

Web-version

AAB afdeling 50



Dagsorden og forslag

til

Afdelingsmødet tirsdag den 25. september 2018, kl. 18.30

Beboerhuset

Sjælør Boulevard 111



afdelingsmøde 2018 **Afdeling 50** afdelingsmøde 2018

Beretning

Helhedsplan – plan 2010 * 2014 – 2015 - 2016 - 2017 – 2018?

Så er der gået et år igen, hvor helhedsplanen ikke er færdig.

Traditionen tro holdt forårets tidsplan heller ikke.

Desværre må vi konstatere, at Boligforeningen AAB's administration ikke er uden skyld i vore nuværende udfordringer her i den afsluttende fase af helhedsplanen. En fase, som vi har været inde i siden afleveringsforretningen i januar måned og forliget med BNS A/S ultimo marts måned.

Udfordringerne skyldes manglende eller utilstrækkelig overlevering ved projektleders pensionering, men også andre forhold har spillet ind.

Vi kunne i det sene forår blot konstatere at boligforeningens byggeafdeling - stort set - kun havde til hensigt at medvirke til de sager der skulle afsluttes iht. afleveringsforretningen og forliget med BNS A/S. Byggeafdelingen havde tilsyneladende den tanke, at alle andre udfordringer og udskudte opgaver skulle håndteres af den daglige drift og uden for byggesagens økonomi.

Væk var de mange aftaler, herunder tilkendegivelser om forløbet, når BNS A/S havde forladt pladsen. Afdelingsbestyrelsens mange spørgsmål og observationspunkter henstod ubesvaret.

Observationspunkter som afdelingsformanden have brugt påsken til at opdatere, men som man valgte ikke at drøfte med afdelingen i forbindelse med overleveringsforretning i forbindelse med projektleders pensionering. Bevidst eller ubevidst, men i første omgang bekvemt for de ansvarlige.

Efter et møde i juni måned med boligforeningens direktør og byggechef er sagen kommet på rette spor igen. Mange arbejder er nu under udførelse og andre under planlægning.

Opsamlingen af restarbejder har ikke været uden overraskelser for den nye projektledelse og afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen ønsker at vi kommer i mål på en ordentlig måde og inden for de økonomiske rammer, der er besluttet på afdelingsmødet i 2012 – 13%+600 kr., heraf er det kun de 10%+ 600 kr. der er effektueret.

Vi skal også huske, at udvidelsen af køkkenet blev besluttet efterfølgende, og indretning af funktionærrum blev godkendt sidste år, men begge inden for rammerne af den oprindelige boligafgiftsforhøjelse.

Det er vores umiddelbare vurdering at de manglende arbejder kun i begrænset omfang har medført tab for afdelingen, da arbejderne under alle omstændigheder ville være ekstra arbejder.

Det har måske ikke været så synligt for beboerne, men byggesagen har fyldt så meget, at det er gået ud over andre opgaver. Det har været nødvendigt at prioritere ressourcerne. Det har desværre også været nødvendigt at henvise henvendelser til den kommende 1 års-gennemgang, ligesom en del henvendelser afventer afklaring hos byggesagen.

Byggesagen

BNS A/S påbegyndte i foråret at færdiggøre deres mangler iht afleveringsforretning og forlig.

Beplantning blev i stort omfang foretaget samtidig med at varmen satte ind. Det var derfor nødvendigt at foretage omfattende vanding, som har medført ekstra udgifter til vand og vanding. Vi har brugt ca. 40 m³ vand ekstra i døgnet på vanding. Udgifterne vil indgå i byggesagen.

Ved udmøntning af afslutningsarbejderne viste det sig også, at Boligforeningens Administration ikke havde forholdt sig til arbejder, der var taget ud i forbindelse med forliget med BNS A/S.

I en fælles dialog med den nye projektledelse har vi henover sommeren forsøgt at opgøre mangler og restarbejde og planlægge det videre forløb.

Vi skal fremhæve følgende restarbejde:

- Isolering lofter i nødudgange/luftsluser kælder
- Rampe til ny vaskeridør
- Beplantning
- Grusparkeringsplads
- Container plads
- Beboerhus – vinduer
- Beboerhus rampe mod vest
- Beboerhus flugtveje
- Plante huller langs opgangene til blokke langs Sjælør Boulevard – niveauforskel
- Døre miljøstationer og garager
- Bomme
- Belægning
- Belysning
- Fodhegn
- Affaldsbøtter (Har været inde og ude af planen)

Lys er en spændende ting. Nogle af problemerne skyldes, at rådgiver og BNS A/S ikke er enige om, hvorfor der kommer vand i kabelbrøndene. At der også er problemer med leverance af lamper kan man undre sig over, når det tages i betragtning, hvor længe lys har manglet. Rygterne vil vide, at vi får lys i 4. kvartal 2018. *Men lad os nu se.* Vi har endvidere håndteret to egentlige mangelsager:

- Vandinstallation køkken

Vi har haft et par sager med defekt tilllutning til vand, som har bevirket vandskade. Vi har haft en ekstern rådgiver på sagen, der har rejst nogle bekymringspunkter, som nu drøftes med entreprenør og helhedsplanens rådgiver. Der informeres nærmere når vi ved mere

- Altaner

Der blev primo august måned sat spørgsmålstegn ved altanernes opsætning.

Efter en kort besigtigelse nedlagde rådgiver og boligforeningen forbud mod brug af altanerne, mens yderligere undersøgelser blev iværksat.

Der er foretaget en nærmere undersøgelse af både altaner på østsiden af lavhusene og på et af højhusene. Vi afventer nu en rapport og plan for et evt. videre forløb.

Vi har fortsat en forventning om, at byggesagen afsluttes med et informationsmøde.

Beboerhus



Det har desværre ikke været muligt at tage beboerhusets sal i brug til udlejning. Årsagen kan på nogle områder tilskrives afdelingsbestyrelsen og andre ude fra kommende forhold. Samlet set skal de enkelte elementer være på plads før udlejning kan påbegyndes. Regler og priser for udlejning kan hentes på www.aab50.dk og er vedtaget på sidste års afdelingsmøde.

Oversigt over nogle af udfordringerne:

- Etablering af betalingsmulighed via Mobil Pay/betaling via bankoverførsel
- Kontrol og optællingslister
- Instruks vedr. optælling og udlejning
- Nøddugange(Byggesagen)
- Rampe til udgang mod vest og terrasse(Byggesagen)
- Alarmsystem
- Elektronisk låsesystem



Ghetto Sjælør – 2018 først udsat boligområde og så Ghetto

Som et led i regeringens plan "Et Danmark uden Parallelsamfund" er kriterierne for at komme på Ghetto-listen blevet revideret.

Vi har været inde og ude af Ghetto-listen og havde **ikke** drømt om, at vi efter vores renovering igen skulle komme på Ghetto-listen.

Det kom vi og listen har pludselig fået en ganske alvorlig betydning, da 4 år på listen, iht. til det fremlagte forslag, vil betyde, at antallet af familieboliger skal reduceres til 40 % ved salg eller nedrivning. Det vil sådan set betyde, at de to højhuse skal sælges eller nedrives.

Giver det mening - **nej og atter nej.**

Vi har fået løftet området med vores og AKB's renovering. Vi har sammen med AKB fået skabt liv på Sjælør Boulevard og forretningsmuligheder med vores salg af Sjælør Varmecentral til Lidl.

Hvornår er man udsat boligområde og hvornår er man ghetto:

Udsat boligområde	
Kriterie	Sjælør (AAB og AKB)
Antal beboere uden for arbejdsmarkedet > 40%	30,5%
Antal dømt > 2,2%	2,3%
Kun grundskole > 60%	64,3%
Gennemsnitlig indkomst < 55%	56,5%

Ghetto - hvis man er udsat boligområde og opfylder følgende kriterie:	
Kriterie	Sjælør (AAB og AKB)
Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke vestlige lande > 50%	55,5 %

Nogen mener, at det ikke berører os. Det er muligt, men der er ingen undtagelser i forslaget.

Boligforeningens ledelse har den opfattelse, som det blev fremlagt på juni måneds repræsentantskabsmøde, at der kun er en mulighed for at slippe ud af ghetto-begrebet.

Det vil være et krav om, at nyindflyttere ikke må falde for ghetto-kriterierne ved ind- eller omflytning til et udsat boligområde. Det skal gælde både juridisk lejer og den øvrige familie, samt ved fremleje.

Det er vurderingen at hverken suspension af boligsocial anvisning eller den nuværende kendte fleksible udlejning vil påvirke beboersammensætningen i en grad, så vi undgår at blive udsat boligområde og Ghetto.

På et erfa-møde i Fællesskaberne stod det klart for AAB's repræsentanter, at Fællesskaberne selv på de få områder, hvor de har en mulighed for at påvirke udviklingen på den korte bane ikke ønsker at være proaktive. Det er tankevækkende, når vi lægger vægt på at komme ud af ghetto-begrebet.

Boligforeningens direktør og formand har gennem møder i afdeling 50 med de relevante ordførere i forligskredsen omkring ghettopakken forsøgt at fremme vore synspunkter.

Endvidere har seniorklubben holdt et møde sammen med boligforeningens direktør og ordføreren for enhedslisten.

Parallelsamfundsforslaget omfatter mange andre tiltag end en reduktion af almene boliger i ghettoområder. Nogle tanker er gode og andre mindre gode.

Boligforeningen er i særlig grad opmærksom på at udeholde kriminelle fra at få en bolig, samt udsætte familier, hvor en eller flere personer har begået kriminalitet omfattet af lovforslaget. Der henvises til at læse det samlede forslag, som kan hentes på afdelingens hjemmeside.

Vi har valgt at informere beboerne i et nyhedsbrev og på hjemmesiden. Vi har også anmodet om tilbagemelding, hvis man ønsker information om forslaget. Vi har ikke fået nogen tilbagemelding.

Vi vil indbyde til informationsmøde, når der er mere afklaring om de endelige forslag/vedtagne forslag.

Persondataforordning

Implementering af EU's persondataforordning har fyldt meget i AAB og i AAB's enkelte afdelinger, herunder AAB afdeling 50.

AAB har besluttet at alle data med beboerrelevans gemmes centralt hos boligforeningen AAB, således at data er beskyttet og der løbende tages back-up af data.

Til brug herfor har AAB taget et system benævnt docunote i anvendelse.

Der har været iværksat omfattende undervisning af medarbejdere og afdelingsbestyrelser. Afdelingsbestyrelserne har fået tilbudt supplerende undervisning, hvis der er behov herfor – endda enkeltmandsundervisning. Dette gælder også for AAB afdeling 50.



HUSK BEBOERMØDET

✕ HUSK AT SÆTTE ET STORT KRYDS I KALENDEREN PÅ NEDENÅVNTE DATOER.

AAB. d. 21/4 - Kl. 19,30 i salen på Røde Kors plejehjemmet.

AAB. d. 27/4 - Kl. 19,30 i kantinen på Sankt Annæ Gymnasium.

Det er i din egen interesse at møde talrigt op.

mød op og vær aktiv
materialer i AAB afdeling 50.

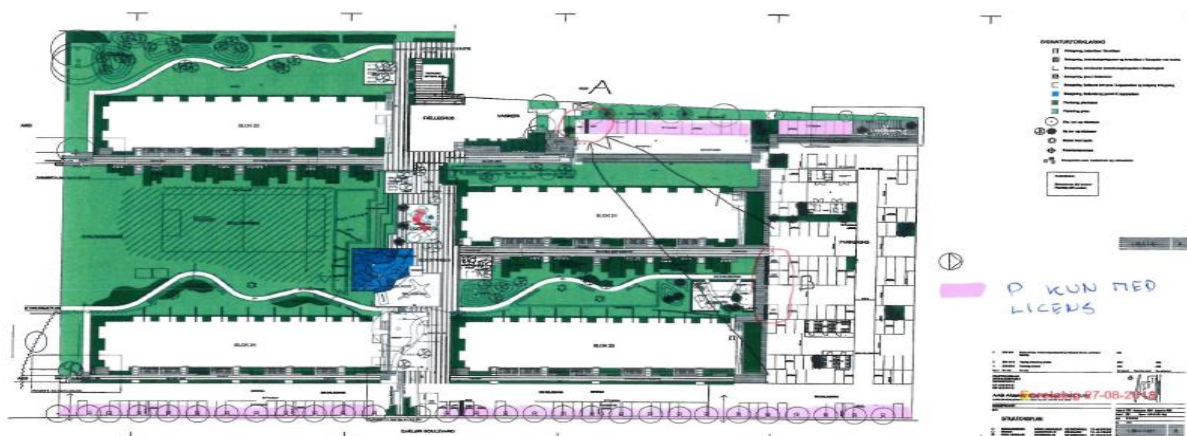
Dette indebærer bl.a., at man for at få tilbagebetalt depositum for nøgler til barnevogns- og cykelrum både skal medbringe kontrakt og nøgle. Dette fremgår i øvrigt også af kontrakten.

Parkering

Parkeringsforholdene skal normaliseres efter byggesagen, dvs. vi igen får flere parkeringspladser på grusparkeringspladsen.

Vi har per 1. august 2018 udstedt 130 parkeringslicenser. I 2016 havde vi 116 parkeringslicenser og i 2017 120 parkeringslicenser. Vi har ca. 205 pladser til rådighed, heraf er ca. 90 reserveret til beboere med parkeringslicens. KåG benytter et antal af vore pladser.

Oversigt over parkeringspladser og grønne områder:



Lokalt i afdeling 50 er der brugt ressourcer på at udarbejde lokale instrukser/vejledninger for at sikre en ensartet håndtering i brug af data, som supplement til AAB's anvisninger.

Som et led i understøttelse af persondataforordninger er der foretaget sortering og makulering af materiale, der ikke længere er relevant. Materiale vedr. tidligere beboere er makuleret, ligesom andet forældet materiale er makuleret. Nogle vil mene, at materiale af historisk interesse er gået tabt. Vi har gemt gamle eksemplarer af de gamle beboerblade Sjælør Times og 50'eren.

De nuværende beboermapper skal skannes til docunote.

Breve mv til beboere, der har været gemt lokalt elektronisk er blevet flyttet til docunote, således at AAB's IT-afdeling er ansvarlig for data.

Oprydningsarbejdet har vist, at der på nogle områder er sket en uhensigtsmæssig arkivering af

Parkeringspladser med licens er markeret med en lilla farve.

En licens giver **ikke** ret til en parkeringsplads, men mulighed for at parkere, hvis der er ledige pladser. Indførelse af licens har givet en bedre fordeling af pladser, samt sikret at uvedkommende parkering undgås til glæde for vore beboere.

Gæster henvises til gæsteparkeringspladserne på grusparkeringspladsen eller til offentlige parkeringspladser i området.

Parkeringspladserne på grus parkeringspladsen bliver markeret med sten. Det er vigtigt, at man husker at holde inden for markeringen, da det ellers vil udløse en kontrolafgift.

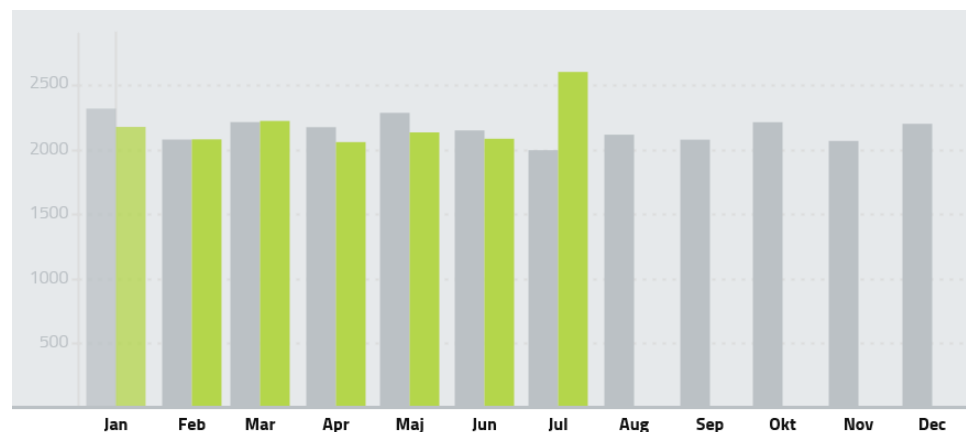


Københavns kommune har foreslået parkeringsrestriktioner på bl.a. Sjælør Boulevard fra den 1. januar 2019. Vedtages forslaget vil det betyde, at der mandag til fredag i tidsrummet 8-19 bliver 3 timers parkering. For at undgå, at vore parkeringspladser bliver brugt af uvedkommende foreslås det, at vi indfører samme restriktioner som kommunen.

Der stilles også forslag om, at afdelingsbestyrelsen bemyndiges til at foretage en mindre udvidelse af antallet af parkeringspladser til licens på grusparkeringspladsen.

Vand og varme

En del beboere fik nogle meget store efterregninger grundet et stort forbrug både vedr. vand og varme i 2017.



Den grønne søjle viser forbruget af vand i 2018 og den grå i 2017

Besøg hos en række beboere har vist, at et stort forbrug af varme skyldes, at termostaterne ikke bruges aktivt. At der ikke tages hensyn til, at der i værelser og stue blæses ca 20 grader varm luft ind. Vi har set

eksempler på, at den varme luft forhindres i at komme ud i lokalet, da der hænges store gardiner op foran ventilationsåbningerne.

Enkelte har endda i strid med de givne retningslinjer direkte tapet ventilationsåbningerne til. Dette er forbudt, ligesom det også er forbudt at skrue på ventilerne, da man får ødelagt balancen i anlægget, hvilket går udover de øvrige beboere.

I forbindelse med omdeling af varmeregnskaber blev der også omdelt adgangskode til Minol Direct, så man løbende kan følge sit vand- og varmeforbrug.

Der blev holdt et åbent hus arrangement, hvor man kunne få information om Minol Direct og hvor man kunne få økonomisk rådgivning og en ordning om afvikling af en evt. stor efterregning. Boligforeningens administration har endvidere aktivt kontaktet en række beboere, hvor der kunne være behov for en afdragsordning.

Nyindflyttere har af tekniske årsager endnu ikke fået adgang til Minol Direct. Vi vil i løbet af efteråret relancere Minol Direct med et åbent hus arrangement i beboerhuset. Ved dette arrangement kan man også få en ny adgangskode, hvis man har glemt den gamle.

I forbindelse med modtagelse af varmeregnskabet for 2017 kunne det konstateres, at varmemeforbruget i årets første måneder af 2018 generelt har været på niveau med hele forbruget i 2017. Det vil medføre efterregninger på varmesiden

Ventilationsanlæggene

Ventilationsanlægget med ind- og udblæsning har kørt nogenlunde tilfredsstillende i blok 21-23 og 24. Det ene anlæg i blok 22 – det sydlige anlæg – har også i den forløbne periode være ramt af fejl med støj til følge. Det er ikke tilfredsstillende.

Vi har fraveget sidste års tilkendegivelse på afdelingsmødet om at etablere alarmtelefon grundet den medfølgende økonomi. Vi vil se hvilke muligheder fjernovervågningen giver.

Efter det seneste udfald har producenten haft tekniker ude at se på anlægget. Der er foretaget nogle justeringer, som tilsyneladende har hjulpet.

Som tidligere oplyst har vi planlagt at få elektronisk overvågning af anlægget. Dette er blevet forsinket på grund af forsinkelserne omkring låsesystemet, da samme bredbåndsforbindelse skal benyttes.

Der har været en række klager over, at der samler sig sort støv omkring indblæsningsventilerne. Sagkunds-kaben oplyser, at lufthvirvlerne fra indblæsningen får stuens støv til at samle sig omkring indblæsningsventilerne. Husk at rengøre dem.



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. Vores nabo-afdeling har været inde i overvejelserne om at skifte til et finere filter. Dette har ikke været

muligt.

Beboerne er ansvarlige for regelmæssig rengøring af emfang i køkkenet – det virker ikke, hvis det er fyldt med fedt. Hvis vores personale eller andet servicepersonale skal se på dit emfang, skal det være rengjort. I modsat fald afventes rengøring.

Effektivisering 8.15 % - "Husleje til at betale"

På afdelingsmøde sidste år blev omtalt, at regeringen, kommunerne og BL Danmarks almene Boliger har indgået aftale om, at de almene boligorganisationer skal effektivisere 8.15 % fra regnskab 2014 til 2020.

AAB's afdelinger har i november måned sidste år udarbejdet en handleplan for 2018-2020.

Afdelingens handleplan omhandler følgende elementer:

- Rengøring – udbud
- Fraflytningslejligheder – digital opmåling og udbud
- Håndværker - el, ny leverandør fra oktober 2017
- Indkøb – el (Afventer fællesindkøb fra AAB)
- Udskiftning til led-lamper i kælder
- Evt. ændring til Led-lys i vaskeri (Er effektueret)



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.

- Indkøb – peget på behov for fællesindkøb
- Udskiftning af elevatorer (Reduktion af vedligeholdelsesudgifter og el)
- Sæbe mv vaskeri (Evt. anskaffelse af eget sæbedoseringsanlæg)
- Grønne områder (Forventer større ressourceforbrug efter helhedsplan)
- Reduktion af antallet af bredbåndsforbindelse

Måling af effektiviseringen sker på grundlag af regnskabstal fra 2014. Vi har på grund af helhedsplanen fået en lang række ekstra udgifter efter dette år.

Ind- og fraflytning

Afdelingsbestyrelsen havde frygtet, at helhedsplanen med den tilhørende huslejestigning, samt kontanthjælpsloft havde bevirket et større antal fraflytninger.

Vi har i 2017 haft 20 indflytninger, hvilket giver en fraflytningsprocent på ca. 7,6, mens den for AAB som helhed er 9,7 %. Heldigvis dækker til- og fraflytninger også over en del interne omflytninger. Det tager vi som udtryk for at man er glade for at bo i AAB afdeling 50, men at forskellige livssituationer giver forskellige boligbehov.

Sidste års udbud af arbejderne med istandsættelse af flyttelejligheder har vist, at omkostningerne ved normalistandsættelsen bliver reduceret, ligesom priserne ved misligholdelse og slid ælde arbejde er blevet reduceret.

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

Affaldshåndtering

Som en del af helhedsplanen får vi etableret miljøstationer på grusparkeringspladsen. Det bliver her storskrald, miljøfarligt affald, elektronikaffald og kommunens forskellige genbrugs- og indsamlingsfraktioner skal afleveres. Og det skal placeres i de rigtige containere.

Der vil til sin tid komme informationsmateriale, ligesom det vil blive muligt at få rådgivning.

Vi har desværre en række beboere, der bevidst eller ubevidst placerer affald i de forkerte beholdere. Det er ikke specielt smart at placere almindeligt affald i kommunens bio-affaldsbeholdere.



Husordenen

Vi er mange mennesker i afdeling 50, vi er meget forskellige. Vi har en husorden med de fælles regler, så vi alle sammen kan være her og leve i god harmoni med hinanden.

Husordenen beskriver også hvorledes vi skal håndtere affald og hvordan vi ønsker, at vi sammen skal passe på vores område.

Desværre er der enkelte beboere der føler, at de ikke skal være med til, at passe på området eller behandle affaldet på den rigtige måde.

Tal med din nabo, hvis han/hun eller pågældendes børn smider affald på området eller trappen, eller henstiller affald, sko og andet på trappen. Vi ser stadig beboere, der tømmer indholdet af brevkassen ud på gulvet under brevkasseanlægget. Det er uforståeligt.

Vi kommer til at styrke arbejdet med opfølgning på husordenssager, men det er fortsat en prioritering af både afdelingsbestyrelsens og ejendomsfunktionærernes tid. I det omfang vi skal sætte ejendomsfunktionærerne eller eksternt personale, til at rette op på forholdene vil den pågældende beboer få en regning. Det vil være urimeligt, at fællesskabet skal betale for oprydning af andres efterladenskaber.

Vi forventer, at alle efterlever den fælles husorden. Det er et fælles ansvar.

DV-plan – Aktiviteter 2017/2018 opdateret

Der er i 2017/18 gennemført følgende større aktiviteter, som ikke er omfattet af byggesagen:

- Renovering af elevatorer påbegyndt.
- Elektronisk låse og alarmsystem er påbegyndt

Dog stærkt forsinket

- Udskiftning af kælderdøre i sydgavle

Kommunens godkendelse afventes

- Udskiftning til LED-lys i vaskeri

Følgende større aktiviteter er plansat i 2018, men uafklaret om det nås

- Brandventilation

Plansat til efter elevatorer

- Røgmelder

Plansat til efter elevatorer

- Udskiftning af lys i kælder til LED-lys

- Eftersyn og smøring af vinduer

- Udskiftning af maskiner i vaskeri

(Vi foretager som bekendt behovsbestemt udskiftning af maskinerne. Sæbedoseringsanlægget er lånt. Vi overvejer at anskaffe et selv for at sikre nogle skarpere sæbepriser).

- Malerbehandling kældergange

(Udskudt til efter låsesystem, ledlys og elevatorer)

- Overvågningsudstyr

- Udskiftning af indreguleringsventiler

(**Afventer** nærmere analyse)

- Udskiftning af div. Udstyr

- Skybrudssikring dræn mv.

- (Afventer helhedsplan og årsagen til lejlighedsvis vand i kælder i blok 24)

DV-plan 2019

Planlægning af DV-planen for 2019 foretages i januar måned 2018.

Planens aktiviteter er nu indekseret således at finansieringen er til stede, når aktiviteterne skal udføres.

Dette og enkelte nye aktiviteter gør, at der kræves en betydelig styrkelse af henlæggelserne, således at vi har likviditet til maling af opgange og nyt tagpap. To store udgifter.

Taget et sat til udskiftning i 2025, men vi er for nærværende ikke klar over om det kan holde så længe.

For at undgå for store hop i boligafgiften indstiller afdelingsbestyrelsen at det fulde overskud fra 2017 på 1,6 millioner benyttes til styrkelse af henlæggelserne. Herudover øges den normale henlæggelse med ca. halvdelen af den foreslåede boligafgiftsforhøjelse på 1 %.

Vi har i DV-planen forudsat, at der i de kommende år sker en indeksering på 50.000 kr. årligt i henlæggelserne. Dette vil selvfølgelig være afhængigt af evt. nye aktiviteter.

På vej mod 2025

Fokus har i de sidste mange år været omkring Helhedsplanen. For afdelingsbestyrelsen har vi haft vores fokus på boligafgiften ved drift og nye tiltag og ikke mindst at vi holder os inden for den vedtagne forhøjelse på helhedsplanen på 13 % + 600 kr.

Når helhedsplanen er overstået skal vi se på fremtiden – vi skal finde en vision for AAB afdeling 50, Vi skal se på hvordan vi vil udvikle afdelingen

Afdelingsbestyrelsen har en intention om, at holde nogle kaffemøder, hvor der kan samles op på tanker og ønsker, men først når helhedsplanen er færdig.

Vi hører lejlighedsvis om forskellige ønsker, som alle kræver egentlige projekter, mens mange småting kan håndteres inden for den daglige drift

Af større projektønsker har vi hørt om:

- Nye badeværelser -nuværende gamle og nedslidte
- Dørtelefoner
- Bredbåndsforbindelse

De store projekter kræver selvfølgelig en afdelingsmøde beslutning. Nye større projekter vil også have betydning for boligafgiften.

Specielt omkring TV-løsningen skal vi have afklaring og truffet nogle beslutninger inden udløbet af den nuværende aftale med YouSee i 2021/2022. Herefter vil det være frivilligt og man vil have TV-pakker, men man skal stadig betale til vedligeholdelse af antenneanlægget. Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af antenneanlægget skal afholdes over antenneregnskabet. Vi har valgt ikke at henlægge til dette formål pt.

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.

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

Personale

Afdelingens personale har siden seneste ordinære afdelingsmøde bestået af:

Varmemester xxx

Gårdmand xxx

Gårdmand xxx fra 23. april 2018

Byggesagen har været generende for personalets sædvanlige arbejde og gjort det mere besværligt. De har forsøgt, at få dagligdagen til at fungere bedst muligt for beboerne.

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.

Repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen har deltaget i følgende aktiviteter på afdelingens vegne:

- Møder i Boligforeningens repræsentantskab
- Informationsmøder i boligforeningen
- AAB's kursusvirksomhed og efterårskonference

www.aab50.dk

København, den 11. september 2018

Bent Haupt Jensen
Afdelingsformand

Annie Skaarup
kasserer

Hans Christian Larsen

Fatma Tarhan

Jeanette Nissen

R 20180921
Forslag 5 og 7
stod ikke i
teksten til den
omdelte
dagsorden.
Fremgik af
bilagshenvisning
og bilag.

Boligforeningen AAB, afdeling 50
indkalder hermed til
ordinært afdelingsmøde

Tirsdag d. 25. september 2018, kl. 18.30
Adgang fra kl. 18.15

Mødet holdes i Beboerhuset Sjælør Boulevard 111.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Beretning
4. Regnskab for 2017 (orientering). (Omdelt særskilt)
5. Forslag 1-7 fremgår af bilag 1
 1. Disponering af overskuddet for 2017 på 1.6 millioner kr.
 2. Justering af husorden vedr. parkeringsforhold
 3. Gæsteparkeringspladser – tilpasning af reglerne til kommunens P-restriktioner på Sjælør Boulevard
 4. Gæsteparkeringspladser/Ændring af pladser til beboerlicens-pladser.
 5. Videoovervågning af miljøstationer og garager på grusparkeringspladsen
 6. DV-plan 2019 – flytning af ikke udførte aktiviteter fra 2018 til 2019
 7. "Flugtvej" – Plejehjem/afd 50
6. Budget 2019 inkl. drifts- og vedligeholdelsesplan (Omdelt særskilt).

Stigning: 1 %.
7. Valg
 - a. Kasserer for to år (Annie Skaarup, modtager genvalg)
 - b. 1 bestyrelsesmedlem for to år (Jeanette Nissen, modtager genvalg)
 - c. 1 bestyrelsesmedlem til afdelingsbestyrelsen for to år (Hans –Christian Larsen, modtager genvalg)
 - d. 1 medlem til boligforeningens repræsentantskab for to år (Annie Skaarup, modtager genvalg)
 - e. 1 suppleant til boligforeningens repræsentantskab for to år (Fatma Tarhan, modtager genvalg)

8. 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.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Tilmelding til spisning efter afdelingsmødet.

*Særskilt tilmeldingsblanket
er omdelt den 12.-13. september 2018.*

*Bindende tilmelding skal ske **senest** onsdag den 19.
september 2018, kl. 19.00*

*Tilmeldingsblanketten skal afleveres i kontorets
brevkasse på beboerhuset.*

*Der serveres en buffet med kalkun(halal slagtet), oksekød
og skinke med varme, flødekartofler, salat, pastasalat og
brød.*

Vi håber du vil deltage

Forslag til behandling på afdelingsmødet den 25. september 2018

1. Disponering af overskuddet for 2017 på kr. 1.6 millioner kr

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Begrundelse

Årets overskud for 2017 på 1.6 millioner overføres til nødvendig styrkelse af henlæggelser til finansiering af DV-planen.

Forslag:

Årets overskud for 2017 overføres til styrkelse af henlæggelserne til DV-planen.

2. Husorden - parkering

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen.

Begrundelse:

Det ønskes præciseret, at der ved campingvogne forstås køretøjer der er registreret til brug for overnatning. Endvidere ønskes det sikret, at afdelingens parkeringspladser kun er til brug for almindelige personbiler. Vægtgrænsen for biler ændres fra 3500 kg til 2500 kg.

Overtrædelse af restriktionerne vil medføre kontrolafgift.

Regler om parkeringslicens fremgår af særskilt regelsæt.

Forslag:

a.

§ 14 Stk. 2 ændres fra
Campingvogne, anhængere og lignende må ikke holde på afdelingens område

Til

Campingvogne (herunder køretøjer registreret til overnatning), anhængere og lignende må ikke parkeres på afdelingens område.

b.

Ny §14.5

Gæsteparkeringspladser må ikke benyttes af køretøjer med en vægt på over 2500 kg.

3. Gæsteparkeringspladser – tilpasning af reglerne til kommunens P-restriktioner på Sjælør Boulevard

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Begrundelse:

Tilpasning af parkeringsreglerne til kommunens forslag om parkeringsregler på Sjælør Boulevard, således at vi ikke belastes af uvedkommende parkering.

Kommunen har fremsat forslag om at der fra årsskiftet bliver parkeringsrestriktioner på Sjælør Boulevard med max 3 timers parkering på hverdage mellem 8-19.

Der vil hos kommunen blive mulighed for en beboerlicens per beboer over 18 år. Der kan ikke udstedes gæstebilletter.

Der henvises til kommunens hjemmeside om forslaget detaljer Link findes på www.aab50.dk.

Forslag:

Afdelingsbestyrelsen bemyndiges til at iværksætte parkeringsrestriktioner i lighed med kommunens restriktioner på Sjælør Boulevard, såfremt der viser sig behov for dette. Iværksættes restriktionerne bemyndiges bestyrelsen samtidig til at justere gældende husorden og reglerne omkring parkeringslicens og parkeringsafgift.

Følgende vil være gældende for gæsteparkeringspladserne:

Max 3 timers parkering på hverdage mellem 8-19 på gæsteparkeringslicenser.

Biler med parkeringslicens til AAB's område kan holde på gæsteparkeringspladserne uden begrænsning.

Parkeringsfirmaet kontrollerer reglernes overholdelse og kan pålægge sædvanlig kontrolafgift.

Kommunens beboerlicens gælder ikke på afdelingen gæsteparkeringspladser.

Bemyndigelsen er gældende frem til ordinært afdelingsmøde i 2019.

4. Gæsteparkeringspladser/ændring af pladser til beboerlicens-pladser.

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Begrundelse:

Blok 21 har ikke direkte parkeringspladser med parkeringslicens til rådighed. Vi kender ikke behovet, når grusparkeringspladsen tages i brug.

Afdelingsbestyrelsen ønsker derfor bemyndigelse til at kunne inddrage et antal gæsteparkeringspladser til parkeringspladser med beboerlicens i området omkring garagerne og ved indgangen til fortovet foran blok 21, hvis gæsteparkeringspladserne benyttes i et omfang, så der ikke er et rineligt antal pladser til rådighed for blok 21.

Forslag:

Afdelingsbestyrelsen bemyndiges til efter en konkret vurdering at ændre status for gæsteparkeringspladser omkring garager og indgang til fortovet til blok 21 til parkeringspladser der kræver beboerlicens.

Bemyndigelsen er gældende til næste ordinære afdelingsmøde.

5. Videoovervågning af miljøstationer og garager på grusparkeringspladsen**Forslagsstiller:**

Afdelingsbestyrelsen

Begrundelse:

De nye huse til miljøstation og garager ligger afsides i forhold til bebyggelsen.

Omkring miljøstationer vil vi gerne undgå en u hensigtsmæssig anvendelse og brug, herunder fx ophold til rygning mv. For garagerne handler det om sikring af afdelingens værdier.

Forslag:

Afdelingsbestyrelsen bemyndiges til at opsætte et antal videoovervågningskameraer i de nye miljøstationer og garager. Antallet af kameraer sker i samråd mellem leverandør og afdelingsbestyrelsen.

Udgifterne afholdes af de afsatte midler til videoovervågning på DV-planen for 2018.

6. Overførsel af ikke-gennemførte DV-plans aktiviteter fra 2018 til 2019**Forslagsstiller:**

Afdelingsbestyrelsen

Begrundelse:

Den manglende afslutning af Helhedsplanen (byggesagen) har igen gjort det vanskeligt at gennemføre DV-planens aktiviteter i 2018. Afdelingsbestyrelsen ønsker derfor bemyndigelse til at flytte ikke-gennemførte aktiviteter og den tilhørende økonomi til 2019.

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

Forslag:

Afdelingsbestyrelsen bemyndiges til at overføre ikke gennemførte DV-plans aktiviteter med tilhørende økonomi fra 2018 til 2019.

7. "Flugtvej" – Plejehjem/afd 50.**Forslagsstiller:**

xxx.xxx xxxx.

Begrundelse:

Den låge eller mangel på samme muliggøre, at den også benyttes som "flugtvej".

Politiet eftersatte med motorcykel en knallert som i høj fart kørte igennem, hvor der tidligere har været en aflåst låge.(så nogen må være stedkendt/bekendt med, at der er fri passage – ellers kører man ikke den vej.

Den dag var der rigtig mange ældre og småbørn tilstede i og omkring legeområdet, cyklister og andet godtfolk.

JEG VED GODT AT MANGE HER I AFDELINGEN BENYTTER SIG AF DENNE "SMUTVEJ" MEN DEN KAN OGSÅ KOMMER TIL AT KOSTE DYRT.

Jeg ved godt, at renovationsfolkene benytter flugtvejen", men det "problem" kan sagtens løses, hvis viljen er der.

Forslag:

Opsætning af låge/gitter eller anden løsning mellem plejehjem og Afd. 50.