med en saldo i 2020 på 4.387.000 kr., at disse PV arbejder ikke vil give boligafgifts stigning.

Vi vil også gerne anbefale at afvikle lånene, der ligger bag vinduesudskiftningerne og LAR projektet med den store kontantbeholdning senere og inden for f.eks. 10 år.

Nu er pv (planlagt vedligeholdelse), posten er ikke synonym med et helt budget. Vi afventer, hvilke ændringer der denne gang kan forventes. Vi forventer at der vil være en lavere vedligeholdelses udgift da afdelingen nu har nye tage og nye facade partier.

Retsløse flyttesyn

Der er blevet implementeret en ny fremgangsmåde ved flyttesyn; afdelingsbestyrelsen må ikke længere pr. automatik være deltager i flyttesyn, og det er kun inspektør og fraflytter og tilflytter, der skal deltage ved henholdsvis ud- og indflytning.

Nu er det kun muligt for beboerrepræsentanter at deltage i før-synene hvis de er inviteret. Og der afholdes også gerne ”før-før-syn” som afdelingsbestyrelsens ikke bliver indbudt til.



Ved mødet med driftschefen den 25. oktober blev der udover klinke problematikken fremført, at afdelingens repræsentant ved førsynene og enkelte fraflyttesyn har oplevet en manglende forståelse for, hvilken regler og roller der skal iagttages.

Der har ved flere syn kunnet konstateres en manglende kommunikation imellem inspektør, andelshaver og afdelingsbestyrelse.

Der bliver talt meget lidt med og til andelshaver og afdelingsrepræsentanten; i flere tilfælde har inspektøren foretaget en tavs rundgang uden at oplyse, hvilken beslutninger der bliver gjort, og afdelingens og beboerens spørgsmål bliver negligeret. Når beslutningerne bliver oplyst ønsker inspektøren ikke at drøfte, hvordan beboer / afdeling ser på afgørelsen, og inspektøren noterer ikke uenigheden eller meddeler sin stilling.

Afgørelser kan ikke drøftes, og inspektør henviser til, at der kan klages senere, også selv om det f.eks. er faktuelle fejl så som at det er det forkerte reglement, der anvendes.

Der sker ingen dokumenterbar kvittering ved de nye flyttesyn, og der kan foretages ændringer i den elektroniske rapport efter synsforretningen - det er dybt kritisabelt, at filen som bliver brugt på den bærebare computer kan pt. holdes åben, efter at synet er afsluttet. Afdelingen har fremført, at hvis der ikke udfærdiges en kvittering umiddelbart efter synet, så mister alle på denne metode. Tidligere rapporter med gennemslag og udlevering umiddelbart efter synet var en sikker metode, selv om den var gammeldags.

Dette blev bestemt afvist af boligorganisationen; ”der kan ikke ske fejl, og kvittering på synsrapporten har ingen juridisk betydning”.

Ved de afholdte flytteforretninger vil boligorganisationens ikke udfærdige overdragelsespapirer på hårde hvidevarer og sekundære bygningsdele. Dette strider såvel mod boligorganisationens egen beslutning og afdelingens vedligeholdelsesreglement.

OBS: Fra AAB `s hjemmesiden:

Fraflytter.

Du har opsagt dit lejemål, og det betyder, at du er forpligtet til at fjerne dit private indbo. Du kan overdrage følgende: gardiner og persienner, tæpper, skabe, lamper, spejle, samt hårde hvidevarer.

Fra afdelings vedligeholdelse reglement:

2.2.4 Carporte.

10. Der gives ikke godtgørelse for carporten/ garagen. Ved flytning kan bygningsdelen evt. sælges til ny indflytter eller medtages.

Driftschefen oplyste, at der ikke kunne blive tale om at følge reglement med hensyn til carportved ved flytninger, disse vil i stedet blive sat i merleje eller blive fjernet, og afdelingen skal i fremtiden overtage vedligeholdelsen, den kan ikke ligge ved andelshaverene.

Boligorganisationen nægter således at følge afdelingens vedtagne vedligeholdelsesregler vedr. udhuse og sekundære bygninger, og vil ikke udfærdige overdragelsespapirer på disse, og mener at have belæg for dette i BL's udlægning af reglerne.

Afdelingen fremførte, at det fremgår af reglementet, som beboerne har vedtaget, og her er det angivet, at beboerne kan overtage sekundære bygningsdele, der ligger uden for det lejedes areal, og BL's tolkning på dette punkt kendes ikke. Der er ingen retspraksis på dette område, det er derimod helt klart, afdelingen vil tabe i en retssag, når man ikke laver overdragelses-papirer. Dette er derimod selvklart bekræftet af BL.

Chefen fremførte, at afdelingen var uberettiget negativ, og fremhævede, at inspektøren ikke blev respekteret af afdelingen og fastholdte, at der ikke var nogen fejl i systemet, at der ikke kunne blive tale om at arbejde med indsigelser endsige dialog i rapporterne.

Chefen oplyste, at der var flere ændringer på vej i reglementet, foranlediget af administrationen, men at administrationen ville vente til efter retssagen. Afdelingen kunne/kan ikke se berettigelsen af denne sammenblanding mellem retssagen og ulovlige revisioner i vedligeholdelsesreglementet.

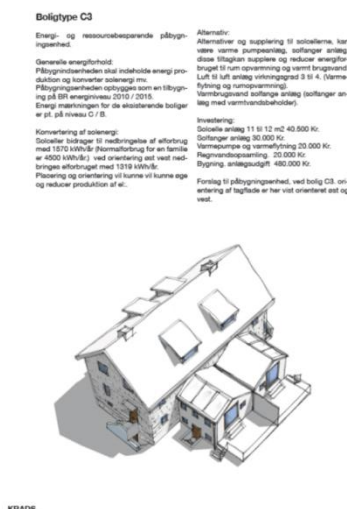
Afdelingen opfordrede administrationen til at følge tidligere procedure, og at følge beslutning fra afdelingsmødet.

Nye tilflyttere bliver tilbudt de sekundære bygningsdele, og kvitterer for dette, og de indtræder i samme pligter og rettigheder som fraflytter, og der laves en allonge til boligoverenskomsten. Hvis tilflytter ikke vil overtage, så fjerner afdelingen de sekundære bygningsdele. Denne fremgangsmåde har været praksis i over 30 år og indtil dato.

Tilbygninger:

Ved repræsentantskabsmødet i juni måned 2017 kunne direktør og formand berette, at boligorganisationen nu har forbudt andelshaverne at lave tilbygninger.

(Eksempler på mulige tilbygning fra afdelingens hjemmeside)



At årsagen skyldes, den så tidligere opreklamerede tilbygning på Fr. Nansens vej i afd.11 blev en katastrofe, ved en uprofessionel projektering og rådgivning. Det er flovt, men at det nu skal gå udover alle, og blive forbudt for alle dette er både absurd og ikke mindst ulovligt.

Afdelingsbestyrelsen har protesteret med henvisning til:

Vejledning om drift af almene boliger m.v. Afsnit 18.4 Bestyrelsen kan kun afslå forbedringsarbejderne, som vil medføre udlejningsvanskeligheder

Boligorganisationen har således ikke kompetence til at forbyde tilbygninger eller sætte begrænsninger.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Kapitel 18. giver afdelings mødet kompetencen hvor det er angivet at afdelingsmødet kan beslutte, råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i almene boliger § 82. Afdelingsmødet kan ved almindelig stemmeflerhed beslutte, (at der kan gennemføres andre arbejder end de arbejder, der er nævnt i § 81, stk. 1.) Arbejderne skal vedrøre den del af det lejede, som ligger uden for selve boligen.

Vi er i afdelingsbestyrelsen klar over, at det kun er et fåtal, der har økonomiske mulighed for en tilbygning, vil gerne være en afdeling for alle også dem der går i byggetanker.

Vi hørte i første gang for to år siden, at boligorganisationen ville forbyde beboerne at lave tilbygninger. I første omgang troede vi ikke på beskeden, som beboeren kom med, det måtte være en misforståelse.

Vi kan i denne situation blive i tvivl om den fordomsfrie tilgang til en udlægning af lovgivningen, men lad os håbe på, at vores tvivl er ubegrundet.

Vi har stadig en diskussion kørende vedr. boligorganisationens krav om husleje /boligafgift for privat opførte bygningsdele, carporte, havestuer og boligareal og pt. afventer vi svar på et forslag fra afdelingen, om de har lyst til en juridisk "second opinion" for at komme videre, og vi afventer her svar fra boligorganisationen.

Ombygning af Risvangs alle 3:



Ombygning af tidligere erhvervslejemål og bolig til to boliger.

Efter et forgæves møde med projektafdelingen i foråret 2016 samt en afvisning og en opretning af de kritisable byggetekniskes svigt og da skadesbilledet udviklede sig således, at en beboer havde opgivet at bo i lejemålet grundet skimmel, - og da kælderen blev spærret af, på grund af, at det nu var sundhedsskadeligt at anvende kælderen, besluttede afdelingsbestyrelsen at anmelde byggeriet til Byggeskadefonden, se bilag 1.

Da dette vil blive dyrt, og vi kunne ved en anmeldelse få glæde af den forsikringen som der er tegnet gennem byggeskade fonden.

Vi blev af Byggeskadefonden gjort opmærksom på, at de først kunne intervenere, når sagen var oprettet med aflevering af diverse skemaer (skema A og B dvs. byggeregnskab mv.), og at sagen ikke var oprettet af boligorganisationen, men kunne se, at der var indbetalt for policen. Men forsikringen ville ikke blive igangsat, hvis de øvrige papirer ikke blev indsendt af boligorganisationen.

Afdelingsbestyrelsen rykkede i november måned og igen januar måned. Der er af inspektøren oplyst, at der i februar måned i år er indsendt de nødvendige skemaer. Dette er dog senere i april måned rettet til at skema B ikke er indsendt, så byggeriet har pt. Ingen projekterings forsikring.

(Vedhæftet afdelingens henvendelse til Byggeskadefonden som bilag 1. Denne er ikke let tilgængelig, men er medtaget for fuldstændighedens skyld).

Isolering af viktualierum i B og D boligerne,

Forsøget med at lave isolering i viktualierummene, der er beliggende under betontrappen ved de to boligtyper B og D, der kunne tåle de voldsomme fugtbelastninger.

Døren til rummet fra kælderen har den forløbne periode tit været åben, og vinduet i rummet har ligeledes stået åben, når vejret gav mulighed for det. Her et år efter viser overfladen ingen skader så som:



Foto fra Prøverummet Grenåvej 2. 10.3.18

- 1 Fugtgennemslag.
- 2 Kondensering på overfalden.
- 3 Kuldebroer og sværtning er ikke synlige.

Vi vil derfor anbefale, at arbejdet i den kommende periode udbydes i konkurrence, og på afdelingsmødet 2019 tager stilling til evt. udførelsen.

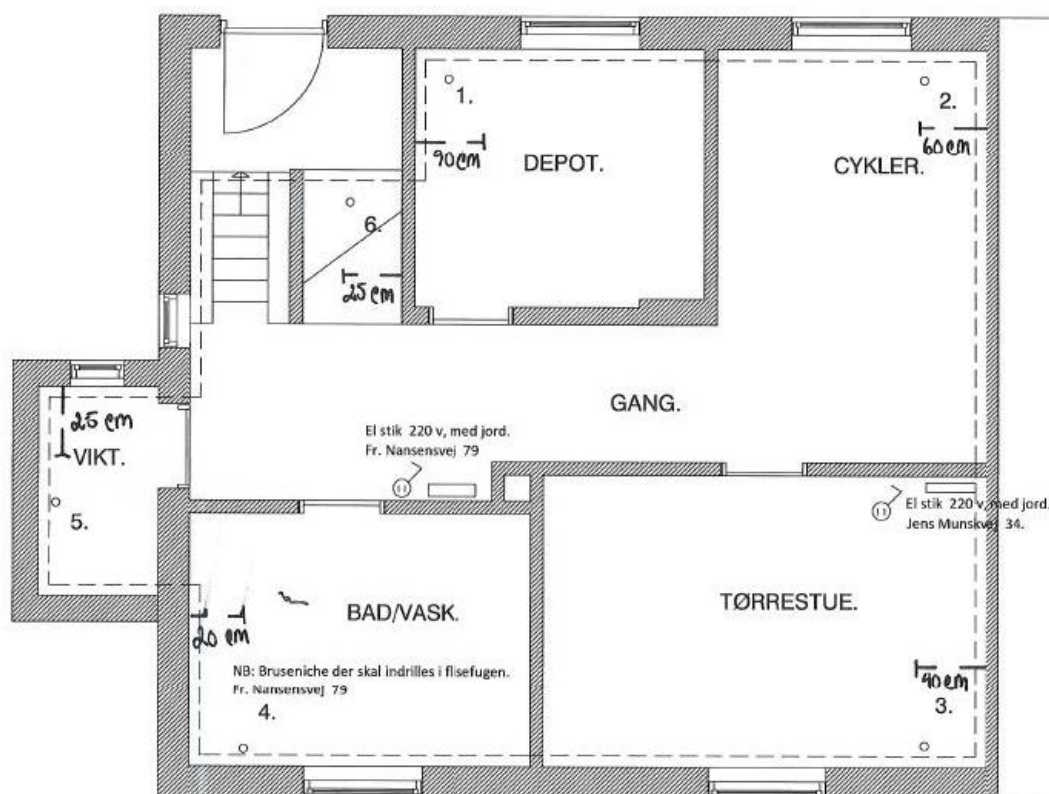
.



Osmose.

Som vedtaget så er arbejdet med at fastlægge omfanget af udtørningsprocessen i gang, og i november blev der på ny foranstaltet en række fugtmålinger på de to forsøgsadresser.

Fridtjof Nansens Vej 79 - skitse:



Figur 2: Tegningen angiver udmålinger til de punkter, hvor fugtmålingerne er udført.

Måleresultaterne er som angivet nedenstående. Måltallene er ubenævnte, da tæller-tallet angiver et forhold, et større tal er lig med et større fugtindhold, f.eks. 20 er et meget tørt område og over 100 er fugtigt (en hurtig og mangelfuld forklaring - undskyld).

Der ses et fald i fugtmængden i soklen, men ikke et voldsomt stort fald.

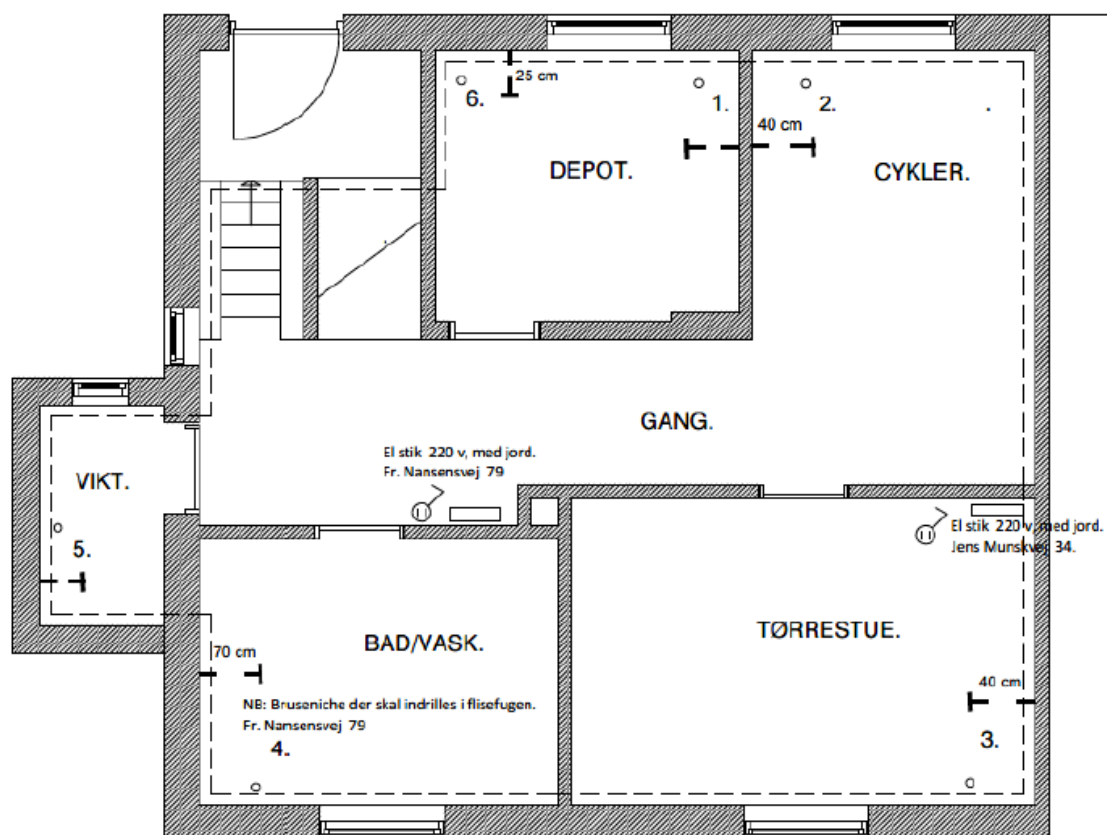
Måltagningen kan også være behæftet med fejl ved, at de måles 150 mm inde i konstruktionen, og dette punkt har måske ingen indflydelse på miljøet i kælderen.

Målepunkt nr.	Placering - Fridtjof Nansens Vej 79		Den 3. nov. 2016	Den 12. jan. 2017	Den 16. februar 2017	Den 18. dec. 2017	Forskel mellem første og sidste måling
1 Depot	Gulv	15 cm over gulv	57	53	52	40	-17
	Midt på soklen	100 cm over gulv	20	22	21	22	2
	Ved loft	170 cm over gulv	13	12	12	15	2
2 Cykler	Gulv	15 cm over gulv	74	67	68	62	-12
	Midt på soklen	100 cm over gulv	26	29	27	24	-2
	Ved loft	180 cm over gulv	12	13	11	14	2
3 Tørrestue	Gulv	15 cm over gulv	56	55	58	56	0
	Midt på soklen	100 cm over gulv	28	34	29	32	4
	Ved loft	180 cm over gulv	17	15	16	18	1
4 Bad/vask	Gulv	15 cm over gulv	64	66	67	69	5
	Midt på soklen	100 cm over gulv	48	47	51	51	3
	Ved loft	180 cm over gulv	28	31	28	31	3
5 Viktualie- rum	Gulv	15 cm over gulv	66	76	70	75	9
	Midt på soklen	100 cm over gulv	47	44	41	40	-7
	Ved loft	180 cm over gulv	28	35	35	34	6
6 Under trappe	Gulv	15 cm over gulv	85	82	88	87	2
	Midt på soklen	100 cm over gulv	19	20	22	20	1
	Ved loft	180 cm over gulv	-	-	-	-	

Tabel 1: De røde tal indikerer en tilbagegang ift. 1. og forrige måling - dvs. højere/uændret fugtindhold i konstruktionen.

Der er således et fald, men pt. ikke så konsekvent, at vi endegyldigt kan konkludere på forsøget.

Jens Munks Vej 34 - skitse:



Figur 3: Tegningen angiver udmålinger til de punkter, hvor fugtmålingerne er udført.

Vi har også svært ved at definere et validt succeskriterium, og for at kunne konkludere bør vi overveje, om det ville være en løsning, hvis vi kunne lave en ordinær drænløsning på en af forsøgsboligerne, og herefter måle fugt indholdet.

”Hvis tæller tallene herefter er faldet på den bolig, der er drænet, vil måltallene ved næste måling vise, om osmose drænet er en løsning”.

Målepunkt nr.	Placering - Jens Munks Vej 34		Den 3. nov. 2016	Den 12. jan. 2017	Den 16. februar 2017	Den 18. dec. 2017	Forskel mellem første og sidste måling
1 Depot	Gulv	15 cm over gulv	62	55	58	55	-7
	Midt på soklen	100 cm over gulv	26	27	25	22	-4
	Ved loft	170 cm over gulv	15	16	14	15	0
2 Cykler	Gulv	15 cm over gulv	54	44	48	58	4
	Midt på soklen	100 cm over gulv	22	22	24	21	-1
	Ved loft	180 cm over gulv	16	14	15	14	-2
3 Tørrestue	Gulv	15 cm over gulv	51	47	47	54	3
	Midt på soklen	100 cm over gulv	30	25	24	25	-5
	Ved loft	180 cm over gulv	20	17	19	18	-2
4 Bad/vask	Gulv	15 cm over gulv	51	45	45	49	-2
	Midt på soklen	100 cm over gulv	33	30	32	28	-5
	Ved loft	180 cm over gulv	27	26	22	19	-8
5 Viktualierum	Gulv	15 cm over gulv	65	62	64	64	-1
	Midt på soklen	100 cm over gulv	-	36	35	29	-7
	Ved loft	180 cm over gulv	-	27	26	22	-5
6 Depot (skillevæg)	Gulv	15 cm over gulv	78	73	77	73	-5
	Midt på soklen	100 cm over gulv	30	34	32	28	-2
	Ved loft	180 cm over gulv	15	15	14	16	1

Figur 4: De røde tal indikerer en tilbagegang ift. 1. og forrige måling - dvs. højere/uændret fugtindhold i konstruktionen.

Hvis måltallet efter en dræning af et hus står stille i forhold til det u-drænede hus, kan måle metoden være rigtig.

Det er et udtryk for rettidig omhu at undersøge sagen, og vi er glade for den tålmodighed andelshaverne til forsøgsboligerne har udvist.

Vinduer og døre, opfølgning:

Afvikling af 1. årsgennemgangen på de nye vinduer og døre er overstået, og der blev foretaget en oliering af glaslister og smøring af hængsler samt en udbedring af diverse mangler.

Pt. mangler der enkelte arbejder med udvendig maling og udskiftning af en entredør, som vil blive afviklet snarest. Der har dog været en del forsinkelser på afviklingen, men i det store hele skulle arbejdet nu være afviklet.



Regnvands opsamling, opfølgning:

Selv om antallet af brugere pr. bolig og den aktuelle pris for en kubik meter vand bestemmer om opsamling af regnvand er rentabel så vil opsamling af regnvand i fremtiden være fordelagtig.

Vi håber at de andelshaver der ønsker en ressource besparelse og ikke kun en økonomisk besparelse, men som også vil prøve dette økologiske tiltag.

Vi vil efter afdelingsmødet arrangere et møde mellem Genvand.dk og de andelshavere der er interesseret i idriftsætning af anlæggets. Genvand.dk der har leveret magasin brøndene vil for afdelingen montere et demonstrations anlæg.

Udgiften til sætte et anlæg i drift ligger på ca. 12.000 kr. / stk. inkl. moms.

Iht. tidligere vedtagelse på afdelingsmøde kan man opnå råderetsgodtgørelse til dette arbejde.

”Billigere husleje i vente efter politisk aftale om almene boliger.”

”De almene boligselskaber skal spare 1,5 mia. kr. frem mod 2020, og det kan komme boliglejere til gode.”
(Jyllandsposten 1.7.16)



Det er nemt at sige, at en milliard er 1.000.000.000.

Tusind millioner. Men det er et tal, der er så stort, at det er svært at forholde sig til. Men i afdelingens perspektiv er 1.500.000.000 Kr. let at omregne. Der er 568.182. almene boliger i Danmark det vil sige at der skal spares 2.640,00 kr./bolig på 3 år.

Vi kunne jo starte med at gå nogle få år tilbage, hvor afdelingen var selvadministrerende, og ikke var blevet påtvunget ansatte.

Der betales pt. nu over 200.000 kr./ år til en uvedkommende lønudgift. På et år kunne vi nedsætte udgiften med 200.000 kr. Divideret med 116 stk. boliger giver det 1.724 kr./bolig/år.

Afdelingen har desuden over de sidste år reduceret vedligeholdelsesudgifterne til ”tag og fag” ved, at vi har lavet nye tage og nye vinduer. En drifts udgift på ca. 100.000 kr. er nu forsvundet. Divideret med 116 stk. boliger giver det 862 kr. I alt 2.586 kr. Så er den vel hjemme?

Vi kunne således reducere vores boligafgift pr. måned med 215 kr./mdr., som er det den 1.5 milliard kr. kan veksles til.

Det lyder næsten for godt til at være sandt. Og det er det også, for når talen falder på AAB Aarhus, så har man et år efter aftalen med BL, KL og staten udmøntet det i følgende:

1. Ejendomsfunktionærer samles i driftsenheder underlagt AAB`s administration.
2. Der laves økonomiske aftaler med særlige firmaer, som nu har monopol på reparationer.
3. Beboerne forbydes at bruge af deres indvendige vedligeholdelseskonto til andet end maling.

For alle afdelinger i AAB ser det sort ud med nærdemokratiet, som bliver den store taber i denne øvelse, og administrationen får mere magt til på bekostning af beboerne.

De afdelinger der har ansatte i deres afdelinger, mister nu indflydelse på deres ejendomsfunktionærer, da disse samles i driftsenheder. Dette til trods for at de betaler til aflønningen over deres driftsbudget. Disse afdelinger taber også den sociale dimension, ejendomsfunktionærerne kan ikke sammen med afdelingsbestyrelsen skabe den samhørighed og dermed det kit, der skaber solidariteten i en forening. Afdelingerne mister indflydelse på den daglige vedligeholdelse og standarden i deres afdeling.

Men det der ikke holder hjem er, at afdelingerne mister deres økonomiske selvstændighed. Afdelingerne skal aftage arbejde fra monopolfirmaer, firmaer som har opnået eneretten til vedligeholdelsesarbejdet, som administrationen med mere eller mindre dulgte udvælgelseskriterier har fundet. I 2016 har vi f.eks. betalt utroligt dyre vvs-reparationer. Og vi ved ikke, hvem der har fået fordelene heraf.

Beboerne har nu mistet retten til at bruge af deres indvendige vedligeholdes midler til andet end tapet og loftshvidt. Dette tiltag er i den barokke kategori, der er da ingen, der kan tro, at der vedligeholdes uden at der er et behov, og udgiften til vedligehold skal da betales på en eller anden måde. Dette bliver ikke billigere for boligtageren.

Men det største problem er, at hovedbestyrelsen ikke vil lave et system, der kan vælges til og vælges fra på afdelingsmøderne i AAB. Hovedbestyrelsen mener åbenbart, at afdelingerne ikke kan træffe økonomiske beslutninger.

Der er naturligvis de afdelinger, der er ligeglade, og ikke vil eller kan se nytten i at have indflydelse på den daglige vedligeholdelse. Det bør ikke være den laveste fællesnævner, der bestemmer.

Hvis man sælger indflydelse for sikkerhed, så har man hverken fortjent sikkerhed eller indflydelse og hvis hovedbestyrelsen antager, at afdelingsbestyrelserne vil betale mere, end det er fornuftigt og nødvendigt, og vil afgive indflydelse for f.eks. at få pakket en vandhane billiger, så er der en afgrundsdyb misforståelse mellem os og dem.

Produktiviteten kan øges ved mange forskellige tiltag. Arbejdsdeling, mekanisering, rationaliseringer og det skal ikke nødvendigvis foregå centralt og uden engagement og indflydelse fra afdelingerne.

Afdelinger kan naturligvis udleje deres maskinpark til andre afdelinger, afdelinger kan naturligvis deles om en ejendomsfunktionær, afdelinger kan naturligvis selv stå for den daglige vedligeholdelse osv. Når der kommer bedre IT-løsninger, som kan lette administrationen, så kan afdelinger også finde ud af og bruge sådanne.

Vi håber at hovedbestyrelsen har tvivlens nådegave, og vil give råderum til afdelingerne.

Regnskab 2016:

Afdelingen fik den 3. april 2018 oplyst, at der den 13. november 2017 var givet et svar fra tilsynet på afdelingsmødets afvisning af regnskabet 2016.

I tilsynets svar af 13. november er det bemærket, at boligorganisationen har fremsendt bemærkninger til afdelingens anke. Afdelingen har dog ikke i skrivende stund kendskab til disse bemærkninger.



Svaret kom således til afdelingsbestyrelsens kendskab 4 måneder efter, at det var givet, og da ikke direkte fra Tilsynet. Svaret var vedhæftet boligorganisationens supplerende processkrift, der er tilsendt byretten i forbindelse med retssagen.

Vi skal Ikke undlade at bemærke, at vi er forbavset over fremfærden.

Tilsynet bifaldt hovedbestyrelsens beslutning om godkendelse af regnskabsposterne vedr. kontering af ejendomsfunktionærers aflønninger.

Med de påtvungne ekstraudgifter som konsekvens ansættes ejendomsfunktionærer til erstatning for afdelingsbestyrelsens frivillige arbejde.

På afdelingsmødet i maj 2017 anbefalede afdelingsbestyrelsen, at afdelingen forkastede regnskabet grundet beløbet på ca. 187.566 kr., der er den direkte lønudgift til ejendomsfunktionærer.

I begrundelsen for Tilsynets godkendelse fremhæver Tilsynet, at boligorganisationen skal sikre et minimumsniveau på ejendomsfunktionær området, og at udgiften er berettiget.

Tilsynet misforstår igen og beklageligvis tvisten, for boligorganisationen må da ansætte lige så mange ejendomsfunktionærer, som de har lyst til, men de skal kontere dem hos sig selv og ikke i beboernes afdelingsregnskab.

Afdelingsmødets forkastelse af udgifter på almindelig vedligeholdelse konto 115 på 228.407 kr. har sin årsag i forkerte konteringer fra blandt andet vedligeholdelse af privat opførte bygningsdele og bygningsdele, som afdelingen ikke ejer, bliver også accepteret af Tilsynet med begrundelsen, at "afdelingen ikke har driftsmæssige rettigheder eller ansvar". Vi er målløse, og det er faktisk forkert, og vi er ikke tvivl om, at bemærkningen skal anvendes i den kommende retssag.

Der var dog denne gang bemærket i Tilsynets svar, at "Kun ved domstolene kan der ske en egentlig bevisførelse og bevisbedømmelse. Tilsynet kan råde parterne til at forhandle sig til rette ved hjælp af de muligheder beboerdemokratiet giver".





”Hvordan kan et offentligt tilsyn afgøre verserende tvister, når spørgsmålet hører hjemme under domstolene?”

Dette virker barokt, for i processkriftet er begge parter enige om, at tilsynets afgørelser er ligegyldige, og har ikke indflydelse på domstolens afgørelse, så afgørelsen fra Tilsynet kommer bare som et endnu et bilag til den verserende sag. Vi skal ikke motiv tolke yderligere på dette misforhold.

Udgiften til ombygning af ”købmanden” konto 116 (233.720 kr.) blev også forkastet på afdelingsmødet, men her er afdelingen blev tilkendt en godtgørelse på 70.667 Kr. Så afdeling mødet fik en ”appelsin i turbanen” ved at forkaste regnskabet 2016.

Vi kunne i kassekladden for 2016 se, at vi er krediteret 70.667 kr., men der var ingen bilag. Men mysteriet er nu opklaret.

Regnskab 2017

Der bliver i forbindelse med det kommende afdelingsmøde afholdt regnskabsmøde. Hvis der ikke er faldet en afgørelsen i byretten, er det bydende nødvendigt, at afdelingen tager stilling til regnskabet 2017 og på ny s tager stilling til de aktuelle konteringsfejl, som også måtte konstateres i regnskabet 2016,

Regnskabet i år indeholder de samme konteringsfejl som tidligere, der har sin årsag til tvisten mellem afdelingen og boligorganisationen.

Ikke fordi vi kan forvente en anden stillingtagen fra tilsynet eller boligorganisationen, men vi frygter, at boligorganisationen vil anke sagen, og da er det nødvendigt, at kravet kan fastholdes.

Kontering på konto 114 Renholdelse. Den uberettigede Lønudgift for 2017 er (løn 209.324 Kr. + kontorhold 2.581 kr.) i alt 211.905 kr.

Ved Kontering på konto 115 Almindelig vedligeholdelse og 116 Planlagt vedligeholdelse er der i regnskabet 2016 noteret flere fejl.

Udgifter der strider mod vedligeholdelsesreglementet.

Uvedkommende udgifter, reparationer på vinduer og døre, hvor de pt. er indeholdt i garantiordning.

VVS arbejde meget dyrere end tidligere installatører m.v.

Til et samlet beløb på i alt ca. 200.000 Kr.

På mødet vil der være en gennemgang af regnskabet og ovenstående poster.

Personalia:

Afdelingsbestyrelsen er suppleret med første suppleant Claus Pape, da Bo Degn udtrådte af bestyrelsen grundet flytning pr. 28.11.2017. Vi skal takke Bo for hans bidrag til fællesskabet. I forbindelse med Bo`s afgang blev der fra afdelingen foræret en boggave; ”Byhuset. Historie - bevaring – istandsættelse af Søren Vadstrup” med de bedste ønsker til fremtiden og tillykke med den nye bolig i Egå.

Afdelingsbestyrelsen Marts/april 2018



BILAG 1. til Beretningen for afd.12 2016/2017.

KOPI.

Arbejdernes Andels Boligforening.
Afd.12 "Riisvangen II".

Aarhus 5.8.2017

Byggeskadefonden.
Studivstræde 50.
1554 København V.
Att. Teknisk chef Jens Dons

Mail: jdo@bsf.dk

Sendes også pr. post.

Vedr. Ombygning af tidligere erhvervs lejemål og bolig, til to boliger. Risvangs alle 3 A og B 8200 Aarhus N.

Grundet fejlkonstruktion ved facaden og fejl placering el. installationerne fremsendes følgende.

Trods det verserende spørgsmålet om afdelingen er bygningsejer tillader vi os, at henvende os til Byggeskadefonden, med håbet om en aktiv stillingen tagen uden skelen til formalia.

Ombygningen blev drøftet på vort afdelingsmødet og følgende blev noteret i referatet fra afdelingsmødet der blev afholdt den 5. maj. 2017.

Punkt. 7. Ombygning Risvangs Alle` 3 A og B.

Vi er naturligvis glade for flere beboere i afdelingen, men er utrolig kede af den voldsomme fordyrelse som afdelingen har måttet tage imod ved ombygningen. Og guderne skal vide, at vi har protesteret - vi blev lovet noget helt andet end det vi fik.

Vi er nu udfordret på driften, da der er præsteret løsninger, der ikke lever op til det niveau, der er normalt i afdeling 12. og det skal vi nok klare.

Af udfordringer skal her nævnes, uløste fugtproblemer i kælder, en forloren facade mod Risvangsalle, med en tvivl som robusthed, fejlplacering af el måler, vinyl gulve i vådrum. Disse bygningsdele vil utvivlsomt give os driftsmæssige problemer i fremtiden.

Boligorganisationen er tidligere bleven kontaktet afdelingsbestyrelsen med nedenstående kritisable svigt, men har afvist at delagtiggør sig, med den begrundelse, at rådgivernes og entreprenørens kvalitetssikring var tilstrækkelig for at sikre ombygningen og byggeriet.

Vi vil med nærværende henvendelse forhindre de kritisable svigt udvikler sig til skader og ikke mindst personskader, og undgå forældelse af reklamation retten overfor de ansvarlige parter ved at gøre opmærksom på svigt /skader nu.

Vi føler pt. ikke at boligorganisationen opfylder sin tabsbegrænsningspligt, da en evt. kommende udgift til dækning af skader vil udvikle sig i negativ retning og skal betales enten af afdelingen eller Byggeskadefonden.

Der har været en del valg i forbindelse med projektering som har fundet sted i boligorganisationens regi, der gør ansvars fordelingen vanskelig.

Her kan nævnes, at det er boligorganisationens der F.eks. har krævet at den lette plastfacade blev anvendt, og at el: målerne nu er placeret i badeværelse.

Vi er ikke vidende om tidspunktet for aflevering da vi ikke kender afleveringsprotokollen, men der skal vel udmeldes syn af Byggeskadefonden inden for nær fremtid og vi håber at nærværende henvendelse vil indgå i denne.

Der er dog pt. ikke påvist synlige skade, selv om en af lejlighederne er fugt plaget, nedstående giver en berettiget frygt for fejl der med sandsynlighed vil kunne udvikle sig, og evt. føre til personskader.

Boligorganisationen har som oplyst ikke villet intervenere og som sådan, kunne hjælpe med at afklare problemstillingen og standse skaderne for at udvikle sig.

Vi håber at det kommende syn og evt. gennem en skærpet kontrol, vil give ny og uafhængig vurdering. Afdelingsbestyrelsen vil i den forbindelse gerne deltage som loven nævner.

Svigt/skader:

Fugt:

Facade mod vej:

Mod vej er der opsat en ydervægs konstruktion der afdækker tidligere butiksvinduer mv, væggen bestående af;

"2x13 lag gips på 400 mm stålskelet udfyldt med 400 mm mineraluld, 16 mm OSB plade, beklædt med 80 mm Isoklinker bestående af 18 mm teglskaller og 60 mm PUR isolering, - en u-ventileret facade konstruktion"

På internettet er der offentliggjort en PDF fil vedr. Facader og tag, – fra Byggeskedefonden.

www.bsf.dk/media/1501/facader-og-tag-dj.pdf Hvor der er det registrerede svigt ved opfugtning af OSB-pladen hvor disse anvendes i u- ventilerede konstruktioner.

Der er af de udførende og projekterende parter oplyst at OBS pladen er diffusions åbn, ved opslag er der angivet en dampmodstandsevne (Z værdien) på 13 til 19 ($10^9 \text{ Pa} \cdot \text{s} \cdot \text{m}^2 / \text{kg}$). Iht. BYG ERFA.

Ved en simpel summation af damp diffusions modstanden som Viden-center for Energibesparelser oplyser, så skal Zinde/Zude > 10. for at undgå fugt i konstruktionen. Dette er gældende ved isolering og efterisolering af facadestrukturer.

Dette understreger vigtigheden i, at anvende et diffusions åben facadesystem ved udvendig efterisolering og isolering.

De aktuelle værdier ser således ud.

Plast maling indvendig. $= 2(10^9 \text{ Pa} \cdot \text{s} \cdot \text{m}^2 / \text{kg})$. IHT. Viden-center for Energibesparelser

2x13 gips. $0,3-0,5 \times 2 = 1(10^9 \text{ Pa} \cdot \text{s} \cdot \text{m}^2 / \text{kg})$. --

400 mm mineraluld, $0,75 \times 4 = 3(10^9 \text{ Pa} \cdot \text{s} \cdot \text{m}^2 / \text{kg})$. --

Z inde Sum: $2+1+3 = 6$. ($10^9 \text{ Pa} \cdot \text{s} \cdot \text{m}^2 / \text{kg}$)

16 mm OSB plade, OSB plade 16 mm $= 19(10^9 \text{ Pa} \cdot \text{s} \cdot \text{m}^2 / \text{kg})$. IHT. Nordbord. I fugtig tilstand

Zude = $2-4(10^9 \text{ Pa} \cdot \text{s} \cdot \text{m}^2 / \text{kg})$

Zinde/Zude > 10. = $6/19 > 10$. = $0,3 > 10$.

Ved en foreløbig og umiddelbar damptryksberegning vise det sig, at damptrykket mellem OSB pladen og mineralulden er større end det mættede damptryk og der vil opstå skadelig kondensering.

Materiale/lag	Tykkelse d (M)	Varmeledningsevne (Wmk)	Isolans R (m2KW) RW	Temperat	Mættet damptryk	Diffusion Z	RF LUFT %	Aktuelt damptryk.
Ude				0	611		90	550
Udvendig overgang			0,04					
Overfalde 1			0,04	0,07	610			550
PUR	0,06	0,21	0,29			35		
Overflade 2			0,33	0,58	610		35	1039
OBS 16 mm	0,016	0,039	0,41			19		
Overflade 3			0,74	1,31	630		54	1305
MINERALULD	0,400	0,039	10,26			4		
Overflade 4			10,99	19,50	2197		58	1361
GIPS/ MALING	0,032	0,21	0,15			3		
Overflade 5			11,14	19,77	2338		61	1403
Indvendig overgang			0,13					
Inde.			11,27	20	2338	61	60	1403
		Tabel.			Tabel.	Tabel.		13,98

NB: Tabel opslag er behæftet med usikkerheder, dog vil kondenseringsproblemet ikke blive mindre eller forsvinde ved valg inden for et rimeligt spænd.

Vi er foruroliget over at kendte vejledninger og almindelig teknisk fælles eje negligeres og ikke blev fulgt.

En almindelig isoleret 35 cm. hulmur kunne være brugt, men det viser projektmaterialer ikke, og vi er foruroliget over at den aktuelle konstruktion.

Konstruktionen bør åbnes og der bør konstateres om der fugt skader og i givet fald etableres en erstatning konstruktion der er byggeteknisk korrekt. Der var i det oprindelige projekt en naturlig forventning til en 30 cm hulmur af teglsten. Der var, billigere end den nu anvendte facademur.

Brandsikring:

Kravet til brandsikring af facaden mod vej er tvivlsom, og det virker uprofessionelt og eksperimenterende at anvende et overfladeprodukt, der trods en godkendelse, men anvendes på en bærende konstruktion som ikke samlet har brandteknisk godkendelse.

Den aktuelle facade har en afstand til vejskel på under 2,5 m. og lovgivning kræver da en brandmodstands evne på R 60 (DB 60) og krav til beklædning er K1-10 B-s1,d0.(KL-1. beklædning),

Facadebeklædningen er teglskaller som er limet på en PIR eller PUR skumplade har i følge producenten opnået karakteren K 1-10-B-s1-d0. (klasse 1 beklædning).

Vi har i afdelingen ikke kendskab til om der skulle forlægges en erklæring om særlig risiko behæftet konstruktion, sådan loven foreskriver.

Ved den aktuelle ulykke på Grenfell Tower i West London blev der brugt - et polyisocyanurat (PIR)-produkt hvor ilden blev spredt med en hastighed med 24 etager på 15 minutter.

Iht. plastindustrien er PUR OG PIR er stift plastskum og som har identiske brandtekniske egenskaber.

Der udover er den adskillende konstruktion, der i dette tilfælde en 16 mm OBS plade mineraluld/stålskelet indvendig beklædt med 2x13 mm gips og ikke en betonkonstruktion som ved Grenfell Tower er der anvendt en plast isolering på et let skelet, et langt ringere produkt..

I forbindelse med branden Grenfell Tower i London den 14. juni, udtalte professor på Danmarks Tekniske Universitet, bygningsingeniør og med særlig viden om brandsikkerhed, Kristian Hertz - "jeg ville i hvert fald ikke turde lægge mig til at sove i et hus, der var isoleret med det, selvom huset kun var i en etage". Et plastikisoleret hus

Ved det lodrette lejligheds skel mangler brandadskillelse da lejlighedsskellet ikke er ført frem til beklædningen. Iht. Bygningsreglementet 5.3 Stk. 3 skal bygningsdele udføres på en sådan måde, at en brand ikke kan sprede sig fra en brandmæssig enhed til et hulrum, som passerer én eller flere brandadskillende bygningsdele.

Den aktuelle personfare og den manglende sikkerhed må give anledning til reaktion, vi har dog ikke mødet en faglig interesse eller vilje der kunne afdække og løse problemerne, men vi er i stedet blev mødet med en holdning og bemærkning om, at indsigt og indflydelse i byggesagen ligger langt udover hvad en afdelingsbestyrelse har af kompetence.

Fejl placering af el tavle:

El. tavlen er på forlangende boligorganisationen blevet flyttet fra kældrene til badeværelserne på stueetagen. Installatøren afgav pris på el. tavle i kælderen, men den aktuelle placering blev krævet af boligorganisationen.

El. tavlen er nu placeret i område 3 badeværelserne i stueetagen.

IHT: elbogen.dk/badeværelse/ CH Online. er der følgende citat.

"Hvis du har renoveret dit hus, og derved har valgt, at badeværelse skal være i det rum, hvor du i dag har eltavlen siddet, så kunne det være fristende at lade denne sidde. Det er dog ikke lovlig, da el. tavlen så skulle være placeret uden for område 3 og samtidig være beskyttet af en fejlstrømsafbryder. Da fejlstrømsafbryderen er placeret i tavlen, vil selve enheden ikke være beskyttet."

Der er ingen faste sider (murværk) som angivet i stærkstrøms reglement om el. tavlen og det kan således evt. være forbundet med livsfare hvis brugeren kan berører HPFI relæet og skaber en jordforbindelse.

På tegningen er der angivet faste sider om bruser nichen disse er ikke monteret.

Det vil få fatale følger hvis en person der våd og virker ledende får en berøringsspænding i sig ved en fejl i el. tavlen ved f.eks. sikrings skift.

At bolig organisationen har trumfet placeringen af måleren igennem og trods afdelingens tidligere henvendelse ikke har villet drøfte sagen, giver anledning til bekymring.

Vi håber Byggeskade fonden vil være os behjælpelig med at finde en sikker løsning og uden personfare.

Venlig hilsen

Henning Edvardsen

PBV.

Ved hæftet Tegninger afdelingen modtog den 24.5. med et foto fra Isoklink's hjemmeside,



BILAG 2. til Beretningen for afd.12 2016/2017. Pressemeddelelse Udsendt den 1. maj 2018.

Pressemeddelelse

Danmarks største almene boligforening i stor intern strid.

En lille lokal afdeling i Aarhus under AAB har i mange år kæmpet for at bibeholde et beboerdemokrati, men nu er konfrontationen blevet så voldsom, at afdelingen lægger sag an mod boligorganisationen. Retssagen kommer, efter at Afdeling 12 i Riisvangen i Aarhus Nord ikke længere føler, de har medbestemmelse i forhold til deres egen bolig. Og det er en sag, der kan danne præcedens fremadrettet.

”Boligforeningen AAB har et unikt beboerdemokrati, hvor målsætningen er, at den enkelte beboer skal have størst mulig indflydelse på egne boligforhold.” Sådan står der beskrevet på organisationens egen hjemmeside, men virkeligheden er en anden.

I det nordlige Aarhus, nærmere betegnet Riisvangen, har en mindre afdeling i AAB de seneste år kæmpet en indædt kamp mod hovedforeningen, fordi de år efter år har mistet mere og mere indflydelse på egne boligforhold. Nye regler indført af direktøren og ledelsen i AAB har gjort det umuligt for den lokale afdelingsbestyrelse at varetage beboernes interesser, og derfor har afdelingen nu lagt sag an mod foreningen selv. En retssag, der kan få store konsekvenser for beboere i almene boliger i fremtiden.

Beskyldninger og regulære tvister

Beboerdemokratiet – og altså muligheden for egen indflydelse på egen bolig – har altid været én af grundstenene i det almene boligforhold. Derfor ærgrer det afdelingen i Aarhus Nord, at de ikke længere har en reel stemme, når beslutninger skal træffes. Og selvom det kan synes i det små, hvorvidt f.eks. en carport

skal betales af beboernes egen lomme eller af afdelingen, så er sagen alligevel ret vigtig, fordi det kan påvirke forholdene for mange beboere i Danmark.

Uenighederne, der nu munder ud i en retssag, skyldes en ny administrationspraksis fra ledelsen i AAB, der f.eks. gør det muligt for beboere at få vedligeholdt alt, herunder også bygningsdele, der ikke tilhører foreningen som havestuer og carporte. Og det er dyrt. Både for afdelingerne, men i høj grad også for beboerne, der i sidste ende kommer til at betale for andres opførelser. Og det er dét, den lille afdeling i Aarhus Nord kæmper imod. For alle skal kunne bo i almene boliger uanset indkomst, og den tid kan meget vel snart være forbi, hvis ikke der igen kommer regler for, hvor meget og hvor lidt man kan få godtgjort og at reglerne om beboerdemokratiet følges.

I sidste ende er det huslejen, der jo ofte er noget lavere i almene boliger, der vil stige, hvis ikke udgifterne holdes nede.

Nu vil retten altså komme til at afgøre tvisten. For hvem skal egentlig bestemme; beboerne eller boligforeningen?

