

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

Aarhus i april 2017.

Skriftlig beretning for perioden april 2016 til april 2017.



Indhold.

1. Vinduer og døre.
2. Maling af facadepartier.
3. Osmosedræn.
4. Isolering af beton konstruktioner.
5. Ventilation af kælderrum.
6. Kloakseparering af regnvand og spildevand
7. Ombygning Riisvangs Alle` 3 A og B.
8. Boligafgift.
9. Regnskab 2016.
10. Havevedligeholdelse.
11. Tilsidesættelse af rettigheder.

Præsentation:

En periode er forløbet, ikke kun med vedligeholdelses arbejder, der skulle være en af afdelingsbestyrelsens primære opgave, men ikke mindst med forberedelse til retssagen der skal definere hvilken kompetencer og beslutninger beboerne har.

Vi skal ikke undlade at nævne den respekt, man møder over det engagement som beboerne i afd., 12 udviser, ved at stå fast på den selvforvaltnings ideen som afdelingen har bygget på i over 70 år.

Der lyder respekt fra andre afdelinger når talen falder på beboerne i afd.: 12, da beboerne tager deres demokratiske rettigheder og deres pligter alvorligt.

Som de helt store arbejde skal her nævnes, den kommende kloak separeringen og arbejdet med udskiftningerne facadepartierne der nu er tilendebragt.

Den mundtlige beretning vil sammen med denne skriftlige beretning udgøre den samlede beretning, for 2016 -2017, der sættes til debat og afstemning på afdelingsmødet.

Beretningen har så mange detaljer, som derfor ikke kan blive berørt på det kommende afdelingsmøde, men dog kan medtaget i nærværende skriftlige beretning, mængden af emner der er berørt fortæller om et år med mange udfordringer.

Vi håber, at vi ses til afdelingsmødet den 5. maj.2017. kl.19.00

Venlig hilsen.
Afdelingsbestyrelsen.

1. Vindues udskiftning.

Ved sidste afdelingsmøde var vindues udskiftningen i gangsat.

Arbejdet var opdelt i 5 kvarterer eller etaper, og i første kvarter blev arbejdet afviklet til den 15.3.2016 og i anden kvarter blev arbejdet afsluttet til den 15.4.2016.

De øvrige etaper blev afviklet efterfølgende, kvarter 3 den 15.10.2016, kvarter 4 den 25.11.2016 og kvarter 5 den 1.2.2017.

Disse datoer beskriver tidspunkterne for del aflevering og ikke afvikling af diverse mangler og ændringer i projektet og således ikke en afsluttende aflevering og overtagelse.

Overtagelsen af arbejdet er sket den 27.2.2017. med undtagelse af enkelte arbejder der dog var prissat og blev afviklingen inden for en bestemt tidsramme.

Nedenstående er nogle af de emner som har udløst spørgsmål og som har været udfordringer som afdelingsbestyrelsen har været involveret i.

Sprosser i døre:

I maj måned blev der på afdelingsbestyrelsens foranledning gjort opmærksom på, at sprosserne i de leverede døre ikke var gennemgående, som det var forventet, men at ruden i dørene er gennemgående og sprosserne ligger uden på vinduerne, vi blev gjort bekendt med at dette var en ny form for løsning. Afdelingen havde tidligere fået leveret døre med gennemgående sprosser.

Vi blev klar over, at denne løsning vil blive dyrere at vedligeholde, da termoruden i dørene med den nye løsning, indeholder en indbygget sprosse mellem de to lag glas og ruden ville således blive dyrere at skifte ved bud og utæthed.

Udbudsmaterielt var ikke præcis på dette område og angav ikke, at den nye metode ikke måtte etableres. Selv om tegninger indikerede, at der var flere selvstændige ruder i en dør og ikke kun en rude.

Vi var af den opfattelse at leveringen var forkert, men da løsningen ikke var fravalgt tidligere blev der et indgået et kompromis, at afdelingen fik den ønskede løsning til kvarter 4 og 5 og måtte acceptere løsningen med en rude i kvarterer 1. 2. og 3.

Produktionen var på dette tidspunkt afsluttet for de første 3 kvarterer, men fremstillingen blev således rettet til de sidste 2 kvarterer.

Galvanisering af ståldele:

I juni måned blev der afholdt byggemøde hvor hovedentreprenøren og underleverandørerne deltog, det var vindues producenterne (Lafodan, Krone Vinduet og P.T. Vinduet).

Der blev gjort opmærksom på de leverede stålrammer ikke opfyldte udbudsmaterialet karv til varmgalvanisering af trækruderammerne, da afdelingsbestyrelsen havde konstateret at producenten var begyndt at pletmale på de trækruderammer der var monteret, da der var misfarvninger (evt. rust dannelser) på stålrammerne.

Det blev i første omgang afvist af producenten, at rammerne ikke var varmgalvaniserede, men på grund af udtrækket og misfarvningen i etape 1 og 2 skulle disse skiftes. Påstanden var forsat at etape 3 var leveret med varmgalvaniserede rammer,

Dette blev efterprøvet af afdelingsbestyrelsen, ved at der blev fremsendt 3 stk. rammer til test ved Teknologisk Institut den 30.6.2016. prøveresultatet viste at trækrude rammerne ikke havde en varmgalvaniseret behandling under malingen som beskrivelsen angav.

Resultatet blev at også etape 3 rammer, skulle skiftes, da de således ikke var udført som beskrevet i udbuds materialet.

For en sikkerheds skyld blev der foretaget en ekstra test i kvartet 4 som blev udført af hovedentreprenøren, denne viste dog at behandlingen var korrekt, her var rammerne varmgalvaniseret under malingen.

Hvorfor trækruder:

Årsagen til etablering af trækruderne går tilbage til et ønsket om at etablere en opdeling og udformning af vinduer som respekter den oprindelige vindues udformning og et ønske om ventilation.

Det er lykkedes at kombinere disse ønsker og trækrunden har siden 2006 hvor der blev skiftet kvistvinduer, været et element som har en god brugsmæssig funktion og ikke mindst beriger huset med den oprindelige karakter.

Redningsvinduer:

Redningsvinduet er en forbedring af sikkerheden og der er etableret redningsvinduer i rum hvor der ikke tidligere har været det.

Det nuværende bygningsreglement beskriver at højden + bredden skal være 150 cm og hverken bredden og højden må være mindre end 50 cm og eller adgang til to naboværelser hvor der er redningsåbninger.

Det er således ikke nødvendigvis et karv der skal følges ved vedligeholdelses arbejder som afdeling 12 gennemføre, men ved nybyggeri er det et krav. Afdelingsbestyrelsen har ønsket at dette karv blev indarbejdet, nu da der var mulighed for dette.

Lige som vi etableret ved udskiftning af kvistvinduerne under tagrenoveringen.

I gavlværelset er dette bleven klaret med at lodposten blev en del af den gående vinduesramme og i B- boligtypen er vinduet i den lille stue i stueetagen udført med en bredere ramme end oprindeligt i det gående vinduesfløj, og således er kravet til redningsvinduer i alle rum og boliger tilgodeset.

Fugning kælder vinduerne:

Bygge Centrum udgiver en række anvisninger for byggeri i Danmark, og efter førte kvarterer var etableret blev der på et byggemøde fremdraget en anvisning der anbefaler at der etableres mørtelfuger hvor man monter vinduer i beton konstruktioner. Årsagen er at tætheden i betonkonstruktionen kan give anledning til rådskader i karmkonstruktionen når der anvendes gummifuger.

Entreprenøren stoppede med at fuge udvendigt med gummi fuger og der blev foretaget en række prøvefugninger og Tegl og Kalk Laboratoriets anbefaling med Jura Kalk mørtel blev valgt.

Valget med fugning med mørtel var dog dyrere end gummifuge løsningen, dette udløste en ekstraudgift på fugning af kælder vinduer for kvarter 2,3,4 og 5. på 102.287,35 Kr. dvs. for 47 huse.

Pris for mørtel fuge; 1147,8 m. 114,75 kr. pr/m = i alt 131.710 kr.

Pris for gummi fuge; 1147,8 m 35,00 Kr. Pr/m = i alt. 40.173 Kr. (der var indeholdt i tilbuddet).

Ekstra udgift I alt 91.537 Kr. Der var dog uenighed om opmålingsprincippet og kompromiset blev 102,287,35 Kr.

Teaktræslister:

Ved afslutningen af udskiftningen blev afdelingsbestyrelsen opmærksom på at teaktræs glaslisteren blev udvasket hurtigere end forventet, de må gerne få en grå tone med tiden, men her var patinereingen meget hurtigere end forventet.

Andelshaverne kan med en smule teaktræsolie og en svamp holde den mørke hvis dette ønskes.

Det viser sig at oliebehandlingen fra fabrikken ikke er udført korrekt eller tilstrækkeligt, dette blev konstateret efter en test foranlediget af hovedentreprenøren ved Teknologiske Institut.

Der skal således ske en behandling af listerne i dette år ved de vinduer der ikke er behandlet ritig, og arbejdet kan og skal naturligvis ske under hensyn til vejrliget.

At vi tidligere har veget tilbage for at male vinduerne i den farve som der oprindeligt blev brugt, skal ikke være nogen hemmelighed, tidligere var karmkanterne malet i samme kulør som husets træværk i de oprindelige kulører, rød – blå – grøn, dette er en af årsagerne til at glaslisten er af teaktræ, da arkitekten ville kompensere for den manglende kulør, - listerne er således en form for staffering.

Denne bleslutning blev taget for henved 16 år siden, da de første vinduer i forbindelse med tagrenoveringen blev skiftet.

En del af de nye vinduer blev fejl leveret med hvidmalede glaslister, der herefter skulle skiftet for at opfylde grundlaget for udbuddet. Der var således i udbuddet karv om at kældervinduerne blev udført med hvidmalede glaslister og øvrige vinduer med teaktræslistes og det have åbenbart givet anledning til misforståelser.

Som det blev nævnt af en andelshaver; ”når byens rådhus kan have teaktræs glaslister så kan afdelingen 12 det også”.

Kulørsætning af døre:

Som nævnt i sidste beretning blev muligheden for at vælge individuelle kulører på entredørene formaliseret og organiseret af afdelingsbestyrelsen, da organiseringen havde kikset ved vinduesproducenten.

Det er da også lykket, der blev skiftet kulør på 20 stk. døre. Ud af 48 ny bestillinger i de sidste omgange og de døre der ikke fik en kulør, er nu hvide, også iht. til andelshavernes ønske.

Udskiftning af vinduer i havestuer:

Der sket en forbløffende udvikling i organiseringen af udskiftning af facadepartier til havestuerne, afdelingen havde som tidligere besluttet, at de andelshavere der har en udestue og som betaler en øget boligafgift til vedligeholdelse, naturligvis skulle have vinduerne skiftet og vedligeholdt, når de var tjenlige til dette.

Afdelingsbestyrelsen var tidligere blev orienteret om at der var en 7 stk. havestuer som betalte til vedligeholdelsen, og det blev besluttet at der var 4 gamle havestuer der havde så slidte vinduer at disse skulle skiftes.

Men på et møde med regnskabsafdelingen i juni måned blev det oplyst at der kun var tre ud af de syv havestuer der betalte til vedligeholdelsen, det beløb der tidligere var oplyst til betalingen til vedligeholdelsen var ikke til fællesskabets konto men betaling til den individuelle vedligeholdelses konto.

For at finde en løsning klemte afdelingsbestyrelsen på. Men regnskabsafdelingen ville først have afklaret det gamle kendte krav, fra boligorganisationen og at nu (igen) ville boligorganisationen opkræve vedligeholdelses beløb på carporte, vinterstuer mv. som andelshaverne pt. selv vedligeholdte.

Så det gammel kendte tema ”om andelshaveren selv kunne vælge om de ville stå for vedligeholdelsen på privat opførte bygningsdele der ligger uden for det lejede areal eller ej” dette blev aktuel igen, trods tidligere afgørelser.

Dette spørgsmål og tidligere beslutning fra afdelingens møde 2015 om en harmonisering af kvadratmeter prisen for grundhuslejen også kaldet grundboligafgiften blev også kædet sammen med en løsning om vedligeholdelse af udestuer.

Vi kunne således kun sætte udskiftningen i gang på to havestuer, og må afventer en kommende afgørelse. I skrivende stund er der ikke en afklaringen, men afdelingsbestyrelsen skal iht. aftale fra januar blive indkaldt til møde når beslutning foreligger.

Mangel afhjælpning:

Der har gennem afdelingsbestyrelsen været udsendt lister til hver bolig, som andelshaveren skulle udfylde, lister blev returneret og blev løbende videre sendt til konduktør og hovedentreprenør.

Der har været en del små ting som er afklaret, men der er måske også mangler som endnu ikke er afklaret og som er nævnt i afleveringsprotokollen;

En del entredøre i kvarter 5 havde problemer med lukke men mangle er afviklet nu..- Oliering af lister der ikke er behandlet rigtig, skal udføres når vejret tillader.

Entreprenøren er sat på opgaven, og der er berammet en slutdato.

Vi skal trods de mange udfordringer ved opgaven specielt ved fremstilling og levering af vinduerne udtrykke ros til det håndværk der blev præsteret på pladsen.

Økonomien:

Byggeregnskab vinduer.					
Hovedentreprise.	(Tømrer murer blikkenslager og indvi. Malerarbejde)				
				Excl. moms	Inkl. moms.
Tilbud af 15.4.15				6.494.508	
1 Fradrag for 20 brevindkast				-19.702	
2 Tillæg for midte sprosser	(Kældervinduer)			37.500	
3 Tillæg for lamipro bundplader i type 12H og 12V				6.754	
4 Fradrag for ikke lever A cylindre sæt inkl. nøgle				-1.243	
Accept				6.517.817	
Regulering					
1 Fradrag for sprosser i kældervinduer				-37.500	
2 Lamipro bundplader i type 12H og 12V				-6.754	
3 Fradrag for ikke lev af nye malet lysninger.				-191.957	
4 Fradrag for ikke lev af lamipro bundplader.				-229.491	
5 Murearbejde udgår der afregnes pr. time				-322.605	
6 Fradrag for undersøgele Teknologisk Institut				-10.850	
				-799.157	
Stipulerede ydelse tillæg og fradrag.					
Frdrag og tillæg for kvarter 1				81.747	
Frdrag og tillæg for kvarter 2				90.545	
Frdrag og tillæg for kvarter 3.				151.532	
Frdrag og tillæg for kvarter 4.				159.140	
Frdrag og tillæg for kvarter 5.				124.374	
Mørtelfuger				102.287	
Tilbygninger				44.342	
Tilbygninger				40.773	
				794.740	
Tillæg og fradrag				-4.417	
acceptsum+ - tillæg og fradrag				6.522.234	8.152.792
Arkitekt honorar projektering og tils. Incl 10 møder.				240800	
20 møder a 5 timer a 800 Kr.				80.000	
Budgettal for arkitekt og konduktør arbejde.				320.800	401.000
Total.	Inkl moms.				8.553.792
Budget					10.000.000

Der var til budgetlægningen for 2016 og 2017 afsat en total sum på 10.000.000 Kr. ovenstående regnskab viser et overskud på ca. 1,5 mio. kr. I skrivende stund er forholdet om afdelingens krav på dagbod grundet forsinkelse af arbejdet ikke afsluttet, og honorar afregningen er ikke afsluttet, denne udgift post forventer dog at holde budgettallet.

2. Maling af facadepartier.

Den 22. september 2015 udsendte afdelingsbestyrelsen en orienterings skrivelse om kommende malerarbejde, på de facadepartier der er af nyere dato og som ikke skulle skiftet ved den aktuelle udskiftning.

Malerarbejdet fulgte udskiftningen af facadepartierne, men da arbejdet på sidste kvarter gik ind i vinterperioden, måtte arbejdet stoppes i november måned 2016.

Der har kun været ros til overs for arbejdet og i skrivende stund afventer vi afslutningen på malerarbejdet i kvarter 5 som ikke kunne gennemføres på grund af vinteren.

Kvarter 5 består af, Godfred Hansens vej (ulige numre) Gustav Holms vej 39/45 Bethesda vej. Risvangsalle 38/40.



Økonomien: (Alle tal er uden moms).

Tilbuddet.

Samlede pris for kvarter 1	11.404,19 Kr.
Samlede pris for kvarter 2	20.208,00
Samlede pris for kvarter 3	77.723,89
Samlede pris for kvarter 4	82.513,99
Samlede pris for kvarter 5	95.289,93
	<u>287.140,00 Kr.</u>

Der blev under arbejdet med udskiftning af facade partierne, både udskiftet og bevaret flere partier end forventet da en del af partierne ikke var registreret rigtigt, og optællingen blev løbende revideret og tilbuddet blev forholdsmæssige reguleret.

Malerarbejde kvarter 1 og 2	39.515,00 Kr.
Malerarbejde kvarter 3	97.155,00
Malerarbejde kvarter 4	103.143,00
Malerarbejde kvarter 5 Er pt ikke afsluttet.	

3. Forsøg med Osmosedræn.(elektroosmotiske tørringssystem).

På afdelingsmødet 2016 blev forslaget om fremrykning af forsøget med osmosedræn vedtaget.

”Afdelingsmødet beslutter at, igangsætte to pilot projekter med osmosedræn i indeværende år. Som det tidligere har været drøftet og vedtaget til udførelse i 2017. Afdelingens møde beslutter således at fremrykke arbejdet og den nødvendige budget omlægning”.

Her efter blev arbejdet med forsøget igangsat, en proces der kan opdeles med følgende overskrifter. Økonomien på plads, kontakt til operatøren, prisindhentning, forberedelse af arbejdet med montagen, udførelsen, og nu og i fremtiden den kommende registrering og observering.

Afdelingsbestyrelsen kontaktede Danmarks Tekniske Universitet att. Inge Rörig-Dalgaard for at spørge ind til forsøget da hun tidligere havde været involveret i forsøg med elektroosmotiske tørringssystem, vi blev henviste os til Teknologisk Institut for måling af fugt indhold i soklen.

De to dresser hvor forsøget nu er udført er Jens Munks Vej 34. og Fridtjof Nansens vej 79.

Økonomien:

Budgettet var på 300.000 Kr. og beløbet var angivet i budgettet for 2017.

Kontakt til operatøren:

Afdelingen kontaktede Dry Tech ApS og Fugt 1 der er de to operatører der findes i Scandinavia. De to operatører havde tidligere været på besøg i afdelingen og var bekendt med forholdene.

Vi bad de to operatøren bekræfte deres interesse i at indgå i projektet og forklarede forudsætningerne og hvilken konstruktioner der skulle behandles (dvs. fundamenter af stedstøbte beton udført med tilslag af sø sten og strandsand med et varierende cement indhold og udført i 1943/1944) og hvis der var tvivl om fundamenternes evne til at indgå i og skabe et spændingsfelt skulle dette naturligvis oplyses.

Vi bad om tilbud, og leverings betingelser. Henvendelsen var suppleret med tegningsmateriale og udbuds betingelser.

Der var i første omgang positiv tilkendegivelse fra de to operatører, efterfølgende kunne Dry Tech efter et nyt syn af forsøgskældereren dog ikke indgå i arbejdet.

Dette på trods af at skades billedet ikke havde udviklet sig siden sidste syn, så afslaget kom som en overraskelse.

Begrundelsen for afslaget, var at soklen og kælder væggen var beklædt med plader og der var fare for at overfald vand udvendigt fra belægninger kom i kontakt med soklen.

Det var tidligere oplyst, at pladeklædningen ville være fjernet og revner ville være tætnet og at dette vil ske inden montage af elektroderne.

Da der er bælgninger op til alle vores huse kan vi ikke udelukke at der er påvirkning fra overfaldevandet på bygningerne, og så kunne fugten ikke minimeres iht. denne operatør.

Da vi ikke kunne acceptere at starte forsøget med et forbehold og konklusionen måtte vi forsætte med en operatør.

Vi oplyste også at vi ville foretage en række fugtmålinger, før og efter arbejdet udførelse af Teknologisk Institut.

Prisindhentning:

Fugt 1. oplyste den 4.9.2016 en pris på 60.000 Kr. Pr bo-enhed. Inklusiv moms.

Forberedelsen:

Der skulle ske en reparation af soklen og der skulle ske en installering af en stik kontakt til forsyning af impulsiveren, da dette arbejde var afsluttet blev anlægget monteret.

Teknologisk Institut blev bedt om pris for kontrol målinger og afdelingen modtog en tilbud på 20.000 Kr. beløbet vil blive konteret i indeværendes års regnskab. Fugt 1,`s måleresultater er en del af arbejdet og leverancen.

Resultat fra Teknologisk institut dateret 2017.02.25

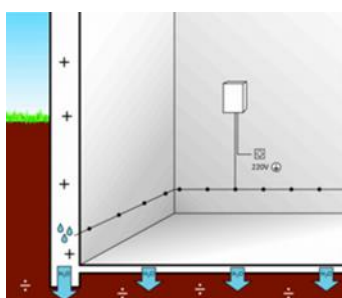
Målepunkt nr.	Placering - Fridtjof Nansens Vej 79		Den 3. nov. 2016	Den 12. jan. 2017	Den 16. februar 2017
1	Gulv	15 cm over gulv	57	53	52
	Midt på soklen	100 cm over gulv	20	22	21
	Ved loft	170 cm over gulv	13	12	12
2	Gulv	15 cm over gulv	74	67	68
	Midt på soklen	100 cm over gulv	26	29	27
	Ved loft	180 cm over gulv	12	13	11
3	Gulv	15 cm over gulv	56	55	58
	Midt på soklen	100 cm over gulv	28	34	29
	Ved loft	180 cm over gulv	17	15	16
4	Gulv	15 cm over gulv	64	66	67
	Midt på soklen	100 cm over gulv	48	47	51
	Ved loft	180 cm over gulv	28	31	28

Målepunkt nr.	Placering - Jens Munks Vej 34		Den 3. nov. 2016	Den 12. jan. 2017	Den 16. februar 2017
1	Gulv	15 cm over gulv	62	55	58
	Midt på soklen	100 cm over gulv	26	27	25
	Ved loft	170 cm over gulv	15	16	14
2	Gulv	15 cm over gulv	54	44	48
	Midt på soklen	100 cm over gulv	22	22	24
	Ved loft	180 cm over gulv	16	14	15
3	Gulv	15 cm over gulv	51	47	47
	Midt på soklen	100 cm over gulv	30	25	24
	Ved loft	180 cm over gulv	20	17	19
4	Gulv	15 cm over gulv	51	45	45
	Midt på soklen	100 cm over gulv	33	30	32
	Ved loft	180 cm over gulv	27	26	22
5	Gulv	15 cm over gulv	65	62	64
	Midt på soklen	100 cm over gulv	-	36	35
	Ved loft	180 cm over gulv	-	27	26
6	Gulv	15 cm over gulv	78	73	77
	Midt på soklen	100 cm over gulv	30	34	32
	Ved loft	180 cm over gulv	15	15	14

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

5	Gulv	15 cm over gulv	66	76	70
	Midt på soklen	100 cm over gulv	47	44	41
	Ved loft	180 cm over gulv	8	35	35
6	Gulv	15 cm over gulv	85	82	88
	Midt på soklen	100 cm over gulv	19	20	22
	Ved loft	180 cm over gulv	-	-	-

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



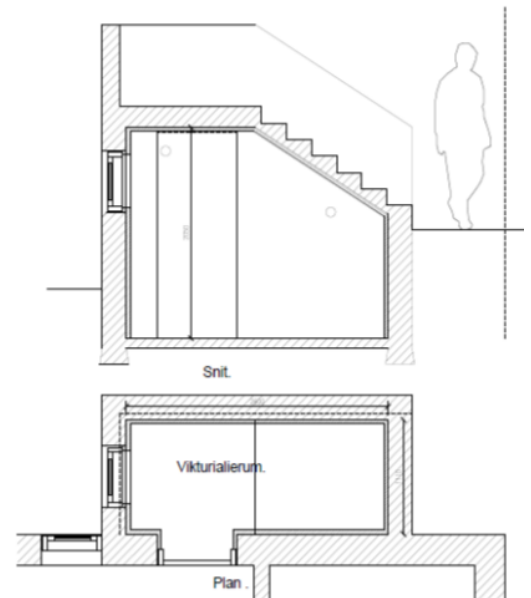
Resultat fra Fugt 1.

Jens Munksvej 34.					
Punkt	Fugt.8/11		Fugt.1/3	Diff.	
1	67		17	50	
2	57		15	42	
3	84		21	63	
4	63		15	48	
5	74		20	54	
6	74		21	53	
8.11.2016	Temeratur inde 14 grader.		RF. 69	LCD Display 0,121 A	
1.3. 2017	Temeratur inde 15 grader.		RF. 64	LCD Display 0,12 A	
Fridtjof Nansesvej 79.					
Punkt	Fugt.8/11		Fugt.1/3	Diff.	
1	43		16	27	
2	91		17	74	
3	100		20	80	
4	74		18,6	55,4	
5	62		28	34	
6	70		19	51	
8.11.2016	Temperatur inde 14 grader		RF. 60	LCD Display 0,14 A	
1.3.2017	Temperatur inde 14,6 grader		RF. 58,9	LCD Display 0,15 A	
Måle instrument GM Protimeter MMS2, kalibreret 7-9-16.					

Måleresultaterne viser ikke et entydig fald i fugt indholdet i soklen, ved den ene metode er der et ringe eller næsten ingen fald og et større fald ved den anden måling.

Da fugt forholdene er langt mere komplekse end det kan afgøres over 3 måneder vil afdelingsbestyrelsen anbefaler at der foretages nogle ny serier af målinger i den kommende tid, inden den endelige evaluering.

4. Isolering af beton konstruktioner (viktualierum):



Afdelingen har foranstaltet et enkelt forsøg med indvendig isolering på Adressen Grenåvej 25.

Forsøget skal afdække om overfladerne i viktualier rummet i boligtype B og type D, kan fugtisoleres og at nedbrydningen kan reduceres eller stoppes.

Det er i de boligtyper med viktualierum under den udvendig betontrappe, at konstruktionerne er plaget af voldsom kondenserings problemer både sommer og vinter.

Rummet som var tiltænkt som viktualier rum har i dag, i flere af vores boliger, en anden anvendelse end tidligere, og er nu for det meste et almindeligt depot rum.

Isolerings produktet der har været anvendt er et amerikansk isolering produkt fremstillet af op-blæret glas betegnet som Foamglass.

Før forsøget blev igangsat var afdelingen i kontakt med den danske forhandler og rådgiver for Foamglass.

Vi fortalte om problemet og at vi ville prøve at flytte kondensering punktet ud i konstruktionen og undgå at rum luften kondenserede på de kolde overflader, da den indvendige overlade temperatur er på samme niveau som udetemperaturen, og at beton overfladen til tider driver af kondensvand og foreslog en løsning med en Foamglas isolering og at løsningen således evt. kunne øge anvendelsen og stoppe nedbrydningen / karboniseringen betonoverfladen.

Årsagen til problemets opstående skal som sagt findes i, at rummet ikke bliver brugt som det var tiltænkt, og ikke bliver holdt lukket mod en nu varme kælder og ikke ventileret men i dag bruges rummet i det store hele som et almindeligt depotrum.

Fra Foamglass brochuren:

- Omkostningseffektivitet: Den store holdbarhed sikrer maksimal værdi og garanterer minimale vedligeholdelsesomkostninger.
- Bæredygtighed: Optimal isolering og beskyttelse mod fugt i flere generationer. Et kompakt, fuldlimet isoleringssystem med forebyggelse af skader forårsaget af kondens og mug. Celleglas indeholder ingen giftige stoffer, og i tilfælde af brand udvikler det ikke røg eller giftige gasarter.
- Funktionalitet: Isolering, damp- og kapillærer spærring i et enkelt funktionelt lag

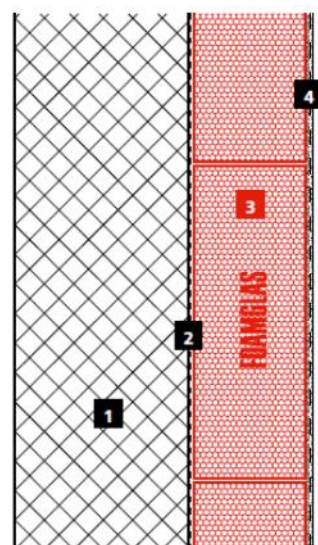
Udgiften til arbejdet beløb sig til ca. 25.000 Kr. Inkl. moms. Beløbet kan naturligvis bringe ned ved at konkurrence udsætte arbejdet og lave flere af gangen F.eks. 20.000 Kr.

Der er 44 rum (F.eks. 20.000 x 22= 440.000 Kr.)

Men vi vil anbefale at prøven først skal vise sin duelighed før der evt. bliver taget det næste skridt som er at, budget lægge opgaven og fører det ud i livet, pt. tegner det godt, der mærkes ikke fugt på overfladen.

Indtil der findes en løsning på problemet bør man kun anvende rummet til opbevaring af f.eks. grønsager eller produkter der ikke kan tage skade af fugt og friholde væggene For møbler og lignende.

Hold vinduet åbent og døren lukket til den øvrige kælder.



Fra produkt bladet.

1 Beton.

2 Primer

3 FOAMGLAS®-plader. (40 mm).

fuldklæbet med PC® 56

4 Overfladepuds Knauf MP75L (Hvid puds).

Grenåvej 25. Dec. 2016.



5. Ventilering af klæder rum.

Årsagen til dette nye tiltag er tilbagemeldinger på fugt problemer eller problemer der er relateret til fugt og en ny anvendelse af kælder arealerne.



Der er ingen tvivl om at vi i dag bruger klæderne andelede end de var tænkt, som var opbevaring af brændsel, cyklerum, viktualierum, vaskekælder og tørrer og strygerum.

Væggene og lofterne bliver ikke længere kalket, men plastmalet og gulvene bliver malet eller dækket med klinker og lignende som stopper fugtvandringen.

Nu da vi har sat tætte vinduer i kælderrummene, har vi måske i flere tilfælde stoppet den naturlige ventilering af rummene der utilsigtet skete gennem de gamle vinduer.

Radon problematikken som vi tidligere har arbejdet med dvs. måling og over 100 Becquerel og følgende afhjælpning med udboring med ventiler i facaden er måske ikke tilstrækkelig.

Vi skal derfor anbefale at man låner afdelings radon måleren og register niveauet og bestemt hvis man beboer kælderen.

Nye målinger vil måske stige ved manglende udluftning og vil måske stige grundet de tætte vinduer og den eventuelle nye anvendelse.

Hvis den almindelige ventilering ved naturlig aftræk med de udborede ventiler ikke er tilstrækkelig anbefaler Boligejer DK. følgende.

”Øger man luftskiftet i kælderen eller i de beboede rum ved at tilføre udeluft, vil indholdet af radon blive fortyndet og ventileret bort. Ved at åbne et vindue opnår man ventilation i det tidsrum, vinduet står åbent. Konstant ventilation giver den bedste effekt. Luftskiftet øges ved at etablere luftindtag jævnt fordelt i ydervægge og vinduer. Det er en fordel at placere luftindtagene på hinandens modsatte sider. På den måde drager man nytte af trykforskellen på bygningens vind- og læside, så det passive luftskifte øges”.

Da ventilering er forbundet med energitab har man tidligere været tilbage for at anbefale mekaniske ventilatorer, men nu er der kommet et-rums varmegenvindings aggregat med en varmegenvindings grad op til 91 % på markedet.

Vi vil derfor foranstalte et par prøve monteringer hvor fællesskabet står for udboring af hul i soklen og etablering af strøm forsyningen og andelshaver står for indkøb og drift af ventilatoren. Forslaget kommer til debat og afstemning på et kommende afdelingsmøde, når der har været etableret en prøve.

Løsningen består af en murgennemføring med keramisk veksler, udvendig stormskærm, indvendig lavenergi tovejs-ventilator samt fjernbetjening.

Systemets ventilator kører skiftevis i indblæsnings- og udsugnings funktion. Varmen fra boligen overføres under udsugnings funktionen til den keramiske veksler. Når ventilatorer vender og begynder at blæse luft ind i boligen, genbruges varmen ved at udeluften forvarmes mens den passerer veksleren. Løsningerne kan styres efter mange forskellige behov, enkeltvis eller i serie.

Kapacitet frit blæsende (m³/t) max. 27 Lydniveau (dB(A)) max. 22-29 Effektforbrug (W).

6. Kloakseparering af regnvand og spildevand



Projekteringen har fundet sted hen over efteråret og været foretaget af ingeniør firmaet Tri Consult iht. tilbud af 25.4.16 til en honorarsum på 250.000 Kr. til projektering og licitation og 240.000 Kr. til tilsyn.

I det aktuelle projekt er det 44 huse (88 boliger), der bliver berørt. Det er således alle boliger på Risvangs alle, Fr Nansens vej, Hans Egedes vej, Godfred Hansens vej, Bethesda vej, Gustav Holms vej og en bolig på Nordvest passagen, der skal her etabler separation af regn- og spildevand. De sidste 14 huse skal ført i år 2040 separerer regnvandet fra spildevandet.

Projektet er bygget op så der etableres to nye rørsystemer et for regnvandsafledning fra tagfladen og et system der skal aflede drænvand.

Der er i projektet indarbejdet stikledninger for af dræning af alle boligerne og de boliger der allerede har drænledninger om boligen vil blive tilsluttet. De boliger der ikke har et drænanlæg vil kunnen tilsluttes når og hvis dette bliver aktuelt, anlægget vil da kunne bruges uden brug af fordyrende pumper når stiledningen er etableret

Projektet er opdelt i to licitationer; underboringer og øvrige kloakarbejder og projekteringen blev afsluttet primo januar.

Underboringen blev udsendt i licitation primo januar og der er afholdt licitation på underboringen den 7.2.2017.

Øvrigt arbejde blev udsendt den 8.2.2017. Licitationen blev afholdt den 6.3.2017.

Onsdag den 22.2.2017 var der syn af de lokaleforhold, for alle tilbudsgiver samlet, ledsaget af ingeniøren.

Drænavfandingen er medtaget for at fremtidssikre boliger, da der med al sandsynlighed vil blive mere vand i undergrunden og anlægget vil ikke kræver pumpeenergi.

Den foreløbige tidsplan for arbejdet er som tidligere oplyst således:

Etape 1. Bethesda Vej Godfred Hansens Vej ulige numre og Risvangs Alle 38/40 / Gustav Holms Vej. 39/45. Fra august til december 2017

Etape 2. Godfred Hansens Vej lige numre, Hans Egedes Vej ulige numre. Risvangs Alle 28/34. Gustav Holms Vej 31/37 Fra december til marts 2018.

Etape 3. Hans Egedes vej lige numre Fr. Nansenvej, Risvangs Alle 22/24 / Gustav Holms Vej 21/29. Fra marts til maj 2018.

Etape 4. Risvangs Alle 1/9 Nord Vestepassagen 3/5. Juni 2018.

I december udsendte afdelingsbestyrelsen en orientering med et tegnings udsnit af den komplette plan for den kommende kloakseparering udsnittet angav det forventede arbejde på egen grund, og således hvor regnvandet skal skilles fra spildevandet ved de enkelte andelshavere.

Nedenstående er en gentagelse se af tidligere orientering med de aktuelle tilretninger.

Ved projektering har de projekterende prøvet at taget hensyn til belægnings mv. og har forsøgt at føre ledninger uden om belægnings og byggefelter og eller føre dem med så lille skade på eksisterende belægnings som muligt.

Det har dog ikke i alle tilfælde været muligt. Faldretning og de tekniske karv til afløbsanlægget har naturligvis haft første prioritet.

Ved afdelingsmødet i 2014 blev der vedtaget forslag om ens betaling til hver bolig for udbedring af belægnings, et lige store disponible beløb til anvendelse i forbindelse med belægnings genetablering.

I udbudsmaterialet er tilbudsgiverne dog også bleven bedt om at oplyse udgiften for genetableringen af eksisterende belægnings, afdelings bestyrelsen vil anbefale at ydelsen til belægnings der er med taget i tilbuddet er en økonomisk fordel for afdelingen, og er således indarbejdet den kommende betaling til entreprenøren, afstemningen for 2014 er således ikke aktuel.

Bygninger, hæk og græs genetablers efter arbejdet er udført, store planter vil dog gå tabt, og der må tåles en del gener ved arbejdet. Når arbejdet er afviklet vil der kun være dæksler i terræn der viser at arbejdet er udført. Evt. pryddplanter, roser og løgplanter mv. kan ikke forventes at blive skånet og genplant, andelshavere bedes selv arrangere at disse flyttes så udgravning kan foregå uhindret.

Regnvands opsamling er medtaget i projektet og der er en tank pr. dobbelthus, udgiften indgår som et selvstændigt bud ved licitationen og udførelsen vil blive afgjort på afdelings mødet.

For øjeblikket er forventningerne til besparelsen baseret på Erhvervs- og Boligstyrelsen "Fra taget til toilettet- om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner" hvor efter arbejdet er rentabelt. Nærmere om dette på det kommende afdelingsmøde.

Etape 1. Bethesda Vej Godfred Hansens Vej ulige numre og Risvangs Alle 38/40 / Gustav Holms Vej. 39/45. Fra august til december 2017

Etape 2. Godfred Hansens Vej lige numre, Hans Egedes Vej ulige numre. Risvangs Alle 28/34. Gustav Holms Vej 31/37 Fra december til marts 2018.

Etape 3. Hans Egedes vej lige numre Fr. Nansenvej, Risvangs Alle 22/24 / Gustav Holms Vej 21/29. Fra marts til maj 2018.

Etape 4. Risvangs Alle 1/9 Nord Vestepassagen 3/5. Juni 2018.

Kommune mangler at oplyse det endelige tidspunkt for arbejdet.

Licitationsresultatet:

Tilbud kloak separering						
						Boligafgift:
Budget 2017 :				3x1.800.000	5.400.000,00	211
Licitation den 6.2.2017						
Underboring:						
Danboring A/S				453.404		
Østergaard A/S				285.732		
Licitations den 6.3.2017.						
Øvrig arbejder: fra separering af regnvand.						
Arkil A/S				10.960.850		
Dan Jord A/S				12.481.366		
Gerstøm ApS				9.933.259		
Rene Mathiassen A/S				11.078.971		
Budget.						
Honorar Tri Consult				612.500,00		
Uderboring Østergaard A/S				285.732		
Gerstrøm Entreprenør ApS				9.933.259		
Stipulerede ydelser. Ekstraarbejder der ikke kommer til udførelse				-1.702.188		Kr/mdr/
i alt				9.129.302		357
Regvands opsamling udgår		afstemning nr.1.		-2.266.250	6.863.052	268
r= 3,5% n= 30 År.						89

Budgettet for arbejdet var beregnet flere gange og iht. tidligere overslaget lød det på 4.556.158,28 og budgettet lød på 5.400.000 Kr. Licitations prisen blev 9,1 mio. Kr. inklusiv gartner arbejdet i haverne 400.000 Kr. en sikkerhed på ca. 2 mio. Kr. og et drænanlæg på 1,3 mio. Kr. som ikke tidligere var medtaget.

Ved at etabler drænanlægget, vil det i fremtiden være muligt at etabler dræn om alle boligerne og afvandingen vil kunnen ske uden brug af pumper.

En mulig finansiering med en 30 årig annuitet til 3,5 % vil give en boligafgift stigning.

Med alle arbejder. 9.129.302 Kr. 357 Kr./mdr. I gennemsnit

Regnvands opsamling udgår iht. afstemning. 6.863.052 Kr. 268 Kr./mdr. I gennemsnit.

Ved fradrag af dræn og regnvands opsamling. 5.556.649 Kr. 217 Kr./mdr. I gennemsnit.

Afdelingen har med projektet klima tilpasse sig. Vi håber at vi med de modtagne tilbud, som matcher vores forventninger og vi ser vi frem til det kommende afdelingsmøde, hvor vi kan tage stilling til den endelige økonomi.

Kan cisterne systemet betale sig:

Nedenstående beregning tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens anvisning.

$A \times N \times R1 \times R2$

A = Vandret målt tagareal for egnet tagmateriale (m²)

N = Årlig gennemsnitlig nedbørsmængde. 700 liter / m², hvis andet ikke kendes.

R1 = Afstrømningsgrad fra taget

R2 = 0,9 = Anden reduktion af vandmængde ved filtre, overløb mv.

Iht. Aarhus Vand koster en kubikmeter 47 Kr. og ved en hustande på 4 personer kan man regne med et forbrug på 43 000 L. til vask og toilet skyl.

Man kan naturligvis også have et vandværk i fælleskab med naboen for at opnå de 4 personer hvis man kender hverandre godt.

En fortjeneste der kan dækkes ind med en cisterne er pt. $43\,000/1000 \times 47 = 2021$ Kr./år.

Iht. Bygningsreglement beregner rentabilitet således, "(levetid x besparelse) / investering". Hvis denne er større end 1,33 defineres arbejdet som værende rentabelt.

Besparelsen vil være.	44 huse x 2.021 Kr. =	88.924 Kr.
Udgiften for afdelingen		
-2.266.250		

Levetiden kan til denne investering sættes til 50 år fda det er passivt lednings system.

$50 \times 88.924 / 2.266.250 = 1,9 > 1,5$ Ok.

Tilgængelig vandmængde			A=Tagareal	N=Årlig nedbør	R1=afstrøm	R2=reduktion	T=tilgængelig Vandmængde
Beregning		m2	mm	Faktor	Faktor	Liter	
Type B		124	700	0,75	0,9	58590	
Type C&D		104	700	0,75	0,9	49140	
Forbrug		Personer	Antal døgn	Forbrug	Tillæg	Forbrug i alt	
		stk	stk	L/døgn	faktor	Liter	
Vask		4	250	18	1	18000	
Toiletter		4	250	25	1	25000	
Total husholdning						43000	
Have mm.						0	
Bilvask/ rengøring						0	
Tankvolumen	Valgt		Tilgængeli	Forbrug	Uds.faktor	4000	
Beregnet			58.590	43.000	0,06	3515	
Tankvolumen			Tilgængeli	Forbrug	Uds.faktor		
Beregnet			49.140	43.000	0,06	2948	
		I alt 44 huse.	Pr hus.	Pr bolig	Med moms.		
Cisterne mv.		1.813.000	41.205	20.602	25.753		
VVS arbejde råderetsbeløb				12.000	15.000		
				32.602	<u>40.753</u>		
Ved lån til vandværket							
$100xr/(1-(1+r)^{-n})$	Hovedstol.	Pr. år.	Pr. mdr.				
12,02413679	12000	1443	<u>120</u>				
3,5 % i 10 år.							

7. Ombygning Riisvangs Alle` 3 A og B.

Afklaring af kvalitetssikringen ved ombygning af Risvangsalle 3 A og B. Iht. syn som inspektøren inviterede afdelingen til ved aflevering i 2016..



Byggeteknik:

Vi fik efter flere forespørgsler, et møde med teknisk afdelingen, repræsenteret med deres nye chef og inspektør den 7. februar. 2017.

Vi fremførte vort syn på de mangler som vi har tidligere har berettet om.

1. Manglende udluftning af kælder da alle kældervinder er muret til.
2. Flytte varmvandsbeholderen op fra kælderen så kælderen i fremtiden ville være kold.
3. Manglende omfangsdræn, trods at dette var muligt da kælderen var delvis frigravet under ombygningen, og ved ophugning af gulvet er klæderen bleven mere fugt plaget end tidligere.
4. Etablering af en ydervæg mod Risvangsalle, af tvivlsom karakter med manglende robusthed over for brand og fugt.
5. Vinyl gulve i stedet for klinker i badeværelser.
6. El tavlen placeret i badeværelset.

På mødet forklarede projektafdelingen, at de er overordnet af den opfattelse, at projektet er projekteret og udført korrekt, og har ikke fundet anledning til at lade udføre særlig kontrol heraf, ud over den kontrol, der ligger i den projekterende rådgivers egen kvalitetssikring og bygningsinspektoratets godkendelse af projektet. Og kunne bestemt ikke forstå et der skulle være problemer.

Afdelingsbestyrelsen gjorde opmærksom på der naturligvis var en forventning i afdelings til at der ville være en kritisk faglig viden til stede i boligforeningen og specialet set i lyset, at boligorganisationen havde frabedt sig afdelingens deltagelse i projekteringen.

Afdelingsbestyrelsen gjorde opmærksom på, at trods dette at sagen er godkendt af den kommunale sagsbehandler er det ikke en blåstempling af projektet, og det er ikke en rolle kommunen har og det er ikke en ydelse man kan købe ved kommunen.

Det der var og er de mest præcerende problemer er den forlorte ydervæggen og el tavlen er anbragt i badeværelset.

Med hensyn til målertavle med fejlstrøms relæ i vådrum så er her følgende citat fra "El bogen".

Vedr.: El tavle i badeværelse.

Hvis du har renoveret dit hus, og derved har valgt, at badeværelse skal være i det rum, hvor du i dag har el tavlen siddet, så kunne det være fristende at lade denne side. 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.

Svaret fra ingeniøren blev fremvist på mødet, men svaret var ikke udtømmende da det der blev beskrevet ikke indeholdt el tavlen placeringen. Men al øvrig el materiale, der er placeret rigtig.

Med hensyn til den forlorne og kunstige facade mod vej.

En fugtteknisk vurdering burde foretages og en brandteknisk vurdering ville være en normal reaktion for personer med byggetekniske indsigt, og alarm klokken burde ringe når der anvendes krydsfiner, et organisk materiale som byggeskade fonden anbefaler at man ikke anvender som f.eks. fast undertage hvor det let bliver skimmelangrebet.

Økonomien.

Der konteres beløb ind i driften som burde betales af boligorganisationen, det var en klar aftale at opgaven skulle løses ved at øge tilskuddet og ikke belaste afdelingens drift, hvis og når der blev behov.

Dette er et eklatant løftebrud, det var aftalen at afdelingen kun skulle deltage med 44 kr. pr måned. Men der er brugt penge afdelingens vedligeholdes konto.

Vi har forgæves prøvet at opnå en afklaring af de ekstra træk på afdelingens vedligeholdes konto, og specielt et træk på 160.000 Kr. der er tilført ombygningen.

Et andet beløb der ikke dækker over en faktisk udgift skyldes at der er tilført det fulde budget tal der var afsat til tagrenoveringen Risvangs alle 3, det har bestemt givet et positivt provenu til byggesagen da udgiften til taget burde være minder, da der f.eks. ikke er udført det antal kviste som til de øvrige tage der har og som blev lagt til grund for budget tallet.

På det ekstraordinært afdelingsmøde afholdt den 15.8.2013. vedtog afdelingen ombygningen og forudsætninger for at boligorganisationen ville tilføjer de nødvendige midler og derfor stod for ombygningen og som sådan skulle bærer den økonomiske usikkerhed med den forudsætning at afdelingen og afdelingsbestyrelsen ikke måtte intervenere eller blande sig. (Den der bestiller musikken betaler den.)-

Fra referatet.

Direktøren.

Svarede TL og BS, Der kan altid opstå nogle overraskelser, Det er AAB der står for byggestyringen, og det er os (AAB) Der har ansvaret, og AAB vil være klar med at dreje på tilskudsskruen, hvis budgettet bliver overskredet, således at afd.12 ikke skal betale mere end 528,00 kr. pr. år.

De 528 kr. som afdelinger skal betale er nu udmøntet i at afdelingen har optaget et lån med en ydelse på 528 Kr. med en løbetid på 30 år.

8. Vedligeholdelses.

You Need A Budget.

Ved gennemgang af transaktionerne i kassekalden, har afdelingsbestyrelsen i årets løb kunne konstatere, at der er fundet arbejdssteder med tilhørende konteringer, der var og er afdelingen uvedkommende, og afdelingsbestyrelsen bragte nedstående eksempler op ved to møder med den nye driftschef og lokalinspektøren.

1 Reparations af carporte			15.980,93		Er en privat bygningsdel.
2 Reparations af carporte			18.000,00		Er en privat bygningsdel.
3 Reparationer af udestuer			2.967,08		Er en privat bygningsdele
4 Reparationer af ventilationsanlæg			7.694,19		Er en privat installation.
5 Etablering af rå rum	205.766,25		135.766,25		Budgetteret med 70.000
6 Udskiftning af varmeveksler	over pris		48.000,00		Tidligere pris ca. 10.000Kr.
Over pris a' 6000 og 8 stk.					
Sum			228.408,45		

ad 1.2.3 og 4:

Afdelingsbestyrelsen fremførte, at der bliver udført arbejder på bygningsdele og installationer som afdelingen ikke skal vedligeholde. (Dvs. f.eks. reparationer af privat opførte carporte og havestuer).

Arbejderne blev begrundet med at alle inventardele, installationer og bygningsdele der befinder sig i og ved boligen, når en eventuel ny indflytter har set sin nye bolig, skal vedligeholdes af afdelingen. Der skulle iht. driftschefen også være boliger i afdelingen der havde krav på vedligeholdelse af private opførte bygningsdele.

Dette trods vedligeholdelses reglements bestemmelser og dokumentation for boliger med krav på vedligeholdelse kunne ikke fremvises.

Driftschefen berettede at foreningen tabte retssager vs. ny indflyttere med krav om vedligeholdelse af private bygningsdele.

At boligorganisationen taber retssager om pligten til at vedligeholde bygningsdele kan kun være begrundet i manglende orientering af ny andelshaver. Dette problem kunne klares ved at orientere om vedligeholdelses principper og udlevere et eksemplar af afdelingens vedligeholdelsesreglement,

så grænse mellem hvilket emner afdeling skal vedligeholde og hvilken beboeren skal vedligeholde er afklaret. Det er derfor også besynderligt at afdelingsbestyrelsen nu end ikke medtages til f.eks. flyttesyn.

Ad 5 og 6:

Den faglige ekspertise er ikke til stede. F.eks. der blev der etableret et drænpumpe system uden skelen til om systemet er egnet og eller nødvendigt. Og arbejderne med rårum blev ikke konkurrence udsat, men blev udført i underhåndbud med tilbudsgiver der var valgt af inspektør.

Dette blev forklaret med, at det er inspektørens suveræne beslutning at organiser arbejdet og at det nu er langt billigere at drive vedligeholdelsen i afdelingen end tidligere. Dette kunne også bevises med antallet af rekvisitioner var faldet og at afdelingen nu kunne spare momsens ved at lade viceværten gøre arbejdet.

Dette er dog faktisk forkert for afdelingen kommer blandt andet af med en uvedkommende lønudgift der nu er på ca. 200.000 Kr. Afdelingen har også en løbende u vedkommen udgift ved at varmemester først skal prøve at udføre reparationen før der tilkaldes en operatør.

Antallet af reparationer varierer over året og fra år til år, så det at sammenligne 2014 og 2015 er rent blændværk. At der pt, er færre reparationer og måske billige reparationer har ikke årsag i at afdelingen er sat fra bestillingen og påstanden om besparelser- må være begrundet i ønsket om at finde et alibi for den nye ordning.

For øjeblikket bliver en række almindelige reparationer konteret under planlagt vedligeholdelse og ikke almindelig vedligeholdelse, og kontoerne er ikke direkte sammenlignede.

("Antallet af storke har ej heller indflydelse på antallet af fødte drengebørn").

Valg af leverandører er ikke foretaget korrekt:

Den Vvs. operatør der pt. anvendes har udløst dobbelt så dyre reparationer på f.eks. på gennemstrømningsbeholder.

Afdelingen har flere gange bedt om oplysninger om baggrunden for godkendelsen af diverse firmaer. Vi ønsker at klarlægge hvorfor VVS firmaet C F Andersen, murer firmaet Dj Gruppe og Glarmester firmaet CM glas er udelukket. Afdelingen ønsker at se dokumentationen for udelukkelsen, da arbejdet må være konkurrence udsat, da beslutningen må være objektivt, dette materiale må kunne fremsendes men dette er pt. ikke imødekommet..

Klinke reparation:

En udgift og et stykke arbejde der ikke er igangsat, Der blev dog lavet en række reparationer uden om den liste som afdelings beboer etablerede.

Årsagen til at arbejdet ikke blev igangsat var at der blev indhentet priser ved forkert operatør til reparation af klinker på fortrappen og arbejdet måtte til sidst udsættes. Liste over arbejder blev fremsendt fra afdelingen i maj/juni 2017. arbejdet forventes at blive udført i den kommende sæson.

8. Boligafgift.



Afdelingsbestyrelsen har siden sidste afdelingsmøde haft 3 møder med økonomiafdelingen, for at udrede de skæve grundhuslejer og finde en løsning på betaling af vedligeholdelsen af privat opførte bygningsdele.

Afdelingsbestyrelsen arrangement er kun grundet i at finde en snarlig afklaring, da diskussionen har stået på i 3. år..

Afdelingsbestyrelsen er glad for at man på mødet i januar blev enig om at formålet med drøftelsen var at finde en så smidig beboerdemokratisk og rummelig fortolkning som muligt.

Grundhuslejen:

Økonomiafdelingen har ufærdigt en oversigt boligafgifterne der betales nu, hvor hverken udgifter til tilbygninger og de individuelle lån til nye køkkener og badeværelser indgår. Lisen viser et meget lille udsving dog er der enkelt boliger der er i underskud og skal reguleres op.

Der er iht. lovgivningen to niveauer (kr./m²) en for 104 m² boliger og en for 84 m² boliger. De gamle erhvervs lejemål skal reguleres med den sats der bruges til de store boliger, selv om de væsentlige store.

Økonomiafdelingen indstiller til vedtagelse i hovedbestyrelsen en regulering af boligafgiften når den endelige beregningen foreligger formålet er at der fremadrettet skal betales et ens beløb pr. kvadratmeter for alle boliger.

Økonomiafdelingen vil herefter i løbet af andet kvartal af 2017 udsende meddelelse og varsle om regulering.

Vedligeholdelses udgifter:

Vedligeholdelsen på udvendige bygningsdele – udhuse, pergolaer, carporte, terrasser, vinterstuer, tilbygninger mv.

Vi har en forventning til, at det gældende vedligeholdes reglement følges og efterleves og naturligvis specielt af boligorganisationen, men på nuværende tidspunkt bliver der opkrævet boligafgift / leje af carport og pergolaer u-opvarmede udestuer mv.

Fra det gældende vedligeholdelse reglementet.

Overtagelse af vedligeholdelse og renholdelse

I de fleste boligafdelinger foretages renholdelse af AABs ejendomsfunktionærer og betales af boligafdelingen. På et afdelingsmøde kan det vedtages, at beboerne overtager forpligtelsen til at vedligeholde og renholde:

- *Trapper*
- *Udvendigt træværk*
- *Haver*
- *Udvendige bygningsdele - carport, terrasser, terrasseoverdækninger*
- *Fortov, veje og stier (herunder Snerydning og glatførebekæmpelse).*

Overtages forpligtelsen af beboerne vil det betyde en reduktion i huslejen. Hvis beboerne i din boligafdeling har overtaget forpligtelser til renholdelse og vedligeholdelse, vil det fremgå af de særlige bestemmelser for din boligafdeling.

OBS: Hvis reglerne i vedligeholdelsesreglementet for disse områder ikke overholdes, vil lejerens modtage meddelelse om, at aftalen om vedligeholdelse er ophævet. Det betyder, at boligafdelingen overtager vedligeholdelsen, og arbejdet vil blive foretaget for beboerens regning.

Det er tidligere præciseret af projektdirektøren at, naturligvis kan ny tilflytter og nuværende beboer stå for vedligeholdelsen, af sekundære bygningsdele.

Situationen er ikke væsentlig forskellig fra overdragelsen af vaskemaskiner, gulvtæpper, gardiner osv. En ny indflytter kan ikke kræve at vaskemaskine og gardinerne skal vedligeholdes af afdelingen, selv om de skulle være i lejligheden ved synet eller forefindes på matriklen. Og naturligvis gælder dette også for udhuse, carporte mv.

Afdelingen har tidligere fastholdt at ny tilflytter der ikke ønsker at overtage en sekundær bygningsdele. og takker nej tak, så fjerner afdelingen bygningsdelen. Lige som man fjernes vaskemaskinen, gardiner hvis de ikke vil overtage.

Denne fremgangs måde bliver ikke længere fulgt. I skrivende stund afventer vi indkaldelse til et nyt møde, da bolig organisationen fast holder deres fremgangs måde.

Afdelingen fastholder at andelshaverne naturligvis kan stå for vedligeholdes af carporte udhuse, cykelskure mv. og afdelingen ikke eje disse bygningsdele og de har ingen værdi for afdelingen.

9. Regnskab 2016.



I det regnskab der er afsluttet for 2016 er der som angivet en række uvedkommende udgifter som afdelingen er bleven konteret og enkelte poster er som tidligere.

Bestyrelsens holdning er velkendt, og afvisende - og det kommunale tilsyn mener det samme, men kommenter dog tvisten med at konstaterer at afdelingen føre en retssag der vil afgør spørgsmålet.

At afdelingen utrætteligt har gjort opmærksom på disse misforhold har store betydning for den verserende retssag om kompetence forholdene, så det er ikke uden betydning at afdelingen på sidste møde forkastede regnskabet for 2015.

I regnskabs kladde for 2016 er tvisten dokumenterbar med følgende udgift post.

Løn udgift til boligorganisationens ejendomsfunktionærer.	180.000. kr.
Udgifter fra vedligeholdelse af private bygningsdele mv.	228.408.
Vinduer. Burde være konteret ombygning.	160.000.
Ekstra udluftning i kælder Burde være konteret ombygning.	3.063.
Byggeskade fonden Burde være konteret ombygningen	53.792.
Advokat bistand ved MMT konkurs. Burde konteres garantien for tagrenovering.	16.875. kr.

De er dog usikkerheder da der kun foreligger en kasse kladde og der er også udgiftsposter som vi ikke eksakt kan opgør men op til 500,000 Kr. i uvedkommende regninger er en betydelig divergens.

Regnskabet for 2016 vil komme til afstemning på afdelingsmødet og regnskabet vil når det foreligger være revideret og mere præcis.



10. Havevedligeholdelse.

Havevedligeholdelsen er et kildent problem og det blev forstærket da bladet Boligen udkom den 1. januar 2017 her blev et fotografi af en have præsenteret og teksten var ”her er afdeling 12” - billedet skulle naturligvis være så lidt flatterende som muligt og det lykkedes, for artiklen var en præsentation af afdeling 12. og restsag mod boligorganisationen og præsentationen af bolig organisationen var med et foto af en smilende direktør med mange ringbind, der ikke kunne fatte at beboerens sagsanlæg.

Det kunne også være for at dokumenter at beboerne i afdelingen er nogle rodehoveder og at de nu ovenikøbet har den frækhed at trække ledelse i retten og så kan de ikke en gang holde rydeligt om deres bolig.

At opsætningens ikke afspejler vedligeholdelsen eller tvisten mellem administrationen og afdelingen er underordnet for når fremmede ser artiklen er det i vores optik ærgerligt, at de bliver præsenteret for et foto der kan opfattes som underfundig beklikkelse.

Det er dog uomtvisteligt, at der skal ske en vedligeholdelse af den have som man disponer over, og vi er i den heldige situation at reglementet foreskriver et niveau som med lethed kan holdes.

Det at afdelingsbestyrelsen skal være kontrollanter som det pt. bliver foreskrevet og det er en fordel for alle også dem der forsynder sig mod reglementet. Afdelingsbestyrelsen er garant for at en fair og lige behandling.

Men det er til tider ikke den reaktion der møder afdelingsbestyrelsen og alternativet til at det ikke skal være afdelingsbestyrelsen er at afdelingsmødet skal lave en anden procedure hvor kravene skal håndhæves af f.eks. andre. Men indtil da, skal vi opfordre til følge reglementet og at henvendelse fra afdelingsbestyrelsen bliver modtaget i en proaktiv ånd.

Udskift af reglement udsendes sammen med container skrivelen.

11. Tilsidesættelse af rettigheder.



Som det fremgik af de udsendte orienterings skrivelser i året løb er hovedforhandlingen bleven udsat på grund af travlhed og skrivende stund har vi ikke fået oplyst ny dato.

Foranlediget af en artikel i Boligen den 1.1.17, hvor direktøren gør sig til talsmand for at han har den fulde kompetence og ikke blot den overordnede, er retssagen blevet mere aktuelt, vi bør finde en afgørelses og en gang for alle få afgjort hvor ligger den beboer demokratiske kompetence.

Begrebet ”overordnet” bliver tolket ultimativt og universelt. Overordnet praktiseres sådan, at boligorganisation dikterer alt, lovligt og ulovligt og de definerer også hvilken beføjelse, der er tillagt afdelingens beboere - også den demokratiske kompetence.

.

Vi skal samtidig oplyse, at vi undslog at kommentar artiklen i Boligen da vi blev kontaktet af journalisten, den 15. december, da vi ikke kunne få hold på i hvilken kontekst vores udtalelse skulle bruges den 15. december.

Vi ser nu efter at artiklen er offentlig gjort, at vi bedste fald ville havde fremstået som ignoranter og nyttige idioter, hvis vi havde kommenteret på sagen den 15. december, sådan som spørgsmålene blev præsenteret, og artiklen nu fremstår.

Vi foreslog Boligen, at de kunne arrangere et dobbelt interview afdelings formanden / direktøren, eller at afdelingsbestyrelsen kunne lave et læserbrev. Disse forslag blev afvist.

At der grundlæggende er forskel på de to opfattelser både af sagen og årsagen er tydelig.

Artiklen i Boligen må bestemt opfattes som et partsindlæg. Artiklen i Boligen belyser ikke situationen objektivt, hverken i sin opsætning eller i sit indhold, og der fremsættes faktuelle urigtigheder og afdelingen præsenteres bevidst i et lidet flatterende lys.

Vi skal beklage at vi ikke kan stole på objektiviteten i det journalistiske arbejde i Boligselskabernes Landsforenings blad, et blad som beboerne oven i købet betaler til, men et blad hvor beboerne ikke kan komme til orde.

Afdelings bestyrelsen så sig nødsaget til at tage til genmæle og eller i det mindste orienter de øvrige afdelinger, ikke med en sagsfremstilling set i et juridisk perspektiv, da den er meget lang og kompleks, men med et forsøg på at imødegå artiklen i Boligen januar 2017 med et par eksempler på

de overgreb som afdelingen har oplevet og den manglende respekt for beboernes rettigheder. her optykses henvendelsen til de øvrige afdelinger i forningen.

Manglende respekt:

Hvordan er vi i AAB er kommet her til hvor en retssag er nødvendig? – Dette må være en konsekvens af, at ledelsen ikke respekterer demokratiets og lovgivningens regler, og beboerdemokratiet kan herefter ikke sætte sig igennem.

Vi er nu kommet så langt ud, at ledelsen har truffet beslutninger der strider mod lovgivningen. Ledelsen kender reglerne, men man mener ikke, at de gælder for dem, da de er bundet af et stort ansvar, et ansvar som kan tilsidesætte alt, også lovgivning.

Ordentlighed er fraværende, der er kun ligegyldighed over for de sociale spilleregler og beboernes lovfæstede rettigheder.

Som eksempler skal her nævnes:

Ledelsen fabrikerede en pamflet (foto dokumentation) der skulle belyse hvor slemt det stod til med vedligeholdelsen, efter at afdelingen har organiseret vedligeholdelsen i 70 år og at de nu skulle sættes fra bestillingen.

Pamfletten var underlødige og usand, og politisk motiveret, og den blev også leveret med krænkende bemærkninger om personer i afdelingsbestyrelsen.

Ledelsen demonstrerer en aggressiv og truende adfærd, specielt over for beboernes tillidsvalgte personer, og i afdelingen 12 kom det så langt, at ledelsen opfordrede beboerne til at vælge andre tillidspersoner.

Der bør udvises oprigtig respekt for andres meninger og ledelsen burde favne demokratiet. I nærværende situation er dette kun muligt at opnå ved en retssag, vores forsøg på dialog er blevet afvist og andre forsøg på en løsning er forkastet af ledelsen.

Vi håber for demokratiet og for beboerne i AAB en positiv afgørelse.

Afdelings formanden for afd.12 tog også ordret på det sidste repræsentantskabs møde og orienterede om situationen med følgende indlæg.

Det er måske kommet til jeres kendskab at beboeren i afdelinger 12 har anlagt en retssag for at få afklaret hvor kompetencen ligger i det beboerdemokratiske system.

Kan beboernes rettigheder og udøvelsen af disse, begrænses eller fratages dem? Sagen har været under udvikling over de sidste 7 år. Jeg skal oplyses at mægling ikke har været ønsket.

Det er ikke fordi, at jeg endnu en gang vil prøve, at gentage tidligere indlæg og håber at genoptage en død debat her på mødet - ligegyldighed eller en manglende interesse er også en stilling tagen, som må respekteres.

Da sagen nu nærmer sig sin afslutning skal jeg oplyse, at I naturligvis også vil blive orienteret af afdeling 12.

Vi håber på en klar dom, så vi kan forfølge den eller tagen konservesen af den, og således få et veldefineret grundlag at handle på.

Hvis dommen er klar og går beboerne imod, så må vi undskylde og trække stikket.

Jeg har været med her i dette forum i 36 år – og har været viden til en vigende interesse for medlemsskabet og debat af beboernes rettigheder.

Jeg skal blot her nævne, arveretten til andelsbeviset, tab af arveretten til boligen, fælles op notering, afskaffelse af andelsbeviset, forpassede muligheden for at skabe en almennyttig andelsboligforening i 2002, forpassede muligheden for at skabe medejer boliger. Afskaffelse andels fonden. Og så videre.

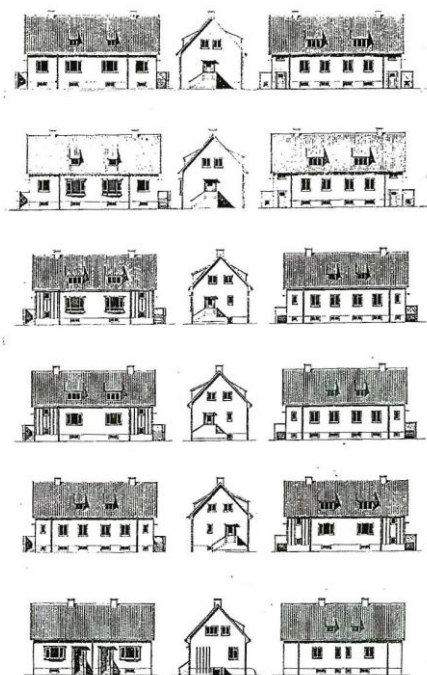
Foreningen har gennemlevet en transformering til offentlige sociale lejerboliger og hvad det afstedkommer af lejegørrelse og marginalisering og tab af foreningsliv.

Og sidste skud på stammen - På forrige møde forsvandt retten for beboerne, til at vælge operatører i sin egen afdeling.

Naturligvis bliver disse ændringer i talesat som udvikling og modernitet. Afdeling 12 opfatter det stik modsat.

Jeg håber for foreningen at den vil blive beboernes forening og beskytte dem og at den vil give beboerne medejerskab til foreningen.

Derfor tak og måske tak for 36 år.



Afdelingsbestyrelsen. Marts/april 2017.