

Til beboerne i afdeling 43

Rødovre 9. september 2024

INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

I henhold til boligforeningens vedtægter § 14, stk. 7 indkaldes derfor til ordinært afdelingsmøde:

Tirsdag d. 17. september 2024 kl. 19.00
På 10 klasseskolen ved Milestedet Nørrekær 8 i kantine

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde.
4. Regnskab til orientering
5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år
6. Indkommende forslag
 - a) Forslag om anvendelse af afdelingens overskud fra Renteindtægter.
 - b) Forslag til vedtagelse af Digital indkaldelse til Afdelingsmøder
 - c) Forslag til Håndtering af oversvømmelse i Kældre
 - d) Forslag til hundehold i afd. 43
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - a) Valg af Afdelingskasserer for 2 år (Andy Bengtson modtager ikke genvalg, Annita Leth stiller op til valg af afdelingskasserer)
 - b) Valg af Afdelingsformand for et 1 år (Punktet bortfalder hvis Annita Leth ikke bliver valgt til Afdelingskasserer.
 - c) 2 Afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 års periode (Tina Boserup modtager genvalg)
 - d) 1 Suppleant til afdelingsbestyrelsen for 2 års periode
8. Eventuelt

AAB indsamler, anvender og beskytter persondata i overensstemmelse med Boligforeningen AAB's persondatapolitik. Læs mere på <https://aab.dk/da/MainMenu/Om-AAB/Persondataog-information>

Hvad er afdelingsmødet, og hvem kan deltage?

Boligforeningen AAB er en almen boligforening, hvor beboerne har indflydelse på, hvordan afdelingen skal udvikle sig. Det er derfor ved at deltage på afdelingsmødet, at du kan få indflydelse på, hvordan det skal være at bo i afdelingen.

Afdelingens boligejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har to stemmer, uanset husstandens størrelse.

Vi håber at se mange beboere til mødet.
Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Bilag: Beretning - Regnskab 2023 – Budget 2025 – Indkomne forslag

Side 2

Rødovre d. 1. september 2024

Afdelingsbestyrelsen beretning for AAB afd. 43 i perioden september 2023 til september 2024

Helhedsplan

Den 10. april 2024, afholdte AAB afd. 43 ekstraordinært afdelingsmøde hvor økonomi og huslejestigning på 21,28 % blev forklaret og gennemgået forslaget til helhedsplanen blev godkendt, og AAB er nu i gang med materialet til et EU-udbud.

Der blev til informationsmødet og afdelingsmødet omdelt materiale og bilag ud til beboerne, disse samt svar på spørgsmål fra beboerne, kan findes på AAB afd. 43's hjemmeside aab-afd43.dk.

Der inviteres til beboerinformationsmøder senere i processen hvor man kigger på tegninger + materialer + indretning + tidsplan + byggeproces.

Her vil man kunne drøfte emner som fælleshus, flisevalg af badeværelser, tilvalg af køkkener osv.

I forbindelse med Helhedsplanen vil AAB i samarbejde med afdelingsbestyrelsen foretage vurdering af forholdene + økonomien omkring fugtsikring af kældrene.

Højhusgrunde

Byggeriet på højhusgrundene opstarter i september 2024.

Fældning af levende hegn opstarter i uge 37. Den 16/9-24 etableres skurbyen på det gamle garageanlæg i Agerkær, ud mod Tårnvej, for at være længst muligt væk fra de eksisterende beboere og de 3 kommunale institutioner. Der vil blive opsat byggehegn og der vil blive opsat infotavler på Agerkær, Ruskær og Ulkær. Byggeriet forventes at opstarte 16/9-24. Der vil i en periode være støjende arbejde, da man skal have banket pæle i jorden(pæleramning).

Til at starte med vil der være prøveramning fra mandag i uge 38 og 1 til 2 uger frem.

Der vil i denne periode rammes på en højhusgrund ad gangen. Derefter vil der være stille i en periode på 2 uger.

Den egentlige ramning begynder på begge højhusgrunde Agerkær og Ruskær i uge 42.

Og vil fortsætte frem til uge 46.

I denne periode må det forventes at der vil være en del støj.

Man følger kommunens retningslinjer som er fra kl. 8-16 på hverdage, og forudsat at der ikke sker forsinkelser i processen, vil entreprenøren dog stoppe ramningen hver torsdag fra kl. 15.00.

Efter ramning af pæle forventes det at elementmontagen starter fra uge 47.

Dette vil indebære en hel del tung trafik, ligeledes vil det indebære støj.

Man forventer at hele projektet står færdigt maj/juni 2026. AG Gruppen vil oprette en mail-adresse hvor naboer og bestyrelser kan skrive til, og ligeledes vil alt information blive lagt på afd. 43's hjemmeside og sat op i vores opgange.

Skitse over Højhusgrunde



Arbejde/Tiltag/ Projekter i AAB afd. 43 siden sidste afdelingsmøde.

1. I august 2024, fik alle 53 opgange, selskabslokale og Funktionærernes lokaler en hovedrengøring og der vil blive pudset vinduer i november 2024
2. Samtlige container i vores skraldeøer blev vasket og rengjorte i august 2024
3. I Foråret fik vores legepladser det årlige eftersyn og blev godkendt.
4. I marts måned fik vi endelig opsat vores bom-anlæg. Vi har købt en komplet løsning, som til sammen burde være af markedets højeste kvalitet.
5. Vi har fået opsat røgalarmer i vores opgange, kældergange, cykelrum og boilerum, disse vil blive testet 1 gang om året af vores elektriker firma Kiltling. Der bliver sat opslag op i opgangene i god tid hvor der oplyses dato og tidsrum hvornår alarmerne bliver testet.
6. Bestyrelsen er i gang med at undersøge muligheder for opsætning af lade stander i afd. 43.
7. I Ruskær 4 og Ruskær 26 er kælder trapper pt ved at bliver renoveret.
8. Rørprojektet i Ulkær nr. 7-9, 30-34, 38-40 og Ruskær 5-7, 11-13, 27-29 og 20-34 er alt udearbejde/gravearbejde afsluttet, dog bliver bølgehækkene i de pågældende haver først reetableret til efteråret for at få de bedste vækstbetingelser. Nu påbegyndes det indvendig arbejde i rørprojektet, hvor man tilslutter/kobler op til de gamle hovedforsyninger i blokkene. Projektet forventes at være afsluttet ultimo oktober. Projekter går ud på at fremtidssikre vores rørinstallationer og gøre klar til

rørudskiftningerne når vi går i gang med helhedsplanen, vi fjerner de gamle hovedforsyninger som ligger i teknikkanalerne under jord mellem blokkene (i kælderene) og ligger dem nu i jorden udenfor blokkene.

Funktionærer.

I AAB afd. 43 har vi stadig en trofast medarbejderstab bestående af 5 fuldtidsansatte og en voksen Lærling som er udlært i oktober 2024. En medarbejderstab som formår at yde en flot beboerservice og holde vores grønne områder og stisystemer flotte. Bestyrelsen takker for afdelingens beboeres positive tilkendegivelse af funktionærernes hjælpsomhed og områdets vedligeholdelse.

Det Bolig Sociale Fællesskab i Kærene.

Sommertur for børnefamilier var igen et stort trækplaster i år, hvor 12 familier deltog. Efter at man i 10 gode år har afholdt sommerturen på Bornholm, gik turen nu til Faaborg på Fyn. Af oplevelser på turen var f.eks. et Ø-krydstogt, hvor de var forbi Thurø og de mange andre små øer.

I august var nogle beboere fra Kærene på Højskole tur på Skovly. Nogle skønne dage med bl.a. fælleslæsning, gåture, workshop i kunst afrundet med nogle gode middage. Højskoleturen blev afsluttet med besøg af lokalpolitiet, hvor man informerede om sikkerhed på nettet.

Igen i år havde vi "Film på plænen" med en flot deltagelse, fredag blev der vist Spiderman og lørdag Mission Impossible.

Følg med på www.facebook.com/CafeBiblioteket hvor du kan se flere af de muligheder/tilbud som Det Bolig Sociale Fællesskab har i Kærene.

Har du lyst til at blive frivillig og deltage i Det Bolig Sociale Fællesskab, eller har du spørgsmål og ønsker mere viden, så kontakt Cafebiblioteket på Milestedets skole Nørrekær 8 eller på tlf. 36 37 84 30 mail. sumi@kab-bolig.dk

Med venlig hilsen
AAB afd. 43
Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afdelingsmøde i afdeling: 43

Dato: 23.09.2024

Forslagets overskrift

Forslag om anvendelse af afdelingens overskud fra renteindtægter på 486.000 kr. i regnskabsåret 2023 til overførsel til afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan 2025.

Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og e-mail

Navn: Afdeling 43 - Ruskær	Adresse: Ulkær 22, st. tv
Evt. Telefonnummer	Evt. email:

Beskrivelse af forslaget

Afdelingens resultatkonto viser afdelingens samlede underskud og overskud fra tidligere år, i henhold til driftsbekendtgørelsen for almene boliger (driftsbekendtgørelsen).

I forbindelse med afdelingsmødets vedtagelse af budgettet for 2025 vedtages også, hvordan afdelingens resultatkonto skal anvendes. Resultatkontoen og de andre poster på budgettet er med til at bestemme huslejen for 2025.

Anvendelse af overskud sker i henhold til driftsbekendtgørelsen som hovedregel ud fra følgende rækkefølge:

- Dækning af underskud tidligere år
- Dækning af underfinansiering
- Afvikling af overskud over 3 år i budgettet

Andre muligheder for anvendelse af overskuddet kan være:

- Dækning af manglende henlæggelser på normalstandsættelse A og B ordning
- Dækning af manglende henlæggelse på dv-planen i forhold til tilsynets anbefalede nøgletal
- Dækning af fremmedfinansiering på dv-planen i en 10-årig betragtningsperiode
- Eventuelle afdelingsønsker om brug af overskud til aktiviteter der ikke er planlagt på dv-planen

Beboerne har mulighed for at stille ændringsforslag på selve afdelingsmødet til anvendelse af overskuddet inden for driftsbekendtgørelsens rammer, som beskrevet ovenfor.

Motivation

Organisationsbestyrelsen foreslår i budget 2025, at anvende 486.000 kr. fra afdelingens resultatkonto, der vedrører renteindtægter, til dækning af tidligere års kurstab. Afdelingen fik i regnskabsåret 2022 et kurstab på 1.491.072,50 kr., som blev fratrasket afdelingens opsparet midler. En overførsel af den ikke budgetteret renteindtægt på 486.000 kr. styrker afdelingens dv-plan. Derudover styrkes dv-planen med en kursgevinst på 430.378,71 kr. i regnskabsåret 2023.

Forslaget til afviklingen af overskuddet fra tidligere år, medvirker at huslejeudviklingen holdes jævn, og der derfor ikke vil forekomme store huslejestigninger, når overskuddet fra tidligere år er fuldt afviklet.

Forslaget er allerede indarbejdet i det budget 2025, som afdelingsbestyrelsen fremlægger til godkendelse.

Ønsker afdelingsmødet ikke at godkende forslaget skal der på mødet findes alternativ anvendelse af afviklingen. I henhold til driftsbekendtgørelsen, skal der mindst afvikles 0 kr. i budget 2025. Resterende overskud vil blive afviklet i budget 2026.

Økonomiske beregninger

Afviklingen af afdelingens overskud er beregnet på følgende måde:

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2022	Kr.	998.757,58
Budgetteret afvikling 2023	Kr.	-336.000,00
Årets resultat 2023	Kr.	906.408,05
Budgetteret afvikling 2024	Kr.	<u>-223.000,00</u>
Rest til afvikling fra 2025	Kr.	<u>1.346.165,63</u>

Afvikling i 2025

		486.000,00
Ekstraordinær henlæggelse til tidligere kurstab	Kr.	
Ordinær afvikling af opsamlet overskud 2025	Kr.	<u>200.000,00</u>
Total afvikling 2025	Kr.	<u>686.000,00</u>
Rest til afvikling fra 2026	Kr.	660.165,63

Selv om afdelingen anvender resultatkontoen til vil afdelingen have en uændret husleje i 2025

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato: 3 /9-24

Forslagets overskrift

Kort overskrift

Forslag til vedtagelse af ændring af forretningsorden for digital indkaldelse til afdelingsmøder

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:	Adresse:
Bestyrelsen	Ulkær 22 st. tv
Evt. telefonnummer (slettes/anonymiseres inden omdeling til beboerne):	Evt. e-mail (slettes/anonymiseres inden omdeling til beboerne):

Beskrivelse af forslaget

Vedtagelse af forretningsorden – her skal vi beslutte at indkaldelser og bilag til afdelingsmødet kan sendes ud digitalt

Motivation

Da det er muligt at kunne sende materialet til afdelingsmødet ud til beboerne digitalt og dette vil spare en hel del papir og tid til omdeling af materiale, foreslår bestyrelsen at vi beslutter denne ændring i forretningsordenen på afdelingsmødet.

Det vil altid være muligt at kunne afhente materialet på afdelingskontoret, og personer der er fritaget for digital post, vil stadig modtage materiale fysisk.

Vedtages ovennævnte vil beboerne i afd. 43 modtage et fysisk brev 1 gang med information om at forretningsordenen er vedtaget og vil fremover modtage materiale til afdelingsmødet på mail. Materialet vil ligeledes være tilgængeligt på Beboerweb

Økonomiske beregninger

Ifm. Afdelingsmøderne i 2023 sparede foreningen omkring 1000.000 kr. på print og levering af regnskaber og budgetter pga. de afdelinger der havde valgt at udsende digitalt. Dertil kommer besparelsen på et varierende antal tusind kr. alt efter størrelse på afdeling og hvor mange bilag der er til mødematerialet.

Eventuelle bilag

Forretningsorden for afdelingsmødet inkl. nuværende lokale tilpasninger.

Dato og underskrift

Dato:	Underskrift:
-------	--------------

- Afdelingsbestyrelsen skal have modtaget dit forslag i god tid inden og senest to uger før afdelingsmødet.
- Undlad at skrive personoplysninger om f.eks. dine naboer eller afdelingsbestyrelsen, som er unødvendige for behandlingen af forslaget.

- Boligforeningen AAB indsamler, anvender og beskytter dine persondata i overensstemmelse med Boligforeningen AAB's persondatapolitik. Læs mere på aab.dk

Forretningsorden for afdelingsmøderne i Boligforeningen AAB's afdelinger

Gælder for administrative afdelinger, hvor afdelingsbestyrelsen, udover de beboerdemokratiske opgaver (defineret i almenboliglovens kapitel 2), har påtaget sig det fulde driftsansvar for afdelingen.

§ 1

Dirigenten

Valg af dirigent foretages ved håndsoprækning. Er der foreslået tre eller flere kandidater, bør skriftlig afstemning finde sted.

Dirigenten får udleveret følgende materiale:

- Mødets forretningsorden gældende for afdelingen
- Vedtægter
- Mødets dagsorden
- Indkomne forslag
- En stemmeseddel (mrk. annulleret).

§ 2

Dirigenten konstaterer mødets lovlighed og oplæser mødets dagsorden, som efter forsamlingens godkendelse sættes under debat i den vedtagne rækkefølge.

Dirigenten oplyser, hvem der er referent og referatformen, herunder om der anvendes båndoptager, video eller andet.

Dirigenten oplyser, hvilken forretningsorden, der gælder for afdelingsmødet, se "Lokalt tillæg til standard forretningsorden for afdelingsmøderne i Boligforeningen AAB's afdelinger".

Dirigenten afgør suverænt formelle spørgsmål. Det gælder f.eks. spørgsmål om lovlighed, beslutningsdygtighed, møde- tale- og stemmeret. Dirigenten leder mødet og beslutter afstemningsmetoder i overensstemmelse med foreningens vedtægter eller beslutninger i øvrigt.

§ 3

Stemmeudvalg

Dirigenten udpeger, eller forsamlingen vælger, to mødedeltagere til sammen med dirigenten at foretage optælling af de afgivne stemmer.

Stemmer, der afgives ved håndsoprækning, optælles af stemmeudvalget sammen meddirigenten.

Stemmer, der afgives skriftligt, optælles af stemmeudvalget, og resultatet af afstemningen bekendtgøres af dirigenten.

§ 4

Debatten

Mødedeltagere, der ønsker ordet, skal opgive navn og lejemålsnummer eller adresse til dirigenten, der sørger for, at talerne får ordet i den rækkefølge, de er indtegnet.

Ordet kan gives til afdelingsformanden uden forudgående indtegnning.

Hvis dirigenten ønsker ordet til debatten, kan denne efter forudgående indtegnning få dette, imod at afgive dirigenthvervet til afdelingsformanden så længe.

§ 5

Talere bør altid henvende sig til forsamlingen og ikke til de enkelte mødedeltagere. Taleren skal huske, at debatten drejer sig om sagen og ikke om personerne.

Bruger en taler upassende udtryk, kan dirigenten gøre opmærksom på, at dette ikke kan tolereres.

Nægter en taler at rette sig efter dirigentens henstilling, kan taleren fratages ordet.

§ 6

Dirigenten kan ved en ordensmeddelelse midlertidigt afbryde en taler, hvis enten mødedeltagere eller dirigent stiller forslag om indskrænkning af taletiden.

Det er dirigentens pligt, før en taler får ordet, at meddele forsamlingen talerens navn og adresse højt og tydeligt.

Al henvendelse til forsamlingen skal ske fra en af dirigenten anvist plads.

§ 7

Dirigenten har pligt til at fratage en taler ordet, hvis denne ikke holder sig til det punkt på dagsordenen, der er under behandling.

Dirigenten er i sådanne tilfælde suveræn.

§ 8

Forslag

Forslag, der er modtaget rettidigt, skal behandles på afdelingsmødet, uanset om forslagsstiller er tilstede eller ej.

Hvis forslagsstiller trækker sit forslag, skal dirigenten spørge forsamlingen om forslaget ønskes opretholdt.

Hvis et forslag medfører en udgift for afdelingen, skal forslaget

økonomiske konsekvenser være belyst, før det kan vedtages på et afdelingsmøde. Hvis bestyrelsen vurderer, at forslaget kan realiseres indenfor afdelingens driftskonti (konto 115), kan dirigenten dog acceptere, at forslaget bringes til afstemning uden et fuldstændigt økonomisk overblik.

Ændringsforslag behandles som selvstændige forslag. Dirigenten beslutter afstemningsrækkefølgen. Ændringsforslag skal indgives skriftligt til dirigenten.

§ 9

Forretningsordenen Hvis en mødedeltager beder om ordet til forretningsordenen, skal dirigenten efterkomme dennes anmodning, så mødedeltageren får ret til at tale før andre indtegnede talere og umiddelbart efter den, der i øjeblikket har ordet.

Hvis en mødedeltager, der har bedt om ordet til forretningsordenen, misbruger denne fortrinsret, skal dirigenten gribe ind og fratage taleren ordet.

§ 10

Afstemning/valg Alle afstemninger foregår på den i vedtægterne foreskrevne måde.

Personvalg skal foregå skriftligt, hvis der er flere end én kandidat til den enkelte post.

Afstemninger foretages ved håndsoprækning med mindre dirigenten eller mindst 25 % af de stemmeberettigede mødedeltagere kræver skriftlig afstemning.

Reglerne for urafstemninger fremgår af AAB's vedtægter § 14, stk. 3, § 17, stk. 4 og § 18, stk. 4.

Formand og kasserer vælges af afdelingsmødet eller af bestyrelsen. Formands- og kassererhvervet skal varetages af forskellige personer. Det vil sige, at den samme person ikke kan varetage posten som både formand og kasserer samtidigt.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer opstilles til særskilt valg.

Afdelingsmødet kan efter forslag bestemme, at valg af bestyrelsesmedlemmer (2, 3, 4 – 5) skal ske i en samlet pulje.

Afdelingsmødet eller bestyrelsen vælger repræsentanter til AAB's repræsentantskab. Valg til repræsentantskabet gælder for to år.

§ 11

Forslag om afslutning af debatten skal straks sættes under afstemning. Vedtages forslaget om afslutning, gælder dette først, når samtlige indtegnede talere har haft ordet.

Forslagets ordfører samt afdelingsformanden får, hvis de ønsker det, ordet som sidste talere.

Efter at afslutning er vedtaget, kan der ikke stilles mod- eller ændringsforslag.

Har afdelingen vedtaget afvigelser fra denne forretningsorden, skal det fremgå af vedhæftet lokalt tillæg (se vedhæftede "Lokalt tillæg til standard forretningsorden for afdelingsmøderne i Boligforeningen AAB's afdelinger").

Vedtaget af afdelingsmødet i AAB afdeling: 43

Underskrift og dato

- Konsekvensrettet jf. nye vedtægter, januar 2011.
- Ændret den 6. marts 2013 af organisationsbestyrelsen. (Tilføjet tekst om referent og forretningsorden i § 2 og tekst om valgmetode ved bestyrelsesposter § 10).
- Redaktionelle ændringer foretaget den 3. juni 2015, den 7. oktober 2015 og den 3. februar 2016 af organisationsbestyrelsen vedrørende § 1 og 2 om lokal forretningsorden og § 6,8 og 10 om dirigenten og ordensmeddelelser, forslag og afstemninger/valg.
- Rettelser implementeret af organisationsbestyrelsen den 4. marts 2020
- Tilføjelse vedrørende mulighed for digitale indkaldelser implementeret af organisationsbestyrelsen den 5. maj 2021

Lokalt tillæg til
standard "Forretningsorden for afdelingsmøderne i Boligforeningen AAB's afdelinger"

Har et afdelingsmøde vedtaget lokale tilpasninger til forretningsordenen, har denne beslutning gyldighed, indtil afdelingsmødet beslutter andet.

Administrative afdelinger

Dato:

Afdeling 43

Der er vedtaget følgende lokale tilpasning til forretningsordenen for afdelingsmøder: (Der skal krydses af i enten "ja" eller "nej")

Vedtagelse	Ja	Nej	Dato for vedtagelse
Årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse (jf. vedtægternes § 14, stk. 4)		x	09/07/2020
Afdelingsbestyrelsen vælger repræsentantskabsmedlemmer (jf. vedtægternes § 14, stk. 6)	x		09/07/2020
Bestyrelsesmedlemmer vælges særskilt (jf. § 10 i forretningsorden for afdelingsmøder)	x		09/07/2020
Afdelingsbestyrelsen udpeger selv kasserer i bestyrelsen (jf. vedtægternes § 14, stk. 6)		x	09/07/2020
Afdelingsbestyrelsen udpeger selv formand (jf. vedtægternes § 14, stk. 6)		x	09/07/2020
Afdelingsbestyrelsen udpeger både formand og kasserer (jf. vedtægternes § 14, stk. 6)		x	09/07/2020
Udsendelse af indkaldelser og bilag til afdelingsmøder foregår digitalt (jf. vedtægternes § 14, stk. 1). Beboere der er fritaget for digital post, er dog også fritaget for at modtage afdelingsmødemateriale som digitale dokumenter.		X	09/05/2022

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 43:

Dato: 22/8 2024

Forslagets overskrift

Håndtering af oversvømmelse i kældre

Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og e-mail

Navn: Susanne Parbst og Lars Jakobsen	Adresse: Ruskær 14.1.th.
Evt. telefonnummer (slettes/anonymiseres inden omdeling til beboerne): [REDACTED]	Evt. e-mail (slettes/anonymiseres inden omdeling til beboerne): [REDACTED]

Beskrivelse af forslaget

- 1) Ved oversvømmelse af kældre i afd. 43, har Ejendomsfunktionærerne fremover ansvar for relevante tiltag som bortledning af vand til afløb, opsætning af maskiner til udpumpning og affugtning, samt udluftning.
- 2) Bohave mv., der opbevares i afdelingens fælles kælderrum, skal opbevares 30 cm over gulvniveau, på materiale der ikke suger fugt. Der skal desuden efterses for ophobning af vand og fugtskader, når der har været episoder med indtrængen af vand i kælderen.

Motivation

Vores kælderrum bliver oversvømmet adskillige gange årligt. Vandet løber ind fra kældergangen og tilstødende kælderrum, og kan ikke løbe ud til afløbet. Luftfugtigheden i kælderen er høj i lange perioder. Vores indbo mugner og lugter dårligt. Der er stor risiko for udvikling af skimmelsvamp.

Risikoen, for oversvømmelse i vores kældre øges. Vi har et generelt højt grundvandsspejl og kan forvente øgede regnmængder. Desuden vil befæstelsesgraden i området blive større. Omfangsdræn, eller lignende tiltag, bliver ikke en del af Helhedsplanen, så vi kan forvente at problemet blot forværres.

Vi har selv købt en vandstøvsuger og fx fjernet ca. 800 liter vand i starten af 2024. Men vi er ikke altid hjemme når kælderen oversvømmes, og vi har ikke altid tid eller kræfter til arbejdet.

Økonomiske beregninger

Der skal anskaffes, eller lejes, vandstøvsuger og affugter. Desuden vil der være udgifter til el til driften.

Våd/ tør støvsuger: Fx Kärcher NT 50/1 Tact Te L, er set til 5.151,- kr.

Affugter: Fx Starring affugter, 65 liter/døgn, 160 m², er set til 10.265,- kr.

Eventuelle bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget

Dato og underskrift

Dato: 22/8 2024

Underskrift

Lars Jakobsen, Susanne Parbst
Lars Jakobsen og Susanne Parbst

Boligforeningen



Forslag til afdelingsmøde i afdeling: 43 Dato: 31/8-2024	
Forslagets overskrift	
Kort overskrift Forslag om hundehold i afd. 43	
Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og e-mail	
Navn:	Adresse:
Inger Søndberg	Ulkær 9 1tv
Evt. telefonnummer:	Evt. e-mail:
Beskrivelse af forslaget	
Forslagets tekst (hvad går forslaget ud på – formulér det så der kan stemmes ja eller nej til forslaget): Hermed stilles forslag om at give tilladelse til at holde hund i AAB afd. 43, dog maksimalt 1 hund pr lejemål, der max må veje 15 kg, når den er udvokset, svarende til en voksen Cocker Spaniel.	
Motivation	
Begrund hvorfor du stiller forslaget – hvorfor er det en god idé? Motivation Jeg har oplevet, at flere i afdeling 43, har udtrykt ønske om og interesse for hundehold og kender selv den glæde det er, at have et dyr i hjemmet. Hundehold i afd. 43 har været på tale flere gange og er endnu ikke blevet vedtaget. Det er jeg fuldstændig klar over. Men tiderne og sammensætningen af beboere i afdelingen skifter. Derfor mener jeg, at tiden er inde til at vende spørgsmålet om tilladelse til hundehold i en nuanceret og grundig drøftelse. Jeg vil gerne være med til, at folk selv kan bestemme, om en hund er noget de ønsker i deres liv. Noget som giver mening og glæde beboerens liv. Samtidig skal afd. 43 være attraktiv for børnefamilier og andre, som gerne vil opleve glæden ved at have en mindre hund i familien.	

Som udgangspunkt må du gerne have kæledyr som fx hund, kat, hamster, kanin, mus, marsvin, ørkenrotter, akvariefisk, krybdyr, fugle og høns, når du bor en i byzone. Det er derimod ikke tilladt at holde svin, kvæg, får, geder og heste i byzoner uden særlig dispensation. Jeg er ikke fortaler for, at vi skal holde alle mulige dyr. Jeg vil blot give os mulighed for at have glæde af de rettigheder, som egentlig er os givet. I en boligforening som vores skal dette naturligvis aftales i den enkelte afdeling og dermed et anliggende, som ligger i forlængelse af lovgivningen og kommunale beslutninger. Men jeg håber, at vi, i vores afdeling, kan beslutte, at vi gerne vil give mulighed herfor.

Der kan være mange årsager til at være for eller imod hundehold. I dette forslag, vil jeg, foruden at nævne nogle af anerkendte positive effekter af at have en hund, forsøge at adressere forskellige indvendinger, som tidligere har været anvendt og diskuteret.

Med inspiration fra et forslag i en anden boligforening, som i 2021 vedtog at tillade beboerne at holde hund, har de også taget udgangspunkt i forskellige "kritikpunkter" eller mulige bekymringer ift. hundehold, og har derfor lavet et udkast til en kontrakt, der adresserer dette. Udkastet til kontrakt følger nederst i dokumentet – og er en gengivelse af de punkter, som også er sat ind i selve forslaget.

Hvorfor skal vi nu have den diskussion igen?

Fordi tiden ændrer sig. Der er udskiftning i afdeling 43 og dermed nye forventninger og forhåbninger til hvordan et familieliv eller en aktiv alderdom ser ud. Muligheden for at erhverve sig en hund vil give endnu en valgmulighed til beboerne, når man vælger hvordan man vil leve i sin lejlighed (og dermed om man vil have hund, fugl, fisk eller ingen kæledyr). Nogle beboere i afdelingen oplever måske ensomhed eller psykiske problemer, hvor en hund faktisk kan gavne og give både selskab og formål med dagen. Som det er nu, er det tilladt at få en førerhund eller en servicehund, men langt flere end dem som kvalificerer sig til en sådan tjenestehund, vil kunne drage stor nytte af en hunds selskab. Folk med hund generelt gladere, sundere og har mindre allergi. Det viser forskningen bredt set, hvilket kort opsummeres i følgende indlæg:

<https://www.osmedkæledyr.dk/blogs/artikler-om-kæledyr/10-gode-grunde-til-at-få-en-hund>.

Foruden at være gavnlige for humøret er hunde også for mange en fælles familieting, som lærer børn om ansvar og fungerer som et samlende og trykt element. Mulighed for hundehold vil utvivlsomt gøre afd. 43 til en mere attraktiv afdeling for mange familier.

Jeg håber, at vi kan åbne op for en dialog, hvor vi også viser tillid til, at hvis man vil have en hund, så vil man også sikre sig, at den (og ens naboer) har det godt. Det kræver at vi drøfter de elementer, som kunne være bekymringer for nogle beboere. Det har jeg forsøgt at adressere i nedenstående overskrifter.

"Der kommer så mange konflikter og bøvl, hvis vi må have hund!"

For at imødegå diverse bekymringer omkring eskalation af konflikter, foreslår jeg, at hundeejerne også engagerer sig (evt. i en hundegruppe), og er meget opmærksomme på at tage snakke og samtaler

med sine naboer.

Det samme gælder naboer, som også meget gerne må række ud, så vi kan tage dialogen, undgå misforståelse eller situationer, hvor oplevelser eller forventninger ikke er afstemt.

Hunde larmer

Ja, det gør de, eller det kan de gøre – ligesom det også larmer, når jeg taber noget på gulvet, eller støvsuger. Men en hund skal jo ikke gø og pibe i timevis, for dette vil være et udtryk for, at hunden ikke trives – og det skal der sættes ind for uanset. Især for hundens skyld.

Derfor anbefaler jeg, at man inden man får sig en hund, sætter sig godt ind i hvad det indebærer at have en hund, for at sikre, at man får en hund man kan passe, der passer til én – og som egner sig til at bo i lejlighed.

Ydermere opfordres man til at gå til træning med sin hund. Herved håber jeg, at vi får nogle søde hunde og ejere i afdelingen – ellers kan hundegruppen komme på banen, og tale med ejeren herom, og sikre at hunden ikke er til gene eller i værste fald være med til, at ejeren skal skille sig af med hunden.

Jeg er allergisk

Der kommer nok ikke hunde i alle lejligheder eller opgange, og de vil jo primært være på trappen nogle gange dagligt. Hvis man døjer med allergi, er det svært at undgå at komme i kontakt med allergener rundt omkring – og man kan potentielt være udsat mange steder. Det er selvfølgelig ikke rart, hvis man var tvunget til at have en hund i sin lejlighed, men i dette tilfælde, ville man højst støde på en på trappen af og til. Man kan evt. aftale, at hundeejere, hvis det bliver et problem, skal tørre op efter hunden, når den har været på trappen – men jeg har tiltro til, at det vil løse sig af sig selv, hvis vi blot taler sammen.

Jeg/mine børn er bange for hunde

Det er selvfølgelig en reel følelse for nogle. Måske kunne det at møde en hund, som man kender, gøre frygten mindre. Især hvis man har set den fra hvalp af. Derudover, så oplever jeg ganske sjældent, at jeg møder nogle fra min opgang, når jeg går ud og ind – så man kommer nok ikke til at møde hinanden så ofte. Igen er kommunikation en løsning. Skulle man som hundeejer møde en nabo, som ikke har lyst til at omgås hunden, kan dette undgås ved at vige og give plads til hinanden.

En undersøgelse viser, at i områder hvor der er flere hundeejere, er der også en højere grad af tryghed – hvilket vel skyldes, at folk vil lufte deres hunde, og der derfor er flere på gaderne. Dette kan jeg ikke love, og det hjælper selvfølgelig heller ikke på angst for hunde. Men jeg håber og tror, at flere positive møder med hund i hverdagen, måske kan medvirke til en mindre frygt.

Der kommer hundelorte over det hele

Måske. Eller også kommer der færre. Det fremgår af forslaget, at man selvfølgelig rydder op efter sig selv

og sin hund – dette inkluderer jo også, at man samler lort op efter sig (og vasker trapperne, hvis hunden har muntret sig i en mudderpøl). Hvem ved, hvis der kom flere folk, med poser i lommerne, så kunne det være, der også blev samlet en lort op, som en anden havde lagt – og så vil der faktisk være færre lorte, da der allerede i dag luftes en del hunde på afdelingens udearealer.

Hundegruppe

Hundeejere kan med fordel samles i en hundegruppe, hvor de i fællesskab kan hjælpe med evt. udfordringer. Det kan enten være en fysisk gruppe eller et online fællesskab.

Giv det en chance

Jeg håber, at I alle vil overveje at give dette en chance. tal evt. med andre boligafdelinger, hvor de har tilladt hund. De enkelte jeg har rakt ud til og talt med, har ikke oplevet konflikter eller problemer efter at have vedtaget mulighed for hundehold.

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal du skrive, hvad det koster:

Forventet kroner 0.-

Eventuelle bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget

BILAG 1: Udkast til kontrakt (indeholdende regler for hundehold) mellem AAB og beboer der ønsker hund.

Dato og underskrift

Dato:
31/8-2024

Underskrift:
Inger Søndberg

Afdelingsbestyrelsen skal have modtaget dit forslag senest to uger før afdelingsmødet

BILAG 1

Udkast til Kontrakt:

Hunden skal være lovlig, jf. hundeloven, og må derfor ikke være på den hundelovens forbudsordning:

<https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2021/329>

Beboerne skal indgå en hundekontrakt, hvor hunderegisternummer og race skal fremgå og erklærer ved sin underskrift at være indforstået med følgende punkter:

Herved indgås aftale om hundehold mellem AAB afdeling 43 og hundeejer:

Hunden har Dansk Hunderegister nr. _____

Hunden er af racen _____

Hunden hedder _____

Hunden er (tæve/hanhund) _____

Beboeren får hermed ret til at holde én hund i lejligheden og erklærer ved sin underskrift, at være indforstået med nedenstående:

1. At beboeren, på tro og love, har gjort sig grundige overvejelser, inden erhvervelse af hund, og finder en hund, som egner sig til at bo i lejlighed, og som passer til beboeren - og at beboeren har det nødvendige overskud til at tage sig af hunden.
2. Dyreværnsloven og hundeloven skal overholdes.
3. Det påhviler beboeren at sørge for, at hunden ikke støjer, ved gentagen og vedvarende gøen eller hulen, eller ved lugt, destruktiv eller bidsk optræden eller på anden måde er til gene for naboer eller andre der færdes med rette i ejendommen.
4. Hunden må ikke færdes på fællesarealer, dvs. i gården, og skal på ejendommens øvrige arealer altid føres i snor, ligesom hundeføreren skal have fuldt herredømme over hunden. Dette følger også af hundeloven.
5. Beboeren påtager sig altid at fjerne hundens efterladenskaber på ejendommens udenomsarealer, herunder også græsrabatter o.l.
6. Beboeren er altid ansvarlig for, at hunden ikke tilsmudser eller gør skade på opgange, bebyggelsens udstyr og udenomsarealer. I tilfælde heraf skal Andelshaver sørge for omgående udbedring. Hvis ikke dette sker, kan beboeren pålægges at betale herfor.

7. Der stilles krav om at hunden er lovpligtigt forsikret og hundens registreringsnummer skal angives. Dette følger også af hundeloven <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2021/329>

Indkomne klager vil blive registreret og videregivet til hundeejeren på lige fod med andre klager vedr. husdyrhold og husorden i det hele taget.

Alvorlige, udbredte eller gentagne klager kan udløse påbud om at hunden skal på lydighedskursus og/eller en skriftlig advarsel. Konstateres det at ovennævnte regler overtrædes og en skriftlig advarsel ikke efterleves, kan bestyrelsen

Beboer AAB afd. 43

Bestyrelsesmedlem