

AAB afdeling 50

1970 - 2020
50 år

Dagsorden og forslag

til

Afdelingsmødet tirsdag den 8. december 2020, kl. 19.00.

Adgang fra 18.40

Københavns Åbne Gymnasium

Sjælør Boulevard 133

Kun adgang hvis du har tilmeldt dig senest den 1. december 2020.

Se senere – eller tilmeld dig via www.aab50.dk



Beretning

AAB afdeling 50 år

Så blev AAB afdeling 50 år.

Covid-19 restriktioner gjorde, at den planlagte jubilæumsfest blev aflyst. Det samme gjorde sig gældende for det årlige fødselsdagsarrangement for børn.

Vi håber, at 50-årsfesten kan gennemføres i slutningen af 2021, når man forhåbentlig har fået en sikker vaccine mod covid-19.

Covid-19 restriktioner gør, at dette ekstraordinære afdelingsmøde bliver uden fortæring (kaffe, vand og mad).

Helhedsplanen giver fortsat mange udfordringer. Vi mangler fortsat det endelige resultat af syns-og skønssagen, som er særskilt beskrevet i denne beretning. Vi må forvente, at vi alle igen skal have besøg af håndværkere.

Affaldshåndtering er en sag som har givet mange udfordringer og spekulationer, da den i Helhedsplanen indtænkte løsning ikke var anvendelig. Kommunens affaldskonsulent var ikke til megen hjælp.

Efter besøg af en ny affaldskonsulent for få uger siden faldt alt på plads, og vi har turbo på, at etablere miljøstationer (standpladser) til affaldssortering.

Vi er som borger forpligtet til at foretage sortering i en række fraktioner. Affald hverken smides på området eller uden for standspladsernes beholdere. Kun restaffald må smides i skakten. Restaffald er meget klart defineret.

Vi skal leve med covid-19 en tid endnu. Respekter afstandskrav og øvrige restriktioner – brug håndsprit på kontor og vaskeri.

Vi håber, at alle kommer godt gennem Covid-19 krisen.

Helhedsplanen – Plan 2010

Helhedsplanen blev formelt afsluttet i 2018 og med en såkaldt 1 års-gennemgang ved årsskiftet 2018/2019. På afdelingsmødet i 2019 blev der redegjort for økonomien.

Københavns kommune har endnu ikke godkendt regnskabet og har formentlig ikke engang påbegyndt behandlingen.

Der er i regnskabet reserveret forskellig afsætningsbeløb til restarbejder, som skal være udført senest et halvt år efter kommunens godkendelse af regnskabet.

BNS A/S gik konkurs i januar 2020, hvilket ikke har gjort det nemmere at få afsluttet de forskellige hængepartier og resterende mangler fra 1 års-gennemgangen.

En række reklamationer er ikke udført/afklaret. Er anmeldt af vores advokat i forhold til garantistillelse.

Af større mangler kan nævnes:

- **Lys på området**

Der er fundet en midlertidig løsning, således at vi efter et forår i mørke igen har fået lys i masterne. Det er også afklaret, hvorledes en varig løsning skal etableres.

Lys på gangstierne mellem husene er ikke sat op efter producentens anvisninger. Dette skal der rettes op på.

- **Sætningsrevner**

Udbedring er påbegyndt hos de beboere, der har ønsket dette.

- **Syns- og skønssag**

Omfatter primært følgende problemer:

- Utætheder i brugsvandsinstallation som følge af forkert udførelse og forkerte materialer, i skakt såvel som ved udtag.
- Dårligt eller forkert udført isolering i skakt.
- Flytning af en utilgængelig stikkontakt i skakt (nu undertiden skjult bag Rør).
- Reparation af montage af fugtalarm.

De økonomiske konsekvenser af syns- og skønssagen er uafklaret. Dels om arbejdet kan holdes inden for garantistillelsen og dels om vi kan få dækket vore rådgiver- og advokatomkostninger.

Udsudte arbejder:

- **Modernisering af funktionær-faciliteter under vaskeribygningen.**

Spisefaciliteter og omklædningsfaciliteter forventes afsluttet i år.

Der er samtidig foretaget udskiftning af rør til vaskemaskinerne.

- **Isolering af luftsluser/nøddugange i blokkene**

Rådgiver har peget på at det kan løses med dør/vindue ud mod det fri uden særlige tiltag. Kræver dog det en brandmæssig vurdering bl.a. i forhold til vinduernes areal i forhold til det samlede gulvareal. Dette har desværre trukket ud, grundet manglende ressourcer hos den brandsagkyndige.

Det er samtidig planen at vende dørene fra opgang til forrum i kælder, således at de ikke kan sparkes op. Denne del skal formentlig betales via DV-planen.

Andre forhold

- Undersøgelse vedr. HPFI-relæer
Vi har fået registreret de berørte beboere. Der skal foretages nogle stikprøver for en nærmere afdækning. Er der et problem, eller bruges der blot for meget strøm?
- Defekte glasplader på væg ved komfur.
Vi har nu fået registret de berørte beboere og vi vil i løbet af vinteren vurdere årsagen og det videre forløb.

Affaldshåndtering

Borgere i Københavns kommune er forpligtet til at sortere deres affald, jf. affaldsbekendtgørelsen. Der henvises kommunens hjemmeside vedr. affald: www.kk.dk/affald.

I forbindelse med helhedsplanen blev der brugt ganske mange ressourcer på placering af affaldscontainere og miljøstation til sortering. Arbejdet blev foretaget omkring 2010. Placeringen af miljøstationen på grus-parkeringspladsen gav anledning til flere "slagsmål" med kommunen.

Da vi fik opsat de 4 decentrale miljøstationer i hver sydgavl stod det klart, at de var dimensioneret til sortering i færre fraktioner end det kendes i dag. Containerne ville i givet fald endvidere blive placeret tæt på husene i de decentrale miljøstationer. Herudover var afhentningsmulighederne stærkt begrænsede.

Affaldshåndtering blev også omtalt i sidste års beretning, som der henvises til.

Vi havde møde med en af kommunens affaldskonsulenter i 2018 og 2019, hvor der ikke kunne findes en fornuftig løsning.

Ved et møde her november 2020 fik vi en mere fornuftig drøftelse bl.a. fordi affaldskonsulenten ikke så problemer i afhentning fra grillpladsen. Skraldebil kan placeres enten ved Dronning Ingrid's Hjem eller foran afspærringen til vaskeribygningen og containere kan hentes fra et af disse steder.

Kort over standpladser med billeder er anført senere.

Det blev i forbindelse med mødet tilkendegivet, at standplads 1 og 2 og storkraldeplads skulle i gang inden for en måned. Standplads 3 kunne afvente lidt længere, da anlægsarbejde skal foretages.

Standplads 1 og 2, samt storskraldeplads sættes i drift snarest muligt, Kan være helt eller delvist i drift, når denne beretning læses.

Standplads 2 og 3 vil blive omkranset af et hegn med tilhørende låge.

Der vil ikke være adgang til skralderummene i blokkene, når miljøstationerne sættes i drift.

Som nævnt i sidste års beretning vil en langsigtet løsning være nedgravning af containere. Folketingets arbejde med en national affaldsplan. Der forventes endvidere igangsat et arbejde om udmøntning af den nationale affaldsplan i AAB. Resultater heraf afventes før vi tager hul på overvejelser om en mere langsigtet løsning. Resultatet af dette arbejde skal afsluttes før vi kan diskutere og komme med et oplæg til en mere langsigtet løsning. Vi vil afsætte midler til dette arbejde ved udarbejdelse af DV-planen for 2022. Et konkret projekt skal besluttes på et afdelingsmøde.



Du er forpligtet til at sortere dit affald i fraktioner og i de rigtige beholdere.

Du kan hente information om sortering af affald på kommunens hjemmeside:

<https://www.kk.dk/affaldssortering>

Skakten må kun bruges i meget begrænset omfang til såkaldt restaffald.

Oversigt over Miljøstationer (standpladser)

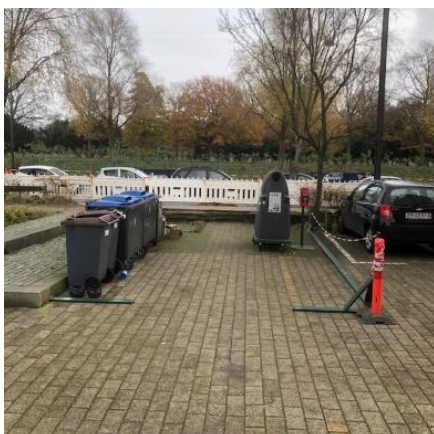
Der informeres på www.aab50, når de forskellige pladser tages i brug.

AAB Afdeling 50

Oversigt over standspladser for affaldscontainere og plads for storskrald



Standplads 1 – Miljøstation- miljøhuset med tre låger



Standplads 2 – Plads ved Sjælør Boulevard 99 (der har stået nogle få affaldscontainere i en længere periode)



Standplads 3 - Gril pladsen ud for Sjælør Boulevard 131.

Storskraldeplads – ved garagerne på grusparkeringspladsen.



Covid-19

Covid-19 restriktionerne har påvirket både drift, kontor, vaskeri og beboerhus i afdelingen.

Der er begrænset adgang til kontor og kontorgang (max 1 person hvert sted). Beskyttelseskærm er opsat på kontoret. Er du syg af Covid-19 er der ingen adgang.

Skal du have servicebesøg af afdelingens personale, må du ikke opholde dig i samme rum.

Du skal holde afstand på afdelingens område – også i vaskeriet.



Specielt på vaskeriet har vi konstateret, at enkelte beboere efterlader papirlommetørklæder på både de blå borde og på metalbordene. Selv brugte mundbind smides på gulvet! Dette medvirker ikke til at undgå Covid-19.

Gør de pågældende beboere opmærksom på problemet. Det er måske dig, der bliver smittet.

Det er forbudt at efterlade affald på de blå borde, metalborde eller på andet inventar og maskiner. Der må heller ikke efterlades affald på gulvet. Din adgang til vaskeriet vil blive inddraget.

Der er nu opsat håndsprit i kontorgang, ved indgang til vaskeriet og i vaskeriets toilet.



Beboerhus

Beboerhuset blev udlejet en gang inden Covid-19 restriktioner satte en stopper for dette. Det blev besluttet at stoppe al udlejning (og reservation) frem til afslutning på Covid-19 krisen.

Efterårets nye restriktioner viste, at dette var en klog beslutning.

Lektiecafeen og Seniorgruppen fortsætter med de nugældende restriktioner (max 10 personer).

Det vil være muligt at bruge salen til beboermøder efter reglerne for det store forsamlingsforbud, dvs. biografopstilling og antal 2 m² per person/1 m² mellem hver person.



Der har været gennemført et møde efter disse vilkår, hvor Seniorgruppen skulle orienteres om AAB-andelsbolig.

Der vil blive anskaffet en opvaskemaskine til tekøkkenet.

Vi har nu fået løst de udfordringer der blev omtalt i sidste års beretning, således at betaling for leje af sal mv. nu kan ske via Mobilpay/Mobilshop.

Hussorden – intet nyt i forhold til 2019

Vi har i fællesskab besluttet en husorden for AAB afdeling 50. Det er træls, at der er beboere, der ikke efterlever den gældende husorden.

Det er træls, at afdelingsbestyrelse og personale skal bruge tid og kræfter på manglende overholdelse af den gældende husorden. Nogle beboere overtræder selv den gældende husorden, men mener samtidig at afdelingsbestyrelsen skal gribe ind over for andre beboeres overtrædelse af den gældende husorden.

Opfølgning på husorden har været nedprioriteret gr. ressourcesituationen.

Et lille udpluk af vore udfordringer:

- Cigarettskod – ned til underbo, ned på græsplænen og ned på fliser og i bede.
- Affald og effekter på trapper.
- Henkastning af affald i kælder.
- Manglende overholdelse af regler for læhegn på altaner.
- Hunde- og kattehold.
- Udsmidning af andet end køkkenaffald i skakterne, fx pap som stopper skakten.
- Henkastning af reklamer under brevkasseanlæg.
- Aflevering af husholdningsaffald i vore affaldsbøtter på området.
- Nøddeskaller og cigaretskod omkring vore bænke efter brug.
- Lukning af døre og ikke mindst branddøre i kældre.

Hvis vi skal bruge funktionær-ressourcer eller fremmede leverandører til at rydde op efter beboerne vil de pågældende beboere få regningen for den ekstra serviceydelse.

Sjælør – Udsat boligområde/Ghetto – frem og tilbage

Dem nye ghettoliste offentliggøres per 1. december 2020. Det giver derfor ikke nogen mening at komme med en nærmere beskrivelse i denne beretning. Vil blive omtalt i den mundtlige beretning.

Sjælør Boulevard er pt. ikke på Ghetto-listen og slet ikke AAB afdeling 50.

Livet mellem husene

Som afdelingsbestyrelse ønsker vi, at leve op til boligforeningens mission, hvor vi også ser det som en væsentlig opgave, at fremme og udvikle livet mellem husene. Vi skal skabe de bedst mulige rammer for det gode liv i boligerne, for vores fællesskaber, for driften, for udviklingen af boligerne, vores afdeling og vores foreningsliv.

Covid-19 krisen har gjort, at påtænkte tiltag i 2020 lagt på is.

Dette gælder bl.a.

- Fællesspisning efter afdelingsmødet
- Børnarrangement på afdelingens fødselsdag med lægning af blomsterløg – en tradition, der blev genoptaget i 2019.
- Fest i anledning af afdelingens 50 års jubilæum.

Der er afsat midler til de nævnte tiltag i 2021.

Legepladser

Det årlige lovpligtige legepladseftersyn blev gennemført i august måned 2020. Det fremgik af rapporten, at flyvemaskinen have en faldklemme som skulle udbedres. Udbedring blev straks bestilt. Ekstra rør er nu svejset på, således at den opfylder sikkerhedskravene.



Det skal bemærkes, at vi for nogle år siden efter en lignende inspektion fik foretaget en omfattende sikring af flymaskinen. Om den aktuelle faldklemme er overset, ved flere efterfølgende tilsyn er uklart, eller om reglerne er ændret ved vi ikke.

Det indgår i vores planlægning (DV-plan), at flyvemaskinen skal rustbehandles og males i det kommende år.

DV-plan – Større aktiviteter

Følgende større aktiviteter er plansat i 2019/2020:

- Brandventilation

En del af tagsagen.

- Røgmelder

Afventer dels afslutning af tagsagen, men også et samlet AAB-udbud.

- Maling af opgange

Udskudt til afslutning af tag-sag.

- Udskiftning af vaskemaskiner, som er ude af drift + udskiftning af evt tørretumblere Det sidste skal vurderes nærmere.

Både vaskemaskiner, tørretumblere og strygerulle blev udskiftet ved årsskiftet 2019/2020.

- Fugt i kælder blok 24

Rådgiverrapport modtaget november 2020. Giver ikke et tydeligt svar på en løsning. Der arbejdes videre med deltagelse af administrationen og rådgiver.

På afdelingsmødet i 2019 blev der fremlagt og vedtaget en opfølgningsplan på helhedsplanen. Der henvises til materialet fra sidste års afdelingsmøde, som kan hentes på www.aab50.dk:

- Sikring af lofter.

Gitterdøre opsat i 2020.

- Renovering af flyvemaskine – 2021.

- Højbede – hævnning af fortov langs blokkene ved Sjælør Boulevard.

Er gennemført.

- Belægning på grusparkeringsplads i 2025.

Er rykket til 2021.

- Ny belægning på vejen foran blokken SB 91 – SB 99 og SB 101 – 109 i 2025.

Indgår ikke direkte af DV-planen og der er ikke afsat midler, se under forlag.

- Fornyelse af træer langs Sjælør Boulevard i 2024.

- Affaldshåndtering – midlertidig opfølgning på helhedsplan 2020.

Påbegyndt november 2020. Er omtalt særskilt i denne beretning.

- Cykelrum – flere cykelrum. 2025.

Rykket frem til 2020 som led i sikkerhed i kældrene. Der pågår pt dialog med leverandører.

- Tilpasning hegn, træer mv – området mod Dronning Ingrid's Hjem 2027.

- Cykelstativer – 2025.

Bemærk. I det skriftlige materiale til afdelingsmødet i 2019 fremgår det, at der er afsat 4,6 millioner til en affaldsløsning med nedgravning. Dette forslag blev trukket under mødet, men fremgår ikke af referatet, se under forslag i år.

Af væsentlige ændringer ved udarbejdelse af DV-planen for 2021 kan nævnes afsætning af 9.4 millioner til udskiftning af elevatorer i 2040. Dette udfordrede økonomien en del, men vi fik ved diverse omrokeringer den til at falde plads med det af OB vedtagne 0-budget.

Parkering

Vi har i det seneste år set en yderligere belastning af vore gæsteparkeringspladser ikke mindst af KåG's elever.

Der holdes øje med udviklingen og om det giver anledning til restriktioner.

Dette gør, at der endnu ikke skiltes med, at biler over 2.500 kg ikke er tilladt. For beboere gør det ikke den store forskel, da gældende husorden skal følges.

Udstedte parkeringslicenser

Giver ret til at parkere, hvis der er ledige pladser.

2020	154
2019	141
2018	130
2017	120
2016	116

Vi har ca. 90 parkeringspladser til brug for licens og ca. 115 uden licens.

Vand og varme

Vandforbruget er svagt stigende, hvilket er et opmærksomhedspunkt. I sommeren 2018 brugte vi en del vand på at vande vores nye beplantning. I 2019 skete vanding af beplantning fra tankvogn, dvs. vandet påvirkede ikke vores vandforbrug. I 2020 var det primært kun vore træer, der blev vandet i sommermånederne.

Vandforbrug AAB afdeling 50

FORBRUG

🔥 Sjælør Boulevard 111 - 0034014326 (40004788)

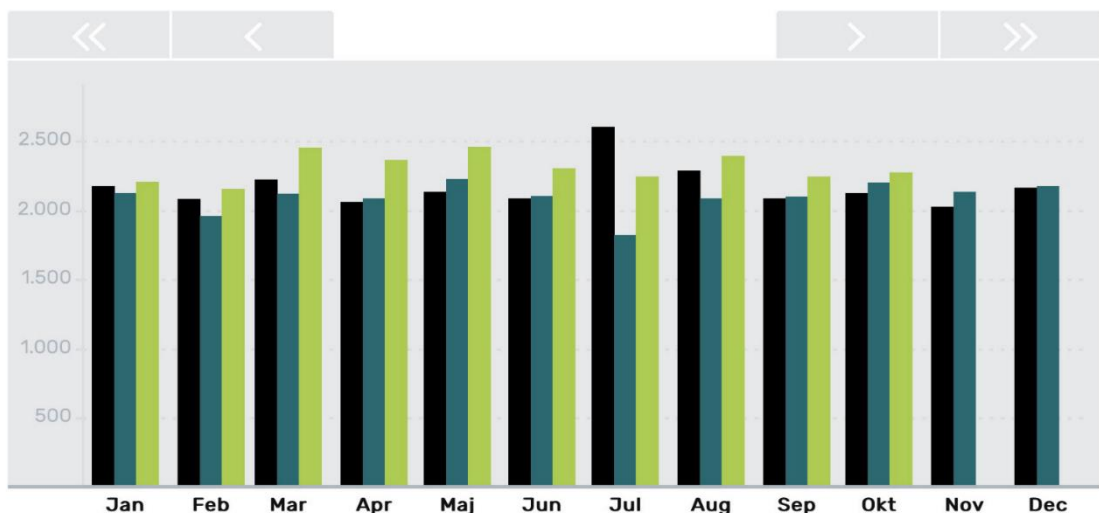
Forbrug over 3 år (m³)

Måneder

2020

Forbrug (2018) Forbrug (2019) Forbrug (2020)

📄 Eksportér...



Beboerne burde kunne følge deres vand- og varmeforbrug via Minol Direct. Desværre har Minol Direct været og er fortsat fejlbehæftet. For tiden er der tilsyneladende primært problemer på varmesiden. Der er kun problemerne med beboernes on-line-adgang, der kan vise forkeret.

På grund af problemerne har vi endnu ikke givet nye beboere adgang.

Har du glemt din adgangskode eller ønsker du adgang, så send en mail til afd50@aab.dk. Du vil derefter modtage en mail fra Minol med en adgangskode. Du kan også selv foretage aflæsning på lejlighedens vandmålere, samt varmemåleren på den enkelte radiator.



En del beboere har ganske store varmeregninger. Vi kan kun opfordre til at bruge termostaterne. Sæt dem på 2 og undlad at have tunge gardiner eller for den sags skyld spærre af for indblæsningsventiler i stue og værelser. Her kommer der ca. 20 grader varm luft ind fra indblæsningsventiler. Du får ikke glæde af denne varme, når den ikke kan komme ind i din lejlighed.

Mener du, at der er noget galt med dine radiatorventiler er du altid velkommen til at kontakte varmemesterkontoret i vintersæsonen.

Ventilationsanlæggene

Driften af ventilationsanlæggene er blevet stabiliseret. Vi har i 2020 kun haft nogle få udfald, hvor røgventilationen sætter i gang med larm til følge. Send en mail til afd50@aab.dk, når dette sker og helst med et start-tidspunkt.

Vi har langt om længe fået on-line adgang til anlæggene. Det burde være muligt at anlæggene kan advisere om fejl. Dette om nærmere brug af on-line-adgangen er på arbejdslisten til det kommende år.

Den på sidste års afdelingsmøde omtalte spørgeundersøgelse er gennemført uden tilbagemeldinger. Der er foretaget nogle stikprøveforsøg, hvor der er sat filter på indblæsningsventilerne. Disse viste, at der ikke kommer snavs ind fra indblæsningsventilerne.

Vi skal minde om:

- At beboerne selv skal sørge for regelmæssig rengøring af udsugningsventiler på bad og gæstetoilet.
- At beboerne skal sørge for rengøring af emfang – et snavset emfang vil kun have begrænset effekt.



Stil din radiator-termostat på

2

- Du er med til at sikre gennemstrømning i anlægget og en bedre økonomi.
- Du udnytter varmen fra ventilationsanlægget

Husk at lukke helt, når du lufter ud

Anbefaling fra HOFOR.

Bemærk. Det er forbudt at fjerne filtret. Det vil udløse en regning på rengøring af hele emfanget og den tilhørende streng. Du kan i vejledningen trin for trin få oplyst, hvordan rengøring foretages og hvordan filteret tages ud.

- At beboerne skal sørge for rengøring omkring indblæsningsventiler i stue og værelser.

På www.aab50.dk under [Info fra A-Å](#) findes "Beboervejledning – ventilation og emfang 2019-9".

Tag-sagen

Tagsagen kom, grundet nedlukning som følge af Covid-19, senere i gang end forventet.

Arbejdet på de to lavhuse foretages inden jul og de to højhuse påbegyndes formentlig i marts måned.

Arbejdet omfatter:

- Udskiftning af stern.
- Udskift af alu-beskyttelse.
- Udskiftning af vinduer øverst i opgang (en del af brandventilation).
- Udskiftning af brandventilation.
- Udskiftning af diverse hætter på tag.

Opstarten gik pludselig meget hurtigt, således at varsling ikke skete rettidigt. Herudover blev opsætning af stillads på blok 23 kun varslet på ww.aab50.dk. Dette beklager vi.

KabelTV-anlægget

Ultimo 2019 blev der åbnet op for at også Fastspeed kunne levere internet via vores KabelTV-anlæg. Dette til en pris væsentlig under YouSee på dette tidspunkt. YouSee har her i efteråret sænket deres priser på tilsvarende hastighed.

Primo 2020 blev der givet mulighed for at fravælge TV-grundpakken, ligesom grundpakken ikke længere var en betingelse for at få internet via kabelTv-anlægget.

Per 1. november 2020 er der 18, der har frameldt sig YouSee's grundpakke. Vi har desværre ingen viden om antal beboere, der får internet via KabelTv-anlægget.

Vi ejer selv vores KabelTv-anlæg. Dette er bygget til standarden docsis 3.0, hvilket betyder, at man maksimalt kan opnå en internethastighed på 300 Mbs. På Tv-siden kan man ikke se TV i 4K-opløsning (UHD-TV).

Ved en udbygning af anlægget til docsis 3.1-standard vil man kunne opnå en hastighed på 1.000 MBS, samt kunne se 4K-TV.

Alle beboerne – også de der har frameldt sig grundpakken – skal være med til at betale for vedligeholdelse af infrastrukturen, herunder ved en evt. opdatering. Der foretages i det nuværende antennebudget ikke opkrævning af beløb til vedligeholdelse/opdatering.

Ind- og fraflytning

Vi har tidligere være bekymret for at Helhedsplanen ville betyde en stigende fraflytning. Hvor vi inden Helhedsplanen lå på 25-30 årlige fraflytninger har det tilsyneladende stabiliseret sig på omkring 20 og endda under niveauet for den samlede boligforening. Vi ser en del beboere der flytter internt i afdelingen, til anden lejlighedstype eller beliggenhed. Det tager vi som udtryk for, at man er tilfreds med at bo her.

Antal indflytninger			
År	Antal	%	Fraflytningsprocent i hele AAB
2017	20	7,6	9,7
2018	18	6,9	9,6
2019	19	7,3	10
2020 *)	18	6,9	

Statistikken for afdeling 50 er baseret på antal indflytninger. Tallet for hele AAB er oplyst som fraflytningsprocent. Ved sammenligning kan der være en mindre tidsmæssig forskydning.

**)Inkl. indflytning per 1/11-20*

Information

Information og nyheder kan ses på afdelingens website www.aab50.dk.

Savner du information under *Info fra A-Å* så send os mail (afd50@aa.dk). Vi har forsøgt at samle relevant information og vejledninger her.

Ved vigtig ny information vil der komme opslag i opgangens opslagstavle og med henvisning til afdelingens hjemmeside. Beboere, der ikke har adgang til internettet, kan hente informationen på kontoret.

Ved vigtig information, herunder ved nyhedsbreve vil der blive sendt en SMS-advisering til beboerne. Vi søger at begrænse brugen til vigtig og målrettet information.

Det er vigtigt at man tilmelder sig SMS-advisering. Modtager man ikke SMS-advisering kan tilmelding ske via afdelingens hjemmeside. Her kan man også afmelde sig.

Det er desværre ikke muligt at lægge information om driftsstop eller lukkeperioder på vaskerisystemets, her henvises til nyheder på www.aab50.dk.

Personale

Afdelingens personale har siden seneste ordinære afdelingsmøde bestået af:

Varmemester Brian West

Gårdmand Henrik Eskildsen

Gårdmand Brian Tornqvist

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen har siden seneste ordinære afdelingsmøde bestået af:

Bent Haupt Jensen, formand

Jeanette Nissen, kasserer

Hans-Christian Larsen

Fatma Tarhan

Julie Holm Kyndby Poulsen

Afdelingsbestyrelsen træffes på afdelingskontoret hver tirsdag mellem kl. 19.00 og 20.00.
Der holdes normalt et månedligt bestyrelsesmøde.

www.aab50.dk

København, den 17. november 2020

Bent Haupt Jensen
Afdelingsformand

Jeanette Nissen
kasserer

Hans Christian Larsen

Fatma Tarhan

Julie Holm Kyndby Poulsen

Boligforeningen AAB, afdeling 50
indkalder hermed til
ordinært afdelingsmøde

Tirsdag d. 8. december 2020, kl. 19.00
Adgang fra kl. 18.40

Mødet holdes Københavns Åbne Gymnasium Sjælør Boulevard 131.
Adgang kun for tilmeldte. Tilmelding senest 1. december 2020, kl. 13.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Beretning for perioden siden sidste ordinære afdelingsmøde
4. Regnskab for 2019 (Orientering. Omdelt særskilt)
5. Budget 2021 inkl. drifts- og vedligeholdelsesplan (Orientering. Omdelt særskilt).
6. Forslag fremgår af bilag 1
 1. Tilslutning til ny boligsocial helhedsplan.
 2. Præcisering af opfølgingsplan vedtaget på afdelingsmødet 2019.
 3. Beslutning om afskaffelse af centrifuge på vaskeriet.
 4. Disponering af overskud for 2019.
 5. Bemyndigelse til flytning af ikke iværksatte aktiviteter med tilhørende økonomi fra DV-plan 2020 til 2021.
7. Valg
 - a. Afdelingskasserer for to år (Jeanette Nissen, modtager genvalg)
 - b. 1 afdelingsbestyrelsesmedlem for to år (Hans Christian Larsen, modtager genvalg)
 - c. 1 afdelingsbestyrelsesmedlem for 2 år (Julie Holm Kyndby Poulsen, modtager genvalg)
 - d. 1 suppleant til bestyrelsen for to år
 - e. 1 suppleant til bestyrelsen for et år
 - f. 1 medlem til boligforeningens repræsentantskab for 2 år (Jeanette Nissen, modtager genvalg)

- g. 1 suppleant til boligforeningens repræsentantskab for to år (Hans Christian Larsen, modtager genvalg)
- h. 1 suppleant til boligforeningens repræsentant for 1 år (Fatma Tarhan, modtager genvalg).

8. Evt.

Bilag 1 Forslag til dagsorden

Bilag 2 fuldmagt

Der er kun adgang til mødet, hvis man har tilmeldt sig på forhånd og senest den 1. december 2020, kl. 13.00.

Adgang til og stemmeret på afdelingsmødet har afdelingens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer (folkeregistertilmeldt, fx. dokumenteret ved sygesikringsbevis). Hver bolig har 2 stemmer. Der kan stemmes ved fuldmagt gr.særlige regler gr. covid-19, blanket medtaget som bilag 2. Hver husstand kan dog kun medbringe en fuldmagt.

Bolignr. skal oplyses ved indgangen. Nummeret fremgår fx. af boligafgiftskvittering/BS-opkrævning.

Mødet vil blive optaget til brug for referat. Optagelsen opbevares til referat er endelig godkendt.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Tilmelding:

Elektronisk tilmelding: <https://boligforeningenaab.nemtilmeld.dk/163/>

Brug evt. link på www.aab50.dk

Ved brug af elektronisk tilmelding modtager du en kvittering for tilmeldingen.



Tilmeldingsslip – ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 50 den 8.december 2020

Navn: _____

Adresse og/eller
lejemålsnummer: _____

Fra husstanden deltager (sæt X):

En person	<input type="checkbox"/>
To personer	<input type="checkbox"/>

Forslag til behandling på afdelingsmødet den 8 december 2020

1. Tilslutning til ny boligsocial helhedsplan

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslag:

Afdelingsbestyrelsen indstiller, at afdelingsmødet godkender deltagelse i en ny boligsocial helhedsplan for perioden 2021-24.

Den boligsociale indsats 'Fællesskaberne' udløber den 31. december 2020. En ny indsats er under udvikling og kommer til at se anderledes ud end tidligere. Den bliver både større og mindre end den nuværende.

Større geografisk da Landsbyggefonden har stillet krav om, at den boligsociale helhedsplan 'Fællesskaberne' i Sjælør/Sydhavnen bliver lagt sammen med den boligsociale helhedsplan 'Surf' i Valby. Mindre, da der dels er færre boligafdelinger med i den nye helhedsplan, men også færre midler. Til gengæld bliver indsatserne i en ny plan fokuseret omkring særligt Sjælør Boulevard og Folehaven. Indsatsen i vores område vil primært blive koncentreret omkring unge med fokus på uddannelse og kriminalitetsforebyggelse.

Økonomi:

Bevillingen fra Landsbyggefonden gælder for 4 år (2021-2024) og er på i alt 6.4 mio. kr. Københavns Kommune fastholder det nuværende bidrag på 4.5 mio. kr. Boligafdelinger og boligorganisationers medfinansiering er også på ca. 4.5 mio. kr. I alt ca. 16 mio. kr.

Herudover er det forventningen, at Københavns Kommune vil bidrage til helhedsplanen med en række kommunalt finansierede stillinger.

Den samlede medfinansiering fra afdeling 50 er på ca. 85.000 kr. pr. år eller ca. kr. 340.000 kr. for den samlede periode.

Beløbet dækkes af AAB's dispositionsfond.

Deltagelse i helhedsplanen påfører således IKKE afdelingen nogle økonomiske udgifter.

Begrundelse/udbygning:

Der henvises til særskilt omdelt brochure.

2. Præcisering af opfølgingsplan vedtaget på afdelingsmødet i 2019

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslag:

Følgende præciseres i forhold til afdelingsmødet i 2019:

- At forslaget vedr. Affaldshåndtering med nedgravning, samt med en tilhørende økonomi på 4.6 millioner kr., blev trukket tilbage på mødet.
- At formanden i sin fremlæggelse vedrørende grus-parkeringspladsen præciserede, at den først ville komme i 2025, men at man vil forsøge at få tilpasset økonomien, så det kan ske på et tidligere tidspunkt.
- At der ikke er afsat særskilte midler til belægning til vejen ved Sjælør Boulevard 91-99 og 101-109, ligesom den ikke isoleret set er med i DV-planen.

Begrundelse:

Følgende fremgår ikke af det skriftlige referat for afdelingsmødet i 2019, men i overensstemmelse med specificerede notater fra mødet.

- At forslaget vedr. Affaldshåndtering med nedgravning, samt med en økonomi på 4.6 millioner kr. blev trukket tilbage. Formanden nævnte, at der ikke var plads til beløbet uden boligafgiftsforhøjelse. Det er muligt, vi skal have det, men så skal der udarbejdes en businesscase.
- At formanden i sin fremlæggelse vedrørende grus-parkeringspladsen præciserede at den først ville komme i 2025, men at man vil forsøge at få tilpasset økonomien så det kan ske på et tidligere tidspunkt.

Det kan oplyses, at fejlene i referatet først konstateret i forbindelse med forberedelserne til afdelingsmødet i december 2020. I forbindelse med DV-plan 2021 er der afsat 2 millioner til grus-parkeringspladsen, men at der ikke er afsat særskilte midler til vejen foran SB 91-99 og SB 101-109. Der vil blive arbejdet på en samlet løsning. Afdelingsmødet vil få forelagt en beskrivelse og et anlægsbudget. når det er klart.

3. Beslutning om afskaffelse centrifuge

Forslagsstiller

Afdelingsbestyrelsen, som dog ikke er enig.

Forslag

Centrifuge på vaskeriet afskaffes og der henvises til at bruge centrifugeringsfunktionen på vaskemaskinerne

Begrundelse.

Centrifugen blev taget ud af brug, da det ved skift af servicemontør blev konstateret, at den ikke var lovlig.

Ved de to sidste udskiftninger af vaskemaskiner har leverandørerne peget på, at det er unødvendigt at have en centrifuge. Henviser til, at vaskemaskinernes centrifugeringsfunktion kan erstatte en centrifuge.

En beboer har gjort opmærksom på, at det er en ulempe, at centrifugeringen ikke kan stoppes, når den er sat i gang, hvilket man kan med centrifugen. Centrifugeringen kan også stoppes på vaskemaskinerne.

Et argument for at bibeholde centrifugen kunne være, at det er nemmere, hvis man vasker i hånden i vaskeriet eller ved vask hjemme og efterfølgende tørring i vaskeriet..

Vi har ingen information om omfanget af brugen inden adgang for brug blev lukket.

Vores leverandør oplyser, at der stort set ikke er nogen, der køber centrifuger mere.

En ny centrifuger koster ca. 32.000 kr. Årligt lovpligtigt eftersyn ca. 3.000 kr.

Stemmes der nej til forslaget om afskaffelse af centrifuge, skal der anskaffes en ny. Til dette formål må vi bruge en del af overskuddet for 2019, jf. forslag 4

4. Disponering af overskuddet for 2019

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslag:

Overskud 2019 på kr. 696.638 anvendes til styrkelse af Drifts- og vedligeholdelsesplanen. Skal primært benyttes til:

- Ny centrifuge ca. 32.000 kr. – stemmes der ja til forslag 3, bortfalder dette punkt(ny centrifuge).
- Nye døre/kældre – fra opgang til forrum
Skal løses sammen med nødudgang
- Belægning på grus-parkeringsplads og vej foran SB 91-99/101-109.

Begrundelse;

Der er behov for styrkelse af helhedsplan til en række af de store sager, hvor økonomien ikke er afklaret.

Overskuddet er i det af organisationsbestyrelsen godkendte budget brugt til styrkelse af DV-planen. Med dette forslag pricerer vores prioritering.

Boligforeningen AAB afdeling 50

Fuldmagt til at stemme på ekstraordinært afdelingsmøde den 8. december 2020

Fuldmagten er generel, og eventuelle begrænsninger eller bestemt stemmeafgivelse til forslag eller valg aftales alene mellem den stemmeberettigede lejer der giver fuldmagten, og den stemmeberettigede lejer der får fuldmagten.

Fuldmagten skal fremvises ved indskrivningen på afdelingsmødet, hvor fuldmagtshaveren modtager de ekstra stemmesedler.

Undertegnede

Navn: _____

Adresse: _____

Telefonnummer: _____

Bolignr. _____

Giver herved

Navn: _____

Adresse: _____

Bolignr _____

fuldmagt til at stemme på mine vegne til det ekstraordinære afdelingsmøde.

Fuldmagtsgivers underskrift: _____ Dato _____

Bemærk venligst, at:

- alle felter i fuldmagten skal være udfyldt for at være gyldig
- fuldmagtens gyldighed kan blive vurderet ved indtjekning til afdelingsmødet
- det er kun personer, der i forvejen er stemmeberettigede ved afdelingsmødet, der kan benytte fuldmagten
- forfalskning af fuldmagter er strafbart, jf. straffelovens § 171.