

Til beboerne i afdeling 9

København den 6. september 2022

ENDELIG INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

I henhold til Boligforeningen AAB's vedtægter §14 indkaldes til ordinært afdelingsmøde tirsdag den 13. september 2022 kl. 19.00, Lyrskovgade 4, Liva salen, 1758 København V

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Valg af stemmeudvalg.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde.
4. Regnskab til orientering.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag:
 - a) Vedtagelse af nyt råderetskatalog – *det skyldes at der er ændret i standardråderetskataloget.*
 - b) Vedtagelse af lokalt tillæg til råderetskatalog - Indbyggede lamper, herunder spots, indbygningsovn samt kogeplade, der er nedfældet i bordpladen.
 - c) Vedtagelse af nyt vedligeholdelsesreglement.
 - d) Udskiftning af nøgler (500.000).
 - e) Videoovervågning i port (50.000).
 - f) Ændring i antal i bestyrelsen fra 5 til 3.
 - g) Hundehold.
 - h) Tørrestativ.
6. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
 - a) Afdelingsformand vælges for 1 år.
 - b) Afdelingsbestyrelsesmedlem – x3 for 2 år, x1 hvis 5.f) vedtages.
 - c) Suppleant til afdelingsbestyrelsen – x1 for 1 år.
8. Eventuelt

Hvad er afdelingsmødet- og hvem kan deltage?

AAB er en almen boligforening, hvor beboerne har indflydelse på, hvordan afdelingen skal udvikle sig. Vi håber, at du vil deltage og være med til at sætte præg på, hvordan afdelingen skal være at bo i. Afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har to stemmer, uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt. Vi håber at se mange beboere til mødet. Med venlig hilsen afdelingsbestyrelsen

Bilag

Årsberetning, Regnskab <https://aab9.dk/regnskab-2021/>, Råderetskatalog <https://aab9.dk/nyt-standardraaderetskatalog/>, Lokalt tillæg til råderetskatalog <https://aab9.dk/raaderet/lokalt-tillaeg-til-raaderetskataloget/>, Vedligeholdelsesreglement <https://aab9.dk/vedligholdelsesreglement/>, Udskiftning af nøgler, Videoovervågning i port, Hundehold, Tørrestativ, Budget <https://aab9.dk/budget-2023/>

Årsberetning afdeling 9 for 2021-2022

Driftsstatus

Vi overgik ved sidste beboermøde til parlamentarisk driftsmodel, hvor vi som bestyrelse ikke har drift og personaleansvar, som nu kører gennem AAB. Det tog lidt tid, at få den nye model kørt i gang, men nu fungerer det godt, set med bestyrelsens øjne.

Vi har i bestyrelsen fortsat godt samarbejde med vores gårdmand Gert.

Bestyrelsesmedlemmer og formandspost

Der er 1 bestyrelsesmedlem som efter 5 år træder ud af bestyrelsen. Dertil er formanden også trådt helt ud af bestyrelsen. Derfor mangler afdelingen en eller flere ildsjæle, som kan drive arbejdet det videre.

Færre i bestyrelsen

I lyset af at det er svært at rekruttere til bestyrelsesarbejdet stilles forslag om bestyrelse som kun består af 3 frem for de nuværende 5.

Vinduesprojekt

Da en del af beboerlokalets økonomi er bundet ind i vinduesprojektet, er regnskabet for vinduesprojektet ikke afsluttet endeligt, i en form så man kan komme med et resultat.

Da vinduesprojektet blev godkendt på afdelingsmødet var det med udsigt til en 6% stigning i boligafgift.

Beboerlokale/kontor

I forbindelse med vinduesprojektet gik vi også i gang med at renovere beboerlokalet samt kontor, da de nye vinduer med re-etablerede buer betød at loftet måtte tages ned. Derudover levede loftet ikke op til gældende regler for støjisolering mod 1. salen. Loftet er blevet skiftet, så det nu lever op til gældende regler, og har nu en markant bedre akustik til glæde for både overbo og de som bruger lokalet. Der har længe været et ønske om adgang til gården, det bliver nu en realitet. Det betyder også, at vi kigger reglementet for brug af lokalet igennem. Bestyrelsen glæder sig til vi får et tidssvarende beboerlokale, som vi håber kan danne rammen om fælles aktiviteter for alle beboere som f.eks. fastelavn og andre sociale arrangementer. Vi opdaterer hjemmesiden, når lokalet igen kan lejes ud, vi forventer at det er klar til udlejning omkring uge 44.

Utryghed i gården

Vi har desværre oplevet en række indbrud i kælder- og loftsrum og tyveri af cykler. Derudover oplever en del beboere utryk adfærd især omkring porten, men også i hele gården i aften/nattetimerne. Vores automatisk port-lukning bliver desværre udsat for hærværk, hvilket betyder, at den ikke låser. Dette sker om natten, så alle har adgang til gården om natten. Gert bruger en del til på at reparere den, og i hans ferier skal vi betale håndværkere for at komme ud og lave den.

Reagér

Først og fremmest vil vi henstille til at man kontakter nærpolitiet, hvis man helt konkret oplever noget, som man finder mistænkeligt. De vil meget gerne komme ud, og rykker hurtigt.

En anden opfordring er at tage direkte kontakt til Team Jura, hvis man har klager.

Overvågning

Bestyrelsen stiller forslag om videoovervågning i porten, for at sikre, at vi kan komme utrygheden omkring porten til livs, samt mindske kriminelle aktiviteter.

Nøgle udskiftning

Derudover har vi et forslag om elektroniske nøglebrikker til gård, alle gade-, lofts- og kælderdøre, samt til cykel/barnevogns kældre. Begge dele er tiltag, som sammen eller hver for sig, kan komme utrygheden til livs.

Affald

Igen i år har vi været plaget af manglende hensyn til at sortere affald korrekt, samt henstillet affald, som måger og måske endda rotter herefter har kunnet sprede.

Vi må alle hjælpe hinanden, ved at forstå vigtigheden af at sortere vores affald korrekt. - Det koster os alle penge når det ikke bliver gjort, fordi skraldemændene så bliver nød til at bruge tid på at hive det forkert sorterede affald ud af containerne. Og budgettet for affaldshåndtering er steget med ca. 10%.

Vi har senest fået to containere, for de beboere som ikke er i stand til at sortere, hvori man kan putte alt affald samlet. Vi er også i dialog med Københavns Kommune, og har gjort dem opmærksomme på de problemer, der er med affaldssortering i vores gård, og der vil snarest komme bl.a. bedre skiltning, for at gøre det nemmere at sortere. Og fra omkring maj 2023, vil der blive mulighed for, at f.eks. plastic containerne bliver tømt oftere.

Forbedringer i gården

Der har over det forløbne år, været diskussioner, forskellige forslag og ønsker, bl.a på vores FB gruppe, til hvordan vi kan forbedre gården. En Pergola til at afgrænse og dække skralde området. flere cykelstativer/skure, mere grønt, nye plantekasser, bedre oplysning af gården/måske lavere hække, for at opnå bedre udsyn til hvad der sker i gården, og dermed større tryghed, mm.

Nogle af disse forslag kræver måske ikke umiddelbart så meget for at blive ført ud i livet, men vil påvirke eller være afhængige af andre forslag, og derfor bliver vi nødt til at se på alle disse forbedringer, som et samlet projekt. Samtidig skal vi have beboerlokalet færdigt, få afklaring på det endelige regnskab for vinduesprojektet, før vi kan begynde at arbejde på og budgettere et nyt stort projekt, som forbedringen af gården vil blive.

Lokalt tillæg til råderetskataloget

Dette tillæg skal ses som et supplement til Boligforeningen AAB's [standardråderetskatalog](#).

Tillægget er på dagsorden til afdelingsmødet den 13/9-2022.

OBS. Tillægget er ændret i.f.t. det udsendte/omdelte da bestyrelsen er blevet opmærksom på at forbedring udløser et potentielt krav fra fraflytter om godtgørelser per automatik hvilket ikke er tilfældet ved forandring uden reetablering.

Generelt for råderet

Standardmål på komfur: 60cm

Standardmål på køleskab: 60cm

Individuel råderet

Afdelingsmødet har vedtaget følgende omkring den individuelle råderet

Sæt x	Ja	Nej	Kommentar
Er der begrænsninger ift. installationsretten (hvis el eller afløb f.eks. ikke kan klare installation af vaskemaskiner eller udskiftning fra gas til elkomfur)?	X		
Er emhætter en del af afdelingens standardkøkken? Hvis det er en del af standardkøkkenet, har afdelingen vedligehold på dem.		X	

Kan følgende laves via individuel råderet? (der kan sættes kryds i én af kolonnerne)

Type	Forbedring	Forandring uden reetablering	Forandring med reetablering
Indbyggede lamper/spots		X	
Bordplade med plads til nedfældet kogeplade		X	
Element med plads til indbygningsovn		X	
Emhætte		X	
Quooker eller andre vandhaner med kogende og/eller kulsyreholdigt vand			X
Maling i forbindelse med nyt køkken/bad		X	
Tapetsering i forbindelse med nyt køkken		X	
Nyt gulv i forbindelse med nyt køkken		X	

Afdelingsmødet er opmærksomme på, at de punkter der godkendes til at blive lavet via råderetten, medfører at vedligeholdelsespligten på indbyggede lamper, ovne, kogeplader, emhætter og Quooker eller lignende overgår til afdelingen. Det kan give afdelingen ekstra omkostninger til løbende vedligehold.

Skillevægge

Beboerne har som udgangspunkt ret til at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og opsætte nye skillevægge. Arbejdet skal altid godkendes af administrationen inden det påbegyndes.

Nøgle udskiftning til elektroniske nøglebrikker

En bedre måde at sikre hvem der har nøgler til vores gård og opgange er ved at bruge elektroniske nøglebrikker.

Vi har fået en pris på 500.000 kr. Den omfatter: elektroniske nøgler til gård, opgangsdøre til gade, kælderdøre, loftsdøre, vaskerum, cykelkældre mm.

Vi søger derfor forsamlingens godkendelse til ansøgning om en tillægsbevilling på 500.000, så vi kan finansiere projektet.

Det betyder at der ikke kommer huslejestigning, men vi bruger af de penge, vi har hensat fra tidligere år.

Overvågning i porten

Som beskrevet i vores årsberetning opleves der meget uro i gården herunder en del indbrud og cykeltysterier. Vores port bliver systematisk slået fra manuelt om natten.

Derfor foreslår bestyrelsen, at vi sætter overvågning op i porten.

Prisen for Installation og opsætning af IP kameraer ved port er 50.000 kr, som tænkes at tages af henlagte midler.

Al overvågningen bliver selvfølgelig sat op efter gældende lovgivning.

Afstemningen: Skal bestyrelsen gå videre med overvågning i porten?

Ændring i antal i bestyrelsen fra 5 til 3

Hvis der ikke kommer flere kandidater på banen, vil vi foreslå at bestyrelsen består af 3 medlemmer.

Forslag om hundehold

Ønsker afstemning om hundehold

Max 1 pr husstand. Hunden må ikke opholde sig i gården ej heller bruges til gennemgang.

16 fordele ved at have hund.

1. Bedre nattesøvn

Hunde har et naturligt vagtindstikt, hvilke giver tryghed og forbedre nattesøvn.

2. Højere humør

Hundeejer griner mere i løbet af en dag sammenlignet med personer der ikke har hund.

3. Færre allergier

Bor du i et hus med hund, udvikler du bakterier, som beskytter mod infektioner og allergener

4. Lavere blodtryk

Dit blodtryk falder når du aer en hund.

5. Styrker immunforsvaret

Samvær med hunde nedsætter udskillelse af kortisol og det er positivt, da høje mængder af kortisol i kroppen over længere tid kan være med til at nedbryde dit immunforsvar.

6. Ekstra motion

En hund kræver dagligt motion, og disse mange gå ture, betyder ekstra motion, som man ikke kan slippe for.

7. Nedsat risiko for livsrelaterede sygdomme

Den øgede motion holder dig sund og virker forebyggende på livsrelaterede sygdomme.

8. Gavnlig mod depression

Når du har øjenkontakt med en hund eller nusser den, frigives lykkehormonet oxytocin .

9. Modvirker stress

Fysisk kontakt med en hund kan virke beroligende. Desuden medføre kontakten en nedsættelse i udskillelse af stress hormonet kortisol.

10. Sundere Krop

Hyppig motion holder din krop frisk og sund i længere tid. Det kan have stor indflydelse på dit helbred.

11. Længere levetid

Ældre med hund lever længere. Det skyldes bl.a. den høje sociale kontakt, som mindsker følelsen af ensomhed.

12. Redder liv

Særlige trænet hunde kan lugte kræft mens andre hunde er trænet til opdage og advare epileptiske og diabetiker inden anfald.

13. Øger trivlsen for sygdomsramte personer

Hunde giver ro og glæde og derfor kan de hjælpe personer, som lider af kroniske sygdomme eller gennemgår et sygdomsforløb.

14. Større social kontakt

På de mange gå ture møder du mennesker ligesom du også indgår i et fællesskab med andre hundeejer.

15. Højere selvværd.

Et studie viser at du får højere selvværd ved at have en hund.

16. Booster dating livet

Når du er ude og luft din hund er det nemt at falde i snak med andre mennesker. Det kombineret med et højere selvværd, kan booste dit datingliv.

Link og kildehenvisning: 16 fordele ved at have hund (dyreformidlingen.dk)

Forsikring

Det er lovpligtigt at have en hundeforsikring (dækker personskaade og materiel skade)

De forbudte hunderacer i Danmark er følgende:

- Pitbull terrier
- Amerikansk staffordshire terrier
- Tosa inu
- Fila brasileiro
- Dogo argentino
- Amerikansk bulldog
- Boerboel
- Sydrussisk ovtcharka
- Centralasiatisk ovtcharka
- Kaukasisk ovtcharka
- Sarplaninac
- Kangal
- Tornjak

Som selvfølgelig ikke tilladt at holde i afdelingen, da de er ulovlige.

Med venlig hilsen
Christina Roelshøj
Ejderstedsgade 24.2.tv

Susanne Bech Ørsted
Ejderstedsgade 28.stuen.tv

P.S. en servicehund er tilladt uanset om der er hundehold

Tørresnore

Pernille Just

Ejderstedgade 28, 2 th

Jeg kunne godt tænke mig vi fik nogle tørresnore nede i vores gård - det er både bedre for klima og pengepung.

For at få plads til det foreslår jeg at vi komprimerer legepladsen så der eventuelt kun er midt i gården og måske fik beskåret det store træ.