

AAB afdeling 50



Dagsorden og forslag

til

Afdelingsmødet tirsdag den 24. september 2019, kl. 18.30

Beboerhuset

Sjælør Boulevard 111



Beretning

Afslutning og fremtid

Helhedsplanen blev færdig ultimo 2018, derefter gik vi over til 1-årsgennemgang og diverse opfølgninger.

Helhedsplanen (byggesagen) har forsat givet et voldsomt arbejdspress for dele af afdelingsbestyrelsen. Der er brugt rigtig meget tid på dialog med Administrationen, opfølgning og undersøgelser.

Det var svært ubelejligt i forhold til afdelingens økonomi, da det sidste efterår stod klart at vore tage ikke havde den forventede levetid eller rettere, der er råd i træværket under alukanterne.

En midlertidig løsning blev overvejet, men fravalgt da den vil have stærkt begrænset levetid. Tagpap skal skiftes, træværket under alukanterne skal repareres og nye alukanter opsættes. En opgave til 8.3 millioner, som der ikke er afsat midler til.

I forbindelse med afslutning af byggeregnskabet for helhedsplanen har vi vurderet, at der er en række aktiviteter, som vi skal have løst. Nogle burde nok have været en del af helhedsplanen, men fravalgt af økonomiske grunde, da Helhedsplanen i sin tid blev planlagt.

Vi har valgt at indarbejde disse aktiviteter i Drifts- og vedligeholdelsesplanen (DV-plan) og således at finansieringen er på plads ved godkendelse af budgetforslag og DV-plan for 2020. Der er tale om en samlet plan til udførsel de kommende år.

Boligforeningens administration vil redegøre for forløbet af Helhedsplanen og finansieringen på afdelingsmødet.

Udgifterne til helhedsplanen er opgjort til 248,7 millioner mod de 220 millioner, som indgik i beslutningsgrundlaget ved vedtagelsen i 2012. Hertil skal lægges en række beslutninger på en række efterfølgende afdelingsmøder, bl.a. udvidelsen af køkkenerne.

Vi har hele tiden haft den vedtagne boligafgiftsforhøjelse på 13% + 600 kr. i nutidskroner, som alt afgørende pejlemærke.

For at få økonomien til at hænge sammen har Landsbyggefonden givet tilsagn om at øge de støttede lån. Boligforeningen AAB's organisationsbestyrelse har på sit møde den 4. september 2019 vedtaget at yde direkte støtte på 6.9 millioner til den ustøttede del af arbejderne.

En samlet pakke der gør, at vi kan holde stigningen i boligafgiften, som oprindeligt vedtaget 13% + 600 kr. De 10 % + 600 kr. er tidligere effektueret og Administrationen har netop varslet de sidste 3% til effektivering fra 1. januar 2020. Det er dog en forudsætning, at afdelingsmødet formeldt beslutter den fornødne lånefinansiering. Via midler fra reguleringskontoen kan driftsstøtten til de nuværende lån forlænges. Aftrapning af driftsstøtten påbegyndes i 2022.

Afdelingen fik ingen stigning i driftsbudgettet i 2017, 2018 og en stigning på 1% i 2019.

Afdelingsbestyrelsen har fundet anledning til, at udarbejde en plan for de arbejder som ligger foran os, det handler om vores tag, men også en række større arbejder, som kunne have været medtaget i helhedsplanen, men også som opfølgning på Helhedsplanen. Arbejder der udgør i størrelsen 14 - 15 millioner og som er finansieret

ved vedtagelse af budget 2010 med tilhørende drifts- og vedligeholdelsesplan. Grundet en meget stram likviditet ligger nogle af aktiviteterne lidt ude i tid. Vi håber, at noget kan fremmes ved at aktiviteter afsat i 2019 bliver billigere eller flyttes. Herudover håber vi, at den endelige finansiering kan medføre et overskud, der kan flyttes til styrkelse af DV-planen.

Fokus ved dette afdelingsmøde er afslutning af helhedsplanen og fremtidige tiltag. Derfor vil den mundtlige beretning blive ultra kort.

Annie Skaarup takker af som kasserer

Annie Skaarup takker med dette års afdelingsmøde af som kasserer i AAB afdeling 50.

Dette sker efter at have virket på posten siden 1. maj 1989.

Annie blev kasserer på et tidspunkt, hvor arbejdet var meget anderledes og omfangsrigt.

Fakturaer kom i breve og skulle efterregnes, godkendes, sættes til betaling og registreres i kassekladden. Faktura til fraflytningslejligheder skulle der holdes særskilt styr på. Der skulle sikres rettidig fremsendelse af faktura fra håndværkerne. Ofte måtte der rykkes for fakturaer vedr. flyttelejligheder. Et kæmpe manuelt arbejde som krævede stor akkuratease. Store pengebeløb skulle håndteres både i forbindelse med manuel optælling af mønter til vaskeriet og udlejning af det daværende selskabslokale i varmecentralen, hvor Lidl nu ligger.

Efter et formandsskifte i 1997 overtog Annie også ansvaret for flyttelejligheder med rekvisition af håndværkere og sikring af, at de nødvendige arbejder blev foretaget.

Arbejdet med flyttelejligheder var også tidligere meget mere omfangsrigt, da vurderingsrapporten var på et meget overordnet niveau og kunne give anledning til fortolkning. Dette er blevet markant ændret ved boligforeningens overgang til ISyn, samt digital opmåling og udbud af arbejdet i flyttelejlighederne.

Allerede i 1997 begyndte afdeling 50, at registrere fakturaer og arbejdssedler elektronisk i eget udviklet system. En håndtering Annie i stort omfang har stået for og som gav os anderledes styr på opgaveløsningen.

Der er kommet nye tider med nye systemer og nye forretningsgange både hos os selv og boligforeningen. Alt som led i den digitalisering og professionalisering, der sker i hele sektoren. Alt dette har gjort, at Annie - som annonceret på sidste års afdelingsmøde - nu har valgt at takke af.

For at sikre et glidende generationsskifte og ordentlig fordeling af opgaverne, bad bestyrelsen Annie umiddelbart efter sidste års afdelingsmøde om, at udarbejde en oversigt over sine opgaver. Der er tale om mange opgaver, som ikke direkte vedrører kasserer-opgaven.

Et stort arbejde ligger foran for den nye kasserer og de bestyrelsesmedlemmer som skal overtage udførelsen og ansvaret for Annies mange opgaver – store som små.

Beboerhus

Det har mod forventningerne endnu ikke været muligt at tage udlejningsdelen af beboerhuset i anvendelse.

Vi har i august måned endelig fået skiftet vinduespartiet mod Dronnings Ingrid's Hjem, så der kan skabes den fornødne sikkerhed.

Efter en sej og meget lang kamp med leverandøren har vi her i august måned endelig fået koblet alarmsystem, bookingsystem og låsesystem sammen. Lektiecafeen og Seniorgruppen tester for tiden systemet.



Vi mangler fortsat en række opgaver:

- Etablering af betalingsmulighed via MobilPay/betaling via bankoverførsel
- Kontrol og optællingslister
- Instruks vedr. optælling og udlejning
- Håndtering af optælling og rengøring



Senest er vi ramt af det problem, at hvis man vil benytte Mobile Pay, så skal man også tage mod kontanter. Vi ønsker fortsat et kontant-løst kontor. Boligforeningens administration har søgt dispensation, så vi må benytte Mobile Pay uden at modtage kontanter. Brug af bankoverførsel kræver desværre nogle lidt mere komplicerede forretningsgange og kontrolfunktioner.

Brug af mødelokale og sal fremgår af bookingsystemet, som kan tilgås via link på www.aab50.dk. Der er en side for sal og en for mødelokalet. Der informeres på www.aab50.dk, når der kan ske reservation af salen.

Sikkerhed - Ildspåsættelse i kældre og ophold på lofter

Egentlig har der stort set været fredeligt og roligt siden sidste års afdelingsmøde.

I foråret oplevede vi ildspåsættelse i en af vore kældre.

En ung mand satte ild til et overvågningskamera i en af blokkene. Et kamera der sidder tæt på træ-pulterummene. Det skete umiddelbart før vores nye elektroniske låsesystem blev sat i funktion. Ved en hurtig politiindsats blev pågældende pågrebet. Pågældende bor ikke i området, men har givet kontakter med nogle af vore unge.

Umiddelbart efter kunne vi konstatere, at nogle havde fundet anledning til at tage ophold på vore lofter, bl.a. der hvor al vores teknik er. Stærkt bekymrende.

Vi oplever lejlighedsvis, at der bliver taget ophold i kældre og røget i kældrene. Kældrene er ikke til ophold, og er ikke beregnet til at tage venner og bekendte med ned i.

Vi har efter opsætning af elektroniske låse varslet en familie, at adgang til kælder vil blive inddraget, hvis husstanden igen tager ophold i kældre og blokerer indgangsdøren.

En anden familie har fået varslet inddragelse af adgang til vaskeriet, da vaskeriet blev brugt af unge under 16 år, og de i øvrigt sad inde i tørretumbleren.

Afdelingsbestyrelsen har for at højne sikkerheden indarbejdet ønske om opsætning af gitterdøre til lofterne i DV-planen for 2020. En pilotopsætning kan ses i SB 127 og på billedet. Vi er ved at få undersøgt mulige myndighedskrav.

Der er tidligere afsat penge til opsætning af røgmeldere i Drifts- og vedligeholdelsesplanen.



Hussorden

Vi har i fælleskab 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.

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 cigarettskod omkring vore bænke efter brug.
- Lukning af døre og 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.

Vi bliver udfordret af eleverne fra Københavns Åbne Gymnasium (KÅG), som ved brug af vores område ofte glemmer at putte cigarettskod i de opsatte bøtter, smider affald på jorden, tisser i eller tager ophold i kælderen og/eller kælderindgang.

Vi har været i dialog med en enkelt beboer, som gerne så opsat gitterlåge ved kælderen. Dette finder afdelingsbestyrelsen dog ikke hensigtsmæssigt grundet affaldshåndteringen, men er opmærksom på problemet. Vi håber, at ansvarlige beboere vil være med til at "opdrage" på de unge.

Sjælør – Udsat boligområde/Ghetto – frem og tilbage

I sidste års skriftlige beretning stod der – "Sjælør – 2018 først udsat boligområde og så Ghetto".

Status september 2019: Sjælør er ikke en Ghetto.

Men, men. AAB afdeling 50 er isoleret set hverken udsat boligområde eller ghetto. Vores nabo AKB er både udsat område og ghetto. Kun på grund af vore gode tal slap vi ud af ghettoen og risikoen for nedrivning om 4 år.

Boligforeningen AAB's politik og afdelingsbestyrelsens politik er, at vi vil gøre alt for ikke at blive udsat boligområde og ghetto. Vi må derfor opfordre AAB og kommunen til at sikre, at nyindflyttere ikke bevirker, at vi pludselig bliver udsat boligområde igen.

Der vil i en periode være skærpede kriterier for at flytte ind i AAB afdeling 50. Personer opskrevet på ventelisten til AAB afdeling 50 er orienteret herom.

Overordnet set håber vi på, at en meget hårdhændet ghetto-politik bliver lempet.

Vi er spændte på om vi er med på den næste ghetto-liste, der offentliggøres per 1. december 2019.

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.

Vi ser det som et tilbud i en travl hverdag, hvor mange også har andre gøremål at tænke på. Det er dog vores håb, at man prioriterer vores årlige afdelingsmøde, som jo har stor betydning for vores liv – vores fælles liv -i AAB afdeling 50 og vores foreningsliv.

Livet mellem husene kan også være et ønske fra en opgang om at holde et opgangsmøde, for at lære hinanden at kende, eller måske drøfte aktuelle udfordringer. Her kan man altid låne mødelokalet i beboerhuset, ligesom afdelingen gerne giver en kop kaffe til et årligt møde. Der deltager altid gerne en repræsentant for afdelingsbestyrelsen.

Vi skal også have en dialog i gang om brugen af vore borde og bænke. Hvad er årsagen til at grillpladserne stort set ikke bliver brugt, kan vi gøre noget, skal noget ændres. Vi vil indkalde til en workshop, så vi sammen kan blive klogere på dette spørgsmål.

Vi skal have fundet en måde at byde nye beboere velkommen på. Det kan være et samlet arrangement et par gange om året eller noget helt andet.

Afdelingsbestyrelsen forsøger i forbindelse med afdelingens fødselsdag i år, at gennemføre et arrangement i beboerhuset med kaffe og fødselsdagskagemand og underholdning for de børn, børnebørn og voksne der vil være med til, at plante blomsterløg (forårsblomster) i vore bede. Et arrangement som har været prøvet tidligere for 10- 15 år siden.

Lejligheden er nu til at sikre, at vi får nogle forårsblomster at se på.

Legepladser

En alvorlig ulykke med et gyngestativ i Ballerup gav straks anledning til overvejelser om udstyret hos os. En ulykke, der efter de foreliggende oplysninger skyldes, at gyngestativet var stillet i en sandkasse uden fastgørelse til fundament. Det var ikke en AAB afdeling. Vore gynger er fastgjort til støbt fundament.



vores flyvemaskine og vores cykelkarrusel.

Cykel karrusellen var ikke indtegnet i arkitektens planer, men er nu fundet frem og sat op den store græsplæne. På grund af sikkerhedsafstande kunne den desværre ikke sættes op på den oprindelige placering ved SB 121.

Flyvemaskinen trænger inden for de kommende år til en hovedrenovering. Det er afdelingsbestyrelsens opfattelse, at den skal bevares og de nødvendige udgifter må afholdes.

Vi havde sidste efterår op til 1 års-gennemgangen en uvildig gennemgang af vore legepladser. Der blev rejst nogle spørgsmål til 1. årsgennemgangen

Der var ingen bemærkninger til fastgørelse af vores udstyr. Der er konstateret, at vores gynges er sat op på fast fundament.

Der er to ting som de fleste børn og børnebørn af afdeling 50 husker. Det er



DV-plan – Større aktiviteter

Større aktiviteter gennemført i 2018/19 og som ikke er en del af byggesagen:

- Renovering af elevatorer afsluttet.
- Elektronisk låsesystem opsat på yderdøre i kældre og vaskeri
- Udskiftning til LED-lys i kældre
- Vedligeholdelsesgennemgang af vinduer

Følgende større aktiviteter er plansat i 2019/2020

- Brandventilation
- Røgmelder
- Maling af opgange
- Udskiftning af vaskemaskiner, som er ude af drift + udskiftning af evt tørretumblere Det sidste skal vurderes nærmere.
- Fugt i kælder blok 24
- Se endvidere forslaget med nye store tiltag i DV-planen under forslag

Parkering

Vi har fået opmalet en række af vore parkeringspladser. Dette giver lidt flere pladser, da der nu holdes mere disciplineret

Planen er nu, at vi også får opmalet pladserne langs Sjælør Boulevard, for at tydeliggøre de nuværende markeringer.

Parkeringspladserne på grusparkeringspladsen er markeret med brosten og i øvrigt refleks på rækværket.

Vore parkeringspladser har en bredde på 230 og 240 cm. Dette er i overensstemmelse med den oprindelige byggetilladelse for vores bebyggelse.

Bredden af parkeringspladser er på 230/240 cm, da vi skal leve op til kommunens krav om et bestemt antal pladser. Vi har ikke areal til flere pladser.

Historisk havde vi et meget stort beton-parkeringsanlæg der hvor grusparkeringspladsen nu er placeret. På det tidspunkt var der stillet krav om, at vi skulle stille et meget betydeligt antal parkeringspladser til rådighed for en planlagt bebyggelse ved Sjælør station, ligesom der var krav om et betydeligt antal pladser til Dronning Ingrid's Hjem. Herudover har K&G fortsat rådighed over et antal pladser.

Nedrivningen var en nødvendighed, da anlægget havde betydelige betonskader.

Landsbyggefonden godkendte sagen som en byggeskade og nedrivningen blev en del af helhedsplanen.

Der er blevet brugt rigtig mange ressourcer på, at få kommunen til at fritage os for pligten til at stille parkeringspladser til rådighed for andre. Vi skulle også have tilladelse til



at reducere antallet af parkeringspladser i forbindelse med etablering af garager og miljøstationer.

Udstedte parkeringslicenser

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

2019	141
2018	130
2017	120
2016	116

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

Københavns kommune har indført parkeringsrestriktioner på bl.a. Sjælør Boulevard fra den 1. januar 2019. Der henvises til skiltningen og til kommunens hjemmeside vedr. regler og mulighed for parkeringslicens.

Afdelingsbestyrelsen har **ikke** udnyttet et mandat til en mindre udvidelse af antallet af parkeringspladser med licens.

Fra 1. oktober 2019 hjælper Cityparkering også at sikre, at parkeringsreglerne på grusparkeringspladsen overholdes – holde i båsene og max. vægt på 2500 kg.

Vand og varme

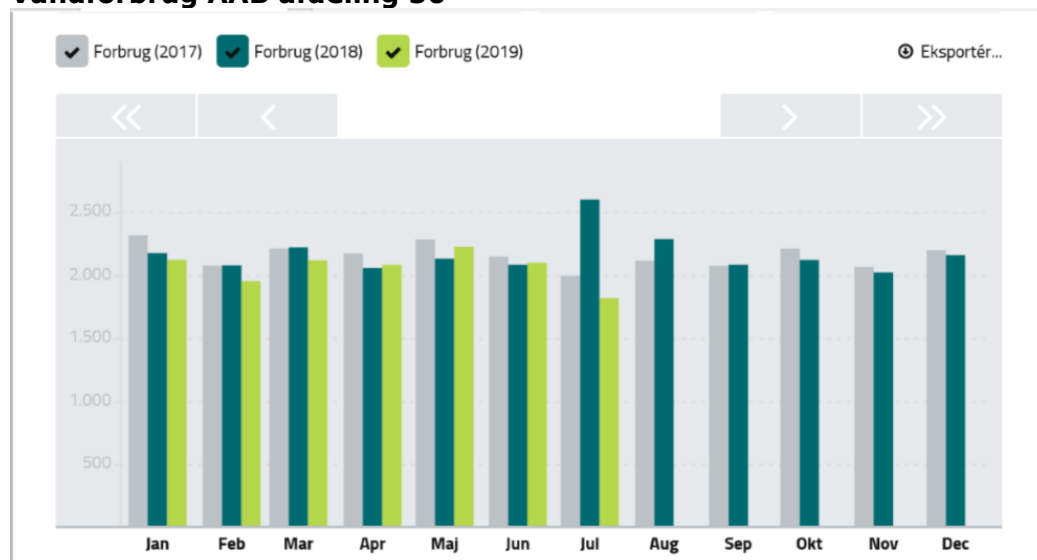
Vandforbruget for 2018 er noget højere end forventet. Det skyldes, at det var nødvendigt at vande nyplantede træer og blomster. Hvilket vi også kommer til i de kommende år, men forhåbentlig i mindre omfang.

Vandet til vanding tappes i blokkene, så vi kan ikke direkte opgøre hvor meget vand der er brugt til vanding. Vi er ved en forsigtig beregning kommet frem til, at der er brugt 658 m³ til vanding i 2018. Prisen for vandet udgør 25.000 kr., der er konteret på byggesagen.

Ser vi bort fra juli måned, så viser grafen at vandforbruget fortsat er svagt faldende.

Den enkelte beboer kan via on-line-adgangen til Minol Direct løbende følge sit vand- og varmeforbrug. Beboer indflyttet efter ibrugtagning af on-line-adgangen har ikke adgang

Vandforbrug AAB afdeling 50

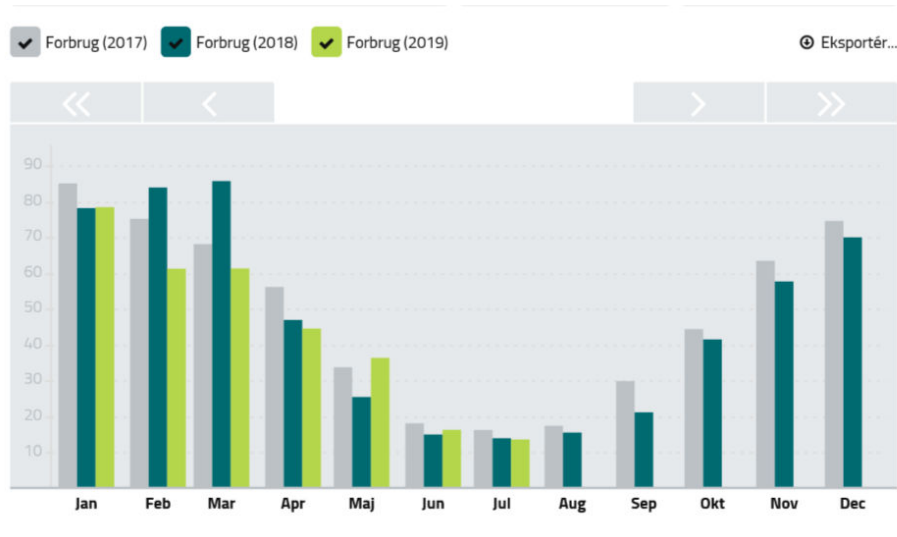


til denne mulighed endnu. Minol Direct har netop frigivet en version til at foretage flytning i systemet. Vi håber, at nye beboere snart kan få adgang til systemet.

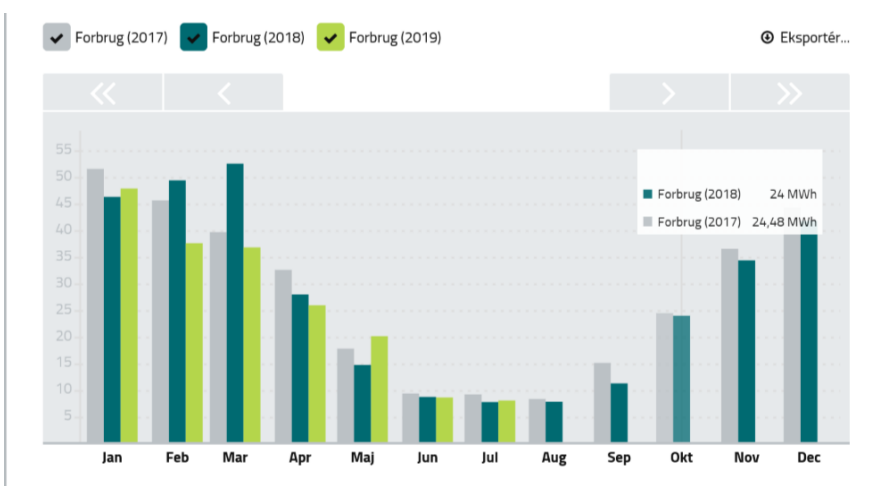
Varmeforbruget i afdelingen er også inde i en fornuftig gænge efter vi fik nye varmecentraler og Helhedsplanen blev færdig.

Oversigten viser ikke noget om økonomien, men udelukkende forbruget i MVh, men viser også at de første måneder i 2018 var rimelig kolde

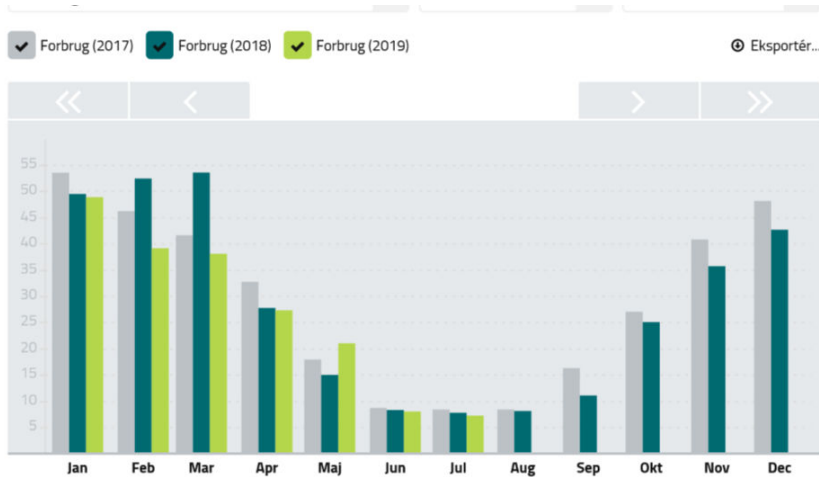
Varmeforbrug SB 91-99



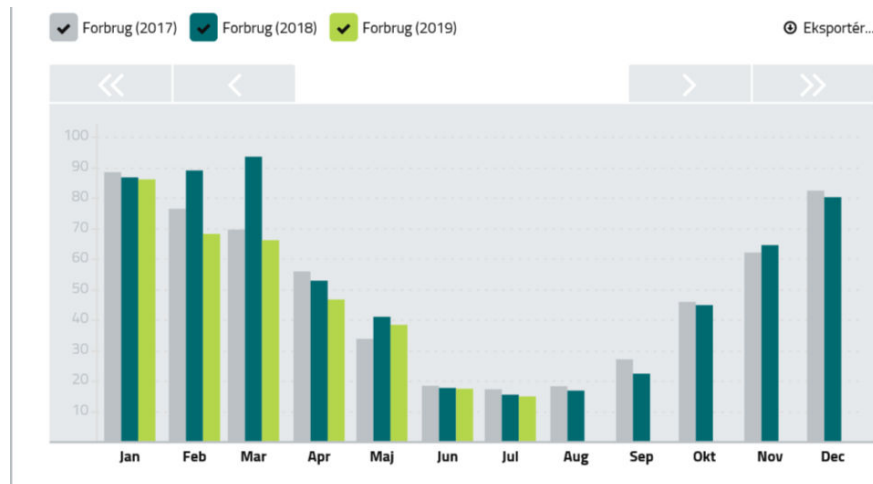
Varmeforbrug SB 101 -109



Varmeforbrug SB 113-121



Varmeforbrug 123 - 131



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.

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. 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 varmesæsonen.

Ventilationsanlæggene

Vi havde 1 års-gennemgang af Helhedsplanen ultimo 2018 primo 2019.

Vi havde oprindeligt valgt at få serviceret ventilationsanlæggene af det firma, som på vegne af BNS A/S havde opsat anlæggene.

Vi og vores projektleder havde en ide om, at det kunne være en fordel de første par år.

Det pågældende ventilationsfirma opsagde serviceaftalen umiddelbart inden årsskiftet og inden 1 årsgennemgangen.

Meget fornuftigt.

Der var en række mangler på anlæggene ved 1 års gennemgangen, men ikke egentlig noget, der har haft væsentlig og direkte betydning for beboerne. Udbedring blev foretaget, hvor manglerne blev accepteret.

Vores nye servicefirma har ultimo august måned 2019 foretaget den første egentlige servicegennemgang efter deres overtagelse af opgaven. Besøget har givet anledning til udskiftning af nogle komponenter.

Der er foretaget kontrolundersøgelse af luftudskiftningen i emfangene. Lovgivers krav til luftudskiftning opfyldes.

I den forbindelse har vi fået oplyst, at enkelte har fjernet filteret, ligesom en række filtre bærer præg af ikke at have været rengjort regelmæssigt. Dette reducerer funktionaliteten.

Det er forbudt at fjerne filtret. Det vil udløse en regning på rengøring af hele emfanget og den tilhørende streng.

Der er i august måned 2019 foretaget en stikprøveundersøgelse af indblæsningskanalerne for at afklare om de er fyldt med snavs, som nogle beboere har antydnet. Der er foretaget gennemgang af indblæsningskanaler på begge sider af husene og vedrørende alle afdelingens 8 ventilationsanlæg. Der er to anlæg i hver blok, som dækker hver sin halvdel af huset.

Konklusionen på undersøgelsen er, at der ikke er snavs i indblæsningskanalerne.

Indblæsningskanalerne skal renses med 6-8 års mellemrum og anslås at koste ca. 220.000 kr. Aktiviteten er nu indarbejdet i Drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Som omtalt i sidste års beretning har vi et ønske om, at få adgang til elektronisk overvågning af ventilationsanlæggene. Det er desværre endnu ikke kommet på plads, men vi håber det kommer inden for en overskuelig fremtid.

Sort støv omkring indblæsningsventilerne



Der optræder lejlighedsvis sort støv omkring indblæsningsventilerne. Husk at rengøre dem. Kan typisk fjernes med en støvkost eller en klud.

Sagkundskaben oplyser, at lufthvirvlerne fra indblæsningen får stuens støv til at samle sig omkring indblæsningsventilerne.

Filtrene i indblæsningsanlægget på loftet skal iht. manualen skiftes en gang om året. Vi vil skifte dem to gange om året for at sikre ren luft.

Emfang køkken

Beboerne er ansvarlige for regelmæssig rengøring af emfanget i køkkenet – det virker ikke, hvis det er fyldt med fedt og snavs.

Hvis vores personale eller andet servicepersonale skal se på dit emfang, skal det være rengjort. I modsat fald afventes rengøring.

Ind- og fraflytning

Det blev i sidste års beretning omtalt, at afdelingsbestyrelsen havde frygtet, at helhedsplanen med den tilhørende huslejestigning, samt kontanthjælpsloft havde medført et større antal fraflytninger.

Antal indflytninger			
År	Antal	%	Fraflytningsprocent i hele AAB
2017	20	7,6	9,7
2018	18	6,9	9,6

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.

Tilbage i tid har vi mellem 25- 30 fraflytninger årligt.

Beslutningen i 2017 om digitalopmåling og udbud af istandsættelse af flyttelejligheder har medført en sænkning af omkostningerne. De gennemsnitlige omkostninger pr m2 for normal istandsættelsen er blevet reduceret, ligesom priserne ved misligholdelse, samt slid og ælde arbejde er blevet reduceret. Dette er både til glæde for fraflytter og fællesskabet.

Gennemsnitlige udgifter til normal istandsættelse ved fraflytning per m2 i kr.					
År	2014	2015	2016	2017	2018
Afd.50	206	206	230	186	112
Afdelinger i hele AAB med egen administration som os)					224

Opmåling og udbud blev foretaget i 2017

I forbindelse med normalistandsættelse af flyttelejligheder er der siden 2016 sket en udbedring af sætningsrevner, hvor dette har været nødvendigt.

Du kan i øvrigt se tegninger fra den digitale opmåling på www.aab50.dk under Info fra A til Z

Affaldshåndtering

Vi er udfordret omkring vores affaldshåndtering. Vi må konstatere, at kravene til affaldshåndtering har ændret sig siden planlægningen fra 8-10 år siden og den efterfølgende myndighedsgodkendelse.

Vi må konstatere, at den del af kommunen, der har varetaget affaldshåndtering har nogle helt andre krav til antallet af fraktioner og omfanget af plasticcontainere end der indgik i drøftelserne ved myndighedsgodkendelse. Der blev fremført ønske om ca. 15 plasticcontainere ved hver blok

Nok udgår brug af containere til storskrald af kommunens portefølje, men det bliver selvfølgelig ikke bedre af, at den tiltænkte placering ikke giver plads til en container. Lige netop krav til containerens størrelse var vi på banen med i den oprindelige planlægning.

Vi har forsøgt at få affaldskonsulenten med til en midlertidig løsning baseret på vores nuværende adfærd, således at vi i de mindste kan komme i gang. Brug af

miljøstationerne og et mindre antal containere tæt på blokkene. Ønskede ikke at indgå i en dialog om en midlertidig løsning.

Afdelingsbestyrelsens overvejelser har været mange, men det har endnu ikke været muligt at finde en fornuftig løsning, hvor der bl.a. tages hensyn til:

- Placering, hvor der ikke inddrages grønne område
- Placering, hvor kommunen kan dispensere for antallet af antallet af parkeringspladser.
- Placering, hvor afhentning er mulig

Kravene til affaldshåndtering skærpes og udvides i disse år med bl.a. øget krav til kildesortering. På et tidspunkt kommer der givet også krav om lukning af skakter både af miljømæssige, men også af effektiviseringsmæssige hensyn.

Vi har indarbejdet økonomi til både en midlertidig løsning, og et arbejde med en endelig løsning med nedgravning af affaldscontainere.

En løsning med nedgravning kan ses hvis man går en tur ad Sydbanestien i bebyggelsen lige før Sydhavn station. Det giver et helt andet visuelt indtryk, end med en løsning med containere stående rundt omkring.

En plan skal anvise løsningen med eller uden lukning af skakter, men således at der pladsmæssigt er taget højde for dette.

Planen om nedgravning skal forelægges på et afdelingsmøde. Planen om evt. lukning af skakter skal ligeledes forelægges på et afdelingsmøde.

Grønne områder – beplantning mv

Beplantningen af de grønne områder blev foretaget sidste år samtidig med den meget meget varme sommer. Der er i år foretaget efterbeplantning af et meget stort antal planter.

Både i 2018 og 2019 er udgifterne til vedligeholdelse og vanding afholdt af byggesagen. For at sikre at beplantningen kommer i god gænge, vil der også i de kommende år være en tæt opfølgning med fjernelse af ukrudt.

Mange steder er beplantningen tæt og dækker ukrudtet. Ander steder ses næsten ingen planter. Som vores gartner siger, man sætter ikke skygge-planter i sol. Det er landskabsarkitekten, der har planlagt beplantningen.

Der bliver i efteråret igen foretaget supplerende beplantning.

Vi har forsøgsvis ændret på plejen af de grønne områder, således at græsset ikke slås omkring LAR-områderne og den øverste del af bakken.

Vi kan i disse miljø-tider glæde os over, at vi har fået flere bier og insekter på vores grønne områder.

Området mellem flisestien og SB 113-121 der står under vand ved det mindste regnvejr, er ikke en del af LAR-området. Vi har stillet krav om, at der sker dræning til LAR-anlægget på den anden side af flisestien. Et anlæg der næsten altid står tørt.

Det er indregnet i budget 2020, at der er plads til



ekstern hjælp til at fjerne ukrudt fra de nye anlæg, hvis det skønnes nødvendigt.

Vi vil gerne have forårsblomster i vore bede. Som skrevet tidligere i denne beretning vil vi gennemføre et arrangement, hvor børn, børnebørn og voksne kan være med til lægge løg forårsblomster.

Information

Information og nyheder kan ses på afdelingens website www.aab50.dk. Vigtig information vil også være tilgængelig på afdelingens opslagstavler (opgange og vaskeri).

Lejlighedsvis omdeles et informationsbrev, som også kan hentes på www.aab50.dk.

Vaskerisystemets informationstavle opdateres kun lejlighedsvis. Ved driftsproblemer i vaskeriet tjek www.aab50.dk.

Endvidere vil vi lejlighedsvis benytte SMS-advisering i særlige situationer. Se www.aab50.dk vedr. tilmelding eller opdatering af mobilnummer til SMS-advisering.

Personale

Afdelingens personale har siden seneste ordinære afdelingsmøde bestået af:

Varmemester xxx

Gårdmand xxx

Gårdmand xxx

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen har siden seneste ordinære afdelingsmøde bestået af:

Bent Haupt Jensen, formand

Annie Skaarup, kasserer

Hans-Christian Larsen

Jeanette Nissen

Fatma Tarhan

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

www.aab50.dk

København, den 10. september 2019

Bent Haupt Jensen
Afdelingsformand

Annie Skaarup
kasserer

Hans Christian Larsen

Fatma Tarhan

Jeanette Nissen

Boligforeningen AAB, afdeling 50
indkalder hermed til
ordinært afdelingsmøde

Tirsdag d. 24. september 2019, kl. 18.30
Adgang fra kl. 18.10

Mødet holdes i Beboerhuset Sjælør Boulevard 111.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Beretning for perioden siden sidste ordinære afdelingsmøde
4. Orientering om status for Helhedsplanen ved AAB's administration
5. Beslutning Helhedsplanens endelige økonomi . Bilag 1
6. Regnskab for 2018 (orientering). (Omdelt særskilt)
7. Forslag fremgår af bilag 2
 1. Disponering af overskud for 2018
 2. Plan 2020 – Opfølgingsplan
 3. Bemyndigelse til flytning af ikke iværksatte aktiviteter med tilhørende økonomi fra DV-plan 2019 til 2020.
 4. Fest i anledning af afdelingens 50 års jubilæum i 2020.
 5. Hund
 6. Ventilation
 7. Gadedøre/branddøre
 8. Maling af opgange
8. Budget 2020 inkl. drifts- og vedligeholdelsesplan (Omdelt særskilt).

Stigning: 0 %.

(Det skal bemærkes, at der som følge af Helhedsplanen tidligere er varslet en forhøjelse på 3% per 1. januar 2020. Dette bliver den eneste stigning per 1. januar 2020).

9. Valg
 - a. Afdelingsformand for to år (Bent Haupt Jensen, modtager genvalg)
 - b. Afdelingskasserer for et år
 - c. 1 afdelingsbestyrelsesmedlem for to år (Fatma Tarhan, modtager genvalg)

- d. Evt. et afdelingsbestyrelsesmedlem for 1 år, såfremt et afdelingsbestyrelsesmedlem vælges som kasserer.
- e. 1 suppleant til bestyrelsen for to år
- f. 1 suppleant til bestyrelsen for et år
- g. 1 medlem til boligforeningens repræsentantskab for et år
- h. 1 suppleant til boligforeningens repræsentantskab for to år (Jeanette Nissen, modtager genvalg)

10. Evt.

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 ikke stemmes ved fuldmagt.

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

Mødet vil blive optaget til brug for referat. Optagelsen opbevares i 3 måneder.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Tilmelding til spisning efter afdelingsmødet.

*Særskilt tilmeldingsblanket
er omdelt.*

*Bindende tilmelding skal ske **senest** onsdag den 18
september 2019, kl. 19.00*

*Tilmeldingsblanketten skal afleveres i kontorets
brevkasse på beboerhuset.*

Afd. 50 Godkendelse af endelig anlægssum helhedsplan

Afdelingsmødet anmodes om at godkende den endelige anlægssum på kr. 248,9 mio. til helhedsplanen, så det endelige realkreditlån kan optages.

Stigningen i anlægssummen vil ikke medføre yderlige huslejestigning, end den allerede godkendte stigning på afdelingsmødet den 12. september 2012. Her blev der godkendt en huslejestigning på 13% og kr. 600 pr. måned for nyt køkken. Det er et formelt krav fra Københavns Kommune, at afdelingsmødet godkender den endelige anlægssum.

Det er muligt at undgå yderligere huslejestigninger på grund af det lave renteniveau på realkreditlån. Derudover giver Boligforeningen AAB yderligere tilskud (trækningsretsmidler) på kr. 6,8 mio., så der samlet gives trækningsretsmidler på kr. 26,8 mio. Endelig forhøjer Landsbyggefonden deres driftslån til finansiering af det arbejde, der bliver støttet af Landsbyggefonden.

Helhedsplanen blev godkendt på afdelingsmødet den 12. september 2012 med en anlægssum på kr. 220 mio. Den samlede anlægssum er således steget med kr. 28,9 mio. Årsagerne til merudgifterne er blandt andet helhedsplanens forsinkelse på omkring to år og en række projektændringer, så som vandledning, kloak, fejl i tavler mm.

Forslag til behandling på afdelingsmødet den 24. september 2019

1. Disponering af overskuddet for 2018

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslag:

Afdelingsmødet anmodes om at godkende, at følgende overskud fra årsregnskab 2018 bruges til at blive overført som ekstraordinære henlæggelser til dv-planen 2020.

Årsregnskab 2018 *	Beløb
Overført til samlet resultat	469.000
Overført til reguleringskonto	1.087.366

* De resterende kr. 2.793.112 af overskuddet i årsregnskab 2018 skal overføres til Landsbyggefondens reguleringskonto i 2019, da det er et krav fra Landsbyggefonden, for at de kan give huslejstøtte og driftslån.

Begrundelse:

Overskuddet for 2018 består af en del på 469.00 kr. fra den almindelige drift og en del der skyldes teknikken i forbindelse med finansiering/reguleringskonto på 3.880.478 kr.

Det har vist sig at en del af beløbet (1.087.366 kr.), der vedrører reguleringskontoen kan frigøres og overføres til styrkelse af henlæggelserne på DV-planen.

2. Plan 2020 - opfølgingsplan

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslag:

Plan for en række større arbejder er indarbejdet i Drifts og vedligeholdelsesplanen med budget 2020 og finansieret med det stigende henlæggelsesniveau fra budget 2020. Budgetforslag 2020 udløser stigning på 0%.

Opfølgingsplan indarbejdet i Drifts- og vedligeholdelsesplanen			
Aktivitet	År	Beløb	Bemærkning
Kloak	2020	300.000	
Nyt tappap + reparation af alukanter/træværk	2020	8.223.000	Skal gennemføres snarest muligt. Anlægsbudget foreligger som bilag 3
Stillads skal opsættes.			
Nødvendig			

Opfølgingsplan indarbejdet i Drifts- og vedligeholdelsesplanen			
Aktivitet	År	Beløb	Bemærkning
Sikring af lofter Opsætning af gitterdøre ved opgang til loft. Pilotprojektet kan ses i SB 127. I lavhusene er det nødvendigt yderligere at opsætte et rækværk, så man ikke kan klatre uden om dør og falde ned. Afsat 200.000 kr. i Dv-planen for 2020.	2020	200.000	Omtalt i den skriftlige beretning. I lavhusene skal der tillige opsættes gitter fra gitterdør til skakt.
Renovering af flyvemaskine	2021	75.000	
Højbede – fortov langs blokkene ved Sjøelør Boulevard Opfyldning/kompensation af manglende tilslutningseffekt	2020	120.000	Uafklaret om det gennemføres, da overvejelser om en løsning stadig pågår
Belægning på grusparkeringsplads.	2025	2.000.000	Konkret forslag og anlægsbudget vil blive fremlagt på et afdelingsmøde. Det skal bl.a. afklares om der må benyttes en coloc-sten, som er benyttet andre steder eller om det skal være en åben sten af hensyn til nedsivning af vand. Note 1
Ny belægning på vejen foran blokken SB 91 – SB 99 og SB 101 – 109. Udskiftning til coloc-sten som foran vaskeri og vejen gennem grusparkeringspladsen	2025	900.000	Her ligger den originale belægning, bortset fra et lille stykke. Er på vej til at gå i opløsning. Det kan nævnes, at vi nogle år før helhedsplanen skiftede belægningen på vejen foran vaskeribygningen. Note 1
Fornyelse af træer langs Sjøelør Boulevard	2024	600.000	Træerne ser syge ud og gartner har anbefalet en udskiftning. Note 1
Affaldshåndtering – midlertidig opfølgning på helhedsplan	2020	200.000	
Affaldshåndtering Der afsættes 4.6 millioner til en samlet affaldsløsning med nedgravning af de mange	2025	4.6000.000	Forslag og anlægsbudget skal behandles på et afdelingsmøde. Der forventes også afholdt

Opfølgingsplan indarbejdet i Drifts- og vedligeholdelsesplanen			
Aktivitet	År	Beløb	Bemærkning
forskellige fraktioner der skal håndteres. Der er ikke med projektet taget stilling om affaldsskakter skal lukkes og rest-husholdningsaffald skal afleveres i nedgravet container. Projektet skal indeholde en mulig løsning af hensyn til pladsforholdene.			workshop om emnet. Note 1
Cykelrum – flere cykelrum.	2025	200.000	
Tilpasning hegn, træer mv – området mod Dronning Ingrid's Hjem	2027	700.000	Delen mod Dronning Ingrid's Hjem blev trukket ud af helhedsplanen, der opstod nogle matrikelproblemer og kom ikke med igen.
Opfølgning på grønne områder	2025	500.000	Supplerende beplantning og opfølgning.
Cykelstativer		200.000	Note 1
Rensning af indblæsningskanaler	2024	225.00	Pt hver 6. år fra 2024.
Rådgiver – gennemgang af altaner.	2031	200.000	
Note 1. Afventer plan for affaldshåndtering			

Begrundelse:

Afdelingsbestyrelsen fremsætter forslag til en samlet plan for arbejder som anses for nødvendige i de kommende år. Arbejder der beløbsmæssigt er på ca. 14 millioner kr. Aktiviteterne er indarbejdet i Drifts- og vedligeholdelsesplanen og er finansieret med niveauet for henlæggelser fastlagt i budgettet 2020. Et budget hvor stigningen er 0%.

Det er for afdelingsbestyrelsen vigtigt, at vi får en langsigtet plan, ligesom det er vigtigt at vi har et langsigtet overblik over økonomien og ikke mindst udviklingen i boligudgiften.

Det skal fremhæves at tagprojektet indgår i planen. En række aktiviteter ligger på grund af aktiviteterne ude i tid.

Der er derimod andre ting som vi først indarbejder senere dette er eksempelvis henlæggelse til udskiftning af køkkener, da de som udgangspunkt næppe holder mere end 15 -20 år. Vi opererer med 20 årsplaner.

3. Bemyndigelse til flytning af aktiviteter på DV-planen med tilhørende midler fra 2019 til 2020

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslag:

Afdelingsbestyrelsen bemyndiges til at overføre ikke gennemførte DV-plans- aktiviteter med tilhørende økonomi fra 2019 til 2020.

Begrundelse:

Den manglende afslutning af Helhedsplanen (byggesagen) har igen gjort det vanskeligt at gennemføre DV-planens aktiviteter i 2019. Afdelingsbestyrelsen ønsker derfor bemyndigelse til at flytte ikke-gennemførte aktiviteter og den tilhørende økonomi til 2020.

Samme forslag er stillet de foregående år. På sigt skal vi helst gennemføre planlagte aktiviteter.

4. Fest i anledning af afdelingen 50 års jubilæum i 2020

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslag:

Afholdelse af en voksenfest med spisning i beboerhuset og med en egenbetaling på op til 50 kr. max to deltagere per bolig.

Udgifterne er afsat i det fremlagte budgetforslag for 2020.

Begrundelse:

Vi finder det naturligt at fejre afdelingens 50 jubilæum. En vigtig dag og en vigtig markering.

Afdelingens 25 års jubilæum blev markeret med en voksenfest på KÅG og 40 års jubilæet blev markeret med en reception i vaskeriet.

Vi ønsker at markere jubilæet med en voksenfest i vores beboerhus med spisning. Der påregnes en mindre egenbetaling på op til 50 kr. per person. Deltagerne begrænses til to voksne per bolig.

Udgifterne dækkes af konto 11932 Sammenkomster og fester, der i budget 2020 er indregnet med en stigning fra 27.000 kr. til 97.000 kr.

5. Hund

Forslagsstiller:

Beboer SB 95

Forslag

Tilladelse til at holde lille hund (max 15 kg).

Begrundelse:

[Må fremlægges mundtligt på mødet på grund af persondataforordningen]

Afdelingsbestyrelsens bemærkninger:

Indstilles til afvisning da afdelingen fortsat bør være fri for hunde og katte. Bl.a. af hensyn til støj, efterladenskaber og allergikere.

Ønskes forslaget vedtaget skal der ske en udbygning af gældende husorden.

Afdelingsbestyrelsens ændringsforslag:

Afdelingsbestyrelsen skal udarbejde et nærmere regelsæt og en husorden med tillæg om hundehold, således at der på det kommende møde kan ske en samlet behandling på et fuldt oplyst grundlag.

6. Ventilation

Forslagsstiller:

J. Christensen SB 105 st.tv

Forslag:

Medlemsmødet pålægger bestyrelsen at arbejde hurtigt og effektivt for at den luft der indblæses i vore boliger bliver af en renere kvalitet end den der blæses ind i dag.

Begrundelse:

Medlemsmødet pålægger bestyrelsen at arbejde hurtigt og effektivt for at den luft der indblæses i vore boliger bliver af en renere kvalitet end den der blæses ind i dag. Luften er fyldt med div. fnugger og andet.

Kan muligvis løses ved indskud af ekstra filter efter blæser ?

Afdelingsbestyrelsens bemærkninger:

Afdelingsmødet har disponeret tidligere års overskud, ligesom overskuddet for 2018 er planlagt disponeret til styrekelse af Drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Der er foretaget mangelgennemgang på ventilationsanlægget, vi har haft to forskellige ventilationsfirmaer på anlægget + den oprindelige leverandør til at se på anlægget. Vi har haft rådgiver til at se på anlægget + de har været rundt i en række lejligheder.

Herudover har vi fået foretaget stikprøvevis fotografering til ca. 33.000 kr af nogle af indblæsningskanalerne. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger. Afsætningerne omkring indblæsningsventilerne skyldes af lufthvirvlerne fra rummets støv til at sætte sig omkring kanalerne.

Tilbagemeldinger på mangellister har ikke givet anledning til særlig fokus på det af Jørn Christensen anførte problem.

Hvis det er noget der skal undersøges nærmere så skal vi have set på problemets omfang og årsag.

Afdelingsbestyrelsens ændringsforslag:

Afdelingsbestyrelsen skal med eller uden ekstern bistand have udarbejdet en detaljeret oversigt over problemets omfang.

Er omfanget generelt skal der udarbejdes et projekt, der skal redegøre for problemets årsag og evt. løsningsmuligheder. Projektforslag med tilhørende økonomi fremlægges på et afdelingsmøde

7. Gadedøre/branddøre

Forslagsstiller:

J. Christensen SB 105 st.tv

Forslag:

Bestyrelsen sørger for at det ved div. Opslag permanent meddeles at gadedøre mod terræn holdes lukket og at branddøre i kældre ligeledes holdes lukket for at opfylde deres mission

Afdelingsbestyrelsens bemærkninger:

Branddøre i kældre skal holdes lukket. Dette vil der blive fulgt op på, evt. ved inddragelse af adgang til kælderen.

Åbning af opgangsdørene kan man ikke skrive sig ud af. Afdelingsbestyrelsen foreslår at beboerne i de berørte opgange holder et opgangsmøde og drøfter årsagen til at døren holdes åben.

Skyldes åbning af opgangsdøren lugtgener, kan man fx forsøge at løse problemet. På et tidspunkt hørte vi at det skyldes at nogle mod de gældende regler holder kat. Kattehold er forbudt, så det kan hurtigt løses, hvis de fornødne oplysninger meldes skriftligt til afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsens ændringsforslag

Afdelingsbestyrelsen følger op på problemet med åbne branddøre i kælderen og vedrørende åbne opgangsdøre henvises de berørte opgange til at holde et opgangsmøde.

8. Maling af opgange

Forslagsstiller:

Salomea Hirschorn, SB 127, 1.th

Forslag

Maling af opgange og div opretninger

Begrundelse:

Opgangene i de fleste bygninger har igennem længere tid trængt til at blive renoveret/istandsat. De primære udbedringer vedrører reparationsarbejde ved murer, malerarbejde, reparation af el-installationer samt udbedring af skader på div. glas/ruder. Istandsættelse af opgange virker som et generelt problem for de fleste opgange, men specifikt for opgang 127 kan følgende nævnes:

Vi har boet i denne opgang i nu 5 år og har i hele den periode oplevet, at ruden til hovedindgangen har været knust. Endvidere har der som følge af hærværk været afbrændte kontakter. I forbindelse med, at der blev sat nye lamper er hullerne fra de gamle lamper ikke blevet udbedret og fremstår stadig som ikke afsluttet

Hele opgangen trænger helt generelt til at bliver malet. Der er tydelige tegn på slidtage, snavs og malingen skaller flere steder.

Sidst, men ikke mindst er der i forbindelse med hærværk blevet hældt en gul/orange maling på navneskiltet ved indgangen. Det virker i den forbindelse nærliggende at udskifte navneskiltet, frem for at forsøge at rengøre / istandsætte det.

Det har været vores opfattelse, at renovering/istandsættelse af opgangene. ne var inkluderet i helhedsplanen for renoveringsarbejdet. Vi må dog konstatere, at der ikke virker til at være nogen fremdrift i denne del af projektet.

Vi indstiller derfor til Bestyrelsen om at finde en løsning på dette hurtigst muligt, og i den sammenhæng ønskes angivet en detaljeret plan samt tidshorisont for, hvornår disse mangler i opgangen kan forventes at være blevet udbedret.

Afdelingsbestyrelsens bemærkninger.

Der er afsat 2.6 millioner kr til maling af opgange i DV-planen for 2019. Iværksættelse afventer fornyelse af brandventilation og opsætning af røgmelder. Kommer formentlig først i gang primo 2020.

Der foretages samtidig de fornødne opretninger.

Forslaget indgår således i den lagte plan og der ingen grund til at sætte det til afstemning.

Boligforeningen AAB, afdeling 50

Udarbejdet den 02.09.2019

Anlægsbudget vedrørende Tagrenovering		
Håndværkerudgifter		6.675.755
Uforudsete udgiftsstigninger	10,0%	667.576
Håndværkerudgifter i alt		7.343.331
Afsat 1 års eftersyn		33.379
Teknisk rådgivning, I alt		534.060
Forsikring, afgifter, I alt		50.000
Byggesagshonorar		180.000
Byggeskadefonden	1,0%	82.230
Anlægsudgifter i alt		8.223.000