

AAB afdeling 50 En del af fællesskabet



Dagsorden og forslag

til

Afdelingsmødet tirsdag den 21. september 2021, kl. 18.30.

Adgang fra 18.10

Beboerhuset

Sjælør Boulevard 111

Spisning efter mødte for de tilmeldte

afdelingsmøde 2021



afdelingsmøde 2021

Beretning

Økonomi og helhedsplan

Budget 2022 bliver med uforandret boligafgift på trods af, at driftsstøtten til Helhedsplanen nedsættes med ca. 200.000 kr.

Regnskabet for helhedsplanen blev behandlet på afdelingsmødet i 2019 og der blev samtidig besluttet en udviklingsplan for de arbejder som ikke indgik i Helhedsplanen. Disse arbejder blev indarbejdet i Drifts- og vedligeholdelsesplanen. Nogle af arbejderne blev udskudt til 2025 gr. manglende økonomi. Dette gælder bl.a. belægning på grusparkeringspladsen.

En del af disse arbejder søges fremrykket, samtidig med at der afsættes yderligere midler.

Afdelingsbestyrelsens fokus har været og er at holde boligafgiften i ro og samtidig sikre en styrkelse af Drifts- og Vedligeholdelsesplanen. Grundlaget er et uforandret serviceniveau, men ikke mindst at de nødvendige midler er til stede til planens aktiviteter.

Københavns kommune har fortsat ikke godkendt regnskabet for Helhedsplanen. Københavns kommune har her i sommer påbegyndt sagsbehandlingen.

En godkendelse er nødvendig for at den endelige lånoptagelse og finansiering af helhedsplanen kan falde på plads.

Afdelingsbestyrelsen har besluttet ikke at afholde den udskudte jubilæumsfest, da tiden er forpasset.

Helhedsplanen – Plan 2010

Den 12. september 2012 besluttede vi iværksættelse af vores helhedsplan- Plan 2010. Den gik fysisk i gang i sommeren 2014 og blev afsluttet i 2018.

Opfølgningen fylder fortsat meget i afdelingsbestyrelsens arbejde. Fra sidste års status kan vi notere os, at følgende sager er afsluttet. En række sager omtales særskilt i denne beretning.

- **Lys på området**
Lys på gangstierne mellem husene er ikke sat op efter producentens anvisninger. *Sagen løst efter gentagne rykninger i sommeren 2021*
- **Sætningsrevner**
Udbedring er ved at være afsluttet hos de beboere, der har ønsket det. Der mangler en enkelt, som vi ikke har fået kontakt med.

Omfanget har været større end forventet.

Vi har i forbindelse med istandsættelse af fraflytningslejligheder konstateret et større omfang af sætningsrevner end forventet. Henlæggelse til disse aktiviteter i DV-planen er desværre undervurderet i DV-planen for 2022. Dette skal der kigges på ved revision af DV-planen for 2023.

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

Sagen er afsluttet og faciliteterne er taget i brug.

"Syns- og skønssagen" – udbedring af mangler fra helhedsplanen

Vi er nu kommet så langt at garantiselskabet har anerkendt fejl og mangler i rørskakterne.



På efterfølgende billede kan man se en defekt rørsamling. Kigger man godt efter, kan man se en vandstråle mellem de to bøsninger - ligner spindelvæv.

Håndværker er fundet efter udbud og opgaven er ved at blive planlagt. Udbedring betyder desværre, at der skal være håndværker i lejligheden i flere dage. Der vil blive perioder uden vand i henholdsvis køkken og toilet.

Der vil blive ansat en beboerrådgiver til at hjælpe med koordinering og nøglehåndtering - helt som under helhedsplanen.

Arbejdet omfatter:

- Utætheder i brugsvandsinstallation som følge af forkert udførelse og forkerte materialer, i skakt såvel som ved udtag.
- Dårligt eller forkert udført isolering i skakt.
- Flytning af en utilgængelig stikkontakt i skakt
- Reparation af montage af fugtalarm,
- Udskiftning af lem til rørskakter til en noget større dimension

Opstart forventes i uge 43 og vil samlet have et forløb på 6-9 måneder.

Vi forventer at holde informationsmøde i takt med, at det bliver aktuelt for den enkelte blok. Nærmere om dette, når vi kommer tættere på opstart.

Det er uafklaret i hvilket omfang vi får dækket udgifterne til advokat og rådgiver.

Luftsluser – en del af helhedsplanen

Lukning af luftsluser ved siden af opgangsdøren blev trukket ud af helhedsplanen grundet uenighed med BNS A/S.

Der er nu fundet en løsning, som kommunen har accepteret.

Udbud er igangsat og er af rådgiver planlagt med opstart i uge 43 og med færdiggørelse i uge 51. Da håndværkerne endnu ikke er fundet, så tidsestimatet skal nok tages med forbehold.

Projektet omfatter tillige ny dør mellem trapperum og kælder (forrum med luftsluse og indgang til kælder/sikringsrum). Døren vil blive udstyret med elektronisk lås til vores låsesystem. De nye døre vil betyde, at beboerne i blok 24 igen kan komme fra trapperum ind i kælder.

MinolDirect – online adgang til vand og varmemålere

Ved afdelingsmødet i 2016 besluttede vi at få on-line-adgang til vore nye vandmålere. Af samme årsag blev der anskaffet nye varmemålere.

Fra afdelingsbestyrelsens side fandt vi det vigtigt, at den enkelte beboer kunne følge sit forbrug tæt. Få mulighed for at omlægge sit vandforbrug og derved spare penge.

On-line-delen kom aldrig til at virke. Dels var der fejl i de målinger, der blev vist i online-delen og dels var det problematisk, at skifte bruger ved indflytning. Det var ikke muligt for afdelingen at gennemskue fejlen, der viste sig på forskellig måde. Minol har åbenbart heller ikke kunne gennemskue fejlene.

Vi havde tæt dialog med Minol om sagen. Efter Brunatas overtagelse af Minol Danmark gik kommunikationen helt død. Tankevækkende, når man samtidig ved, at Brunata blev overtaget af Minols moderfirma i Tyskland.

Brunata meddelte på et møde i juni måned 2021, at de havde opgivet at få Minol Direct til at virke. De ville give os et godt tilbud på udskiftning af vand- og varmemålere, samt overgang til Brunatas on-line-løsning. Fejlene har ikke påvirket regnskaberne, da data er blevet hentet manuelt fra opsamlingsboksene.

Brunata oplyste i øvrigt på mødet, at man ikke blot kunne genbruge de nuværende vandmålere i syns- og skønssagen. Dette blev projektleder og rådgiver fra syns- og skønssagen sat til at undersøge. Desværre har afklaring taget meget lang tid og blev først afklaret ultimo august måned. Vi kan ikke få en garanti fra målerfirmaerne om, at de gamle vandmålere viser korrekt måling, når de har været afmonteret af syns- og skønssagen. Målerne skal derfor skiftes.

Ændret lovgivning bevirker, at beboerne skal have adgang til forbrug af varme eller med regelmæssige mellemrum have en skriftlig underretning om forbruget. Dette betyder, at boligforeningen skal have online adgang til data for at undgå manuel aflæsning.

Boligforeningens administration har sammenlignet Brunatas tilbud med en alternativ leverandør. Ud fra en samlet økonomisk betragtning er det alternative

tilbud bedst. Vi skifter derfor leverandør. Vi håber, at vandmålerne kan skiftes samtidig med syns- og skønssagen. Varmemålerne vil blive udskiftet i en samlet proces for hele afdelingen.

Vi har afsat midler til udskiftning af vand- og varmemålere i 2026. Vi har søgt og fået tilladelse til at rykke udskiftningen frem til nu. Da midlerne er til stede, har det ingen konsekvens for den aktuelle boligafgift.

Sideløbende gør vi gældende over for syns- og skønssagen, at den skal betale udskiftning af vandmålerne, da opretning ikke kan løses med de nuværende vandmålere.

Der skal ske en revision af godtgørelse for udsat beliggenhed i varmeregnskabet for hele ejendommen.

Grønne områder og jord

Vore grønne områder blev omlagt, som en del af Helhedsplanen.

Planter og træer havde en meget svær start, som er omtalt i tidligere beretninger. Der kan læses på www.aab50.dk.

I forsommeren fik vi en bekymringshenvendelse fra vores gartnerfirma om at vedligeholdelse af vore bede ikke hænger økonomisk sammen og eller ikke vil komme til det på sigt. I mange bede er planterne halvdøde og i andre har de aldrig fået det overtag, som de skulle have haft i forhold til ukrudt.

Bekymringshenvendelsen blev fuldt op af en grundig rapport, som blandt andet omtaler, at den helt gal med jordforbundsforholdene mange steder. Den af helhedsplanen udlagte jord er af total ringe kvalitet.

Afdelingsbestyrelsen er tidligere orienteret om, at der ikke er anvendt ukrudtsfri jord, som oprindeligt foreskrevet.

Efter en del gravearbejde - ikke i jorden men i arkiverne - blev sagen sendt til udtalelse hos Boligforeningens administration.

Følgende var dokumenteret ved henvendelsen til Boligforeningen:

- Den oprindelige meget præcise beskrivelse fra havearkitekten om den jord, der skulle benyttes af byggesagen.
- Havearkitektens overraskelse over, at AAB uden hans viden havde fraveget kravene til jordens kvalitet.
- At der i Helhedsplanen var afsat 50.000 kr. til vedligeholdelse af de nye bede

Reaktionen fra boligforeningens administration kan ikke rigtig bruges til noget.



Der er fremsat forslag om, at 192.000 kr af overskuddet fra 2020 allokeres til grønne områder.

Affaldshåndtering

Vi fik endelig i foråret 2021 miljøstationerne klar til brug. Det er dejligt at se, at rigtig mange af vore beboere bruger miljøstationerne og forsøger at sortere affaldet.

Der er nogle beboere der ikke helt kan finde ud af, at storskrald kun må placeres på storskraldepladsen.

Vi kan også se, at der er beboere, der ikke er opmærksom på, at der stort set ikke må smides skrald i skakten længere. Er kun beregnet til "Restaffald til skakt":

Restaffald til skakt omfatter kun:

- Snasket pap og papir
- Bleer og hygiejnebind/pinde pizzabakker (skal klippes i små stykker)
- Flamingo(i små stykker)
- Støvsugerposer
- Skuresvampe
- Brugte tandbørster (ikke el)
- Cigarettskod

Alt andet affald skal afleveres og sorteres i containerne på miljøstationerne.

På given foranledning skal vi også gøre opmærksom på, at sortering af affald ikke er opfundet af afdelingsbestyrelsen, men af myndighederne.

Myndighederne har mulighed for at pålægge afgifter ved manglende sortering.

Afdelingsbestyrelsen er på fællesskabets vegne meget opmærksom på manglende sortering og placering af affald.

Er en container fyldt op, henvises du til en af containerne på en af de andre miljøstationer. Der er typisk plads i Miljøstationen på grusparkeringspladsen.

Vi vil undersøge om vi kan få en mere hensigtsmæssig lås til Miljøstationerne. Hængelåsen på storskraldepladsen er under alle omstændigheder midlertidig.

Bolig social helhedsplan - Ghettoisten

Som vedtaget på sidste års afdelingsmøde er vi nu omfattet af den boligsociale helhedsplan "Mit kvarter". En noget anderledes helhedsplan, som dækker over et meget større område end den gamle helhedsplan. Vi kan glæde os over, at Idrætscontaineren kan fortsætte.

Vi henviser til "Mit kvarter's" mange opslag, samt den folder der tidligere er omdelt af "Mit kvarter". Kan hentes på afdelingskontoret, hvor der et begrænset restoplag.

Den seneste ghettoliste er per 1. december 2020. Vi er hverken på Ghattolisten eller listen over udsatte boligområder. Vi imødeser – som altid - den næste liste med spænding.

Legepladser

I forbindelse med Helhedsplanen skete der en væsentlig udvidelse af områderne med sand og faldsand. Der blev før helhedsplanen foretaget regelmæssig udskiftning af sandet.

Overvejelser i foråret medførte, at afdelingsbestyrelsen vil afprøve en mere miljømæssig metode til holde sandet rent. I stedet for udskiftning er det tanken at rense sandet. Uanset om der foretages rensning eller udskiftning, så er der tale om væsentligt større udgifter end vi havde afsat på DV-planen 2021. Arbejder er derfor udsat til 2022.



Det var planen, at flyvemaskinen skulle rustbehandles og males i år.

Dette er udskudt til 2022, da afdelingsbestyrelsen ønsker at inddrage brugerne i valg af farver. Ved efterårets fødselsdagsarrangement for børn, skal børnene lave en tegning med de farver, som de ønsker flyvemaskinen skal have. Dette skal indgå i beslutningsgrundlaget.

DV-plan – Større aktiviteter

Aktiviteter 2021

- Affaldshåndtering
- Tagsagen
- Brandventilation
- Dræn mellem lavhuse
- Opretning af låge til DRI og belægning (omfattet af skader fra tagsagen-afhjælpning afventes)
- Borde og bænke er vedligeholdt og har fået maling.

Følgende større aktiviteter er plansat i DV-planen 2022

- 5 årsgennemgang af helhedsplanen
- Spuling af faldstammer
- Ventilation

Afsat midler til at håndtere vores fokus på ventilationsanlæggene, bl.a. vedr. forskelligt energiforbrug. Vi har 2*4 ens anlæg.

- Sand og sandrensning
- Nye træer langs Sjælør Boulevard (Rykket frem, skal løses samtidig med grusparkeringsplads og belægninger)
- Grusparkeringsplads og belægninger

Der er afsat 500.000 kr. på DV-planen for 2022. Det indstilles, at der overføres 500.000 kr. fra overskuddet for 2020. Af den ekstraordinære henlæggelse til DV-planen i 2022 afsættes 500.000. Der er herefter inkl. midler på DV-plan 2021 afsat 3.6 millioner til dette formål. Den endelige plan skal besluttes på et afdelingsmøde.

- Skybrudssikring, dræn, fugt i kælder blok 24

Der er afsat 500.000 kr. i DV-plan for 2022. Udførelse afsluttes ikke i 2021. Der er af den ekstraordinære henlæggelse til DV-planen i 2022 afsat 500.000 kr. Der er herefter inkl. midler på DV-plan 2021 afsat 1.6 millioner kr.

- Slid og ældearbejder (fracflytningslejligheder)

Parkering

For første omgang siden vi fik parkeringslicenser er tallet ikke steget.

Der skal gøres opmærksom på at blanketten "Ansøgning om parkeringslicens" også udfyldes ved skift af bil. Kan hentes på afdelingskontoret eller på www.aab50.dk.

Udstedte parkeringslicenser	
Giver ret til at parkere, hvis der er ledige pladser.	
2021	153
2020	154
2019	141
2018	130
2017	120
2016	116
<i>Vi har ca. 90 parkeringspladser til brug for licens og ca. 115 uden licens.</i>	
<i>Tallene er status forud for afdelingsmødet</i>	

KabelTV-anlægget

Vi er begyndt at få vedligeholdelsesomkostninger på afdelingens antenneanlæg. Der er derfor i budget for kommunikationstjenester afsat et beløb til vedligeholdelse.

Alle beboere - også de der er frameldt grundpakken - skal være med til at betale for vedligeholdelse af antenneanlægget, der også benyttes til fremføring af bredbånd og telefoni.

Ind- og fraflytning

Vi har tidligere været bekymret for at Helhedsplanen ville betyde en stigende fraflytning. Hvor vi inden Helhedsplanen lå på 25-30 årlige fraflytninger har det tilsyneladende stabiliseret sig på omkring 20 og endda under niveauet for den samlede boligforening. Vi er spændt på om antallet af fraflytninger i boligforeningen er stigende, da vi kan se, at afdeling 50 i 2021 formentlig kommer op på 24-26 fraflytninger.

Et større antal fraflytninger vil andet lige betyde større udgifter til normal istandsættelse og evt. slid og ælde arbejder. Herudover skal personalet bruge flere ressourcer til flyttelejligheder.

Vi ser heldigvis stadig flere, der flytter rundt internt i afdelingen. Dette tager vi som udtryk for, at man er tilfreds med at bo her.

Antal indflytninger			
År	Antal	%	Fraflytningsprocent i hele AAB
2017	20	7,6	9,7
2018	18	6,9	9,6
2019	19	7,3	10
2020	18	6,9	11

Statistikken for afdeling 50 er baseret på antal indflytninger. Tallet for hele AAB er oplyst som fraflytningsprocent. I Boligforeningens årsberetning for 2020 omtales procenten som indflytningsprocent. Det må antages, at der nu benyttes samme opgørelsesmetode.

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

Information

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

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

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

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

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

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

Personale

Afdelingens personale har siden seneste ordinære afdelingsmøde bestået af:

Varmemester Brian West

Gårdmand Henrik Eskildsen

Gårdmand Brian Tornqvist

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen har siden seneste ordinære afdelingsmøde bestået af:

Bent Haupt Jensen, formand

Jeanette Blauenfeldt Nissen, kasserer

Hans-Christian Larsen

Fatma Tarhan

Julie Holm Kyndby Poulsen

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

www.aab50.dk

København, den 13. september 2021

Bent Haupt Jensen
Afdelingsformand

Jeanette Blauenfeldt Nissen
kasserer

Hans Christian Larsen

Fatma Tarhan

Julie Holm Kyndby Poulsen

Boligforeningen AAB, afdeling 50
indkalder hermed til
ordinært afdelingsmøde



Tirsdag d. 21. september 2021, kl. 18.30
Adgang fra kl. 18.10.
Mødet holdes Beboerhuset, Sjælør Boulevard 111.

Dagsorden:

Skal rettes

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Beretning for perioden siden sidste ordinære afdelingsmøde
4. Regnskab for 2020 (Orientering. Omdelt særskilt)
5. Forslag, nærmere beskrevet i bilag 1
 1. Forretningsorden for afdelingsmødet –ændring af lokalt tillæg -elektronisk materiale.
 2. Ændring af pris for brug af tørretumblere i vaskeriet.
 3. Vedligeholdelsesreglement, ajourføring.
 4. Ændringer til husorden.
 5. Bemyndigelse til flytning af ikke iværksatte aktiviteter med tilhørende økonomi fra DV-plan 2021 til 2022.
 6. Beslutning om brug af overskud for 2020
 7. Flytning af grill fra miljøstation 3 og grillplads ved blok 22 og hen til Idrætscontaineren.
 8. Cykelparkering med indhegning på grillplads bag blok 22
6. Budget 2022 inkl. drifts- og vedligeholdelsesplan. (Omdelt særskilt) .
7. Budget for kommunikationstjenester – nu afsat 10 kr. til vedligeholdelse per måned for alle beboere inkl. de der har frameldt grundpakken.
8. Valg
 - a. Afdelingsformand for to år (Bent Haupt Jensen, modtager genvalg)
 - b. 1 afdelingsbestyrelsesmedlem for to år (Fatma Tarhan, modtager genvalg)
 - c. 1 suppleant til bestyrelsen for to år
 - d. 1 suppleant til bestyrelsen for et år
 - e. 1 medlem til boligforeningens repræsentantskab for 2 år (Bent Haupt Jensen, modtager genvalg)

- f. 1 suppleant til boligforeningens repræsentantskab for to år (Fatma Tarhan, modtager genvalg)

9. 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 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 til referatet er endelig godkendt.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Tilmelding til spisning efter afdelingsmødet.

*Særskilt tilmeldingsblanket
er omdelt.*

*Bindende tilmelding skal ske **senest**
Torsdag 16. september 2021, kl. 19.00*

*Tilmeldingsblanketten skal afleveres i kontorets brevkasse på
beboerhuset.*

Forslag til behandling på afdelingsmødet den 21. september 2021

1. Forretningsorden for afdelingsmødet – elektronisk materiale

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslag:

Tilføjelse til "Lokalt tillæg til "Forretningsorden for afdelingsmøder i Boligforeningen AAB's afdelinger":

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.

Økonomi:

Boligforeningen har desværre ikke udmeldt oplysninger om dette. Det er dog afdelingsbestyrelsens vurdering, at det ikke vil overstige udgifterne til produktion og trykning i afdeling 50

Begrundelse/udbygning:

Der vil blive sparet udgifter til papir, ressourcer til omdeling, og der vil blive mere tid til produktion af materialet.

Det er desværre en erfaring at mange beboere smider materialet ud med det samme.

Det er fortsat afdelingsbestyrelsens intention at advisere om afdelingsmøder i opslagstavlerne, herunder i forbindelse med udsendelse af materiale. Det er endvidere intentionen at udsende SMS-orientering, hvor det er muligt.

2. Ændring af pris for brug af tørretumblere i vaskeriet

Forslagsstiller

Afdelingsbestyrelsen.

Forslag

Prisen for brug af tørretumblere ændres fra 0,50 kr. per minut til 0,40 kr. Forslaget skal have virkning hurtigst muligt efter den 1. oktober 2021.

Begrundelse.

Tilpasning af udgifter og indtægter.

Økonomi

Overskud vedr. vaskeri reduceres.

3. Vedligeholdelsesreglement

Forslagsstiller

Afdelingsbestyrelsen.

Forslag

Ajourført vedligeholdelsesreglement fremgår af bilag 2

Afdelingsbestyrelsen bemyndiges til:

- At give mulighed for opsætning af et-grebsblandingsbatteri, såfremt trykforøgeranlæg ikke er en hindring for dette.
- At afdelingsbestyrelsen bemyndiges til at indarbejde at specifikt to-grebsblandingsbatteri også kan være standard. (Bemærkning: Standard blandingsbatterier vedligeholdelse af afdelingen ved normal brug.)
- At foretage ændring af tryk- og opsætningsfejl
- At foretage ændring, såfremt enkelte punkter i vedligeholdelsesreglementet ikke er i overensstemmelse med gældende lovgivning /retningslinjer
- At indarbejder afdelingsmødets evt. ændringer
- At indarbejde nyt billedmateriale fra afdelingens lejligheder.

Begrundelse:

Der er ikke foretaget en samlet opdatering efter helhedsplanen.

Denne opdatering indeholder tidligere beslutninger om tillæg til vedligeholdelsesreglementet, samt gældende praksis.

Der er på tidligere afdelingsmøder vedtaget forskellige tillæg til vedligeholdelsesreglementet:

Afdelingsmøde 25. september 2013.

- Atypisk farvevalg blev defineret som andet end hvid og lysegrå (afdelingens standard).

Afdelingsmøde 23. september 2014

Her blev blandt andet besluttet følgende:

- Køkken og sammenlægningsboliger beskrives som ved aflevering fra byggesagen.
- Det præciseres, at der max. må opsættes en vaske-/opvaskemaskine i køkkenet med afdelingens standardinstallation. Ønskes der flere maskiner skal der betales for omlægning af rørinstallationer. Begge dele må først iværksættes, når tilladelse er givet.
- Det præciseres, at køkkenelementer, der er fjernet i forbindelse med opsætning af op- eller vaskemaskine skal reableres ved fraflytning. Ændringsforslag vedtaget, gælder ikke hvis

køkkenelement er flyttet til komfursiden og med forlænget bordplade (Kunne tilkøbes under helhedsplanen).

- Det præciseres, at evt. opsat dør/væg mellem køkken og stue ved den gamle altandør, skal bringes til standard (fjernes) ved fraflytning. Ændringsforslag blev vedtaget. Hvis det er en, dør der er opsat, skal den ikke fjernes.

Afdelingsmøde 26. september 2017

- Beslutning om fremtidig maling:
 - Loft: Ral 9010, glans 5
 - Væg: Ral 9010, glans 10
 - Bad og evt. gæstetoilet – væg og loft: Ral 9010 glas 25

Kvaliteten skal være Dyrup Robust

Der indgik ikke ændring af farver vedr. karme, døre og paneler

Økonomi

Ingen betydning boligafgiften.

4. Husorden

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslag:

Forslag til ændring fremgår af indestående oversigt, hvor både gammel formulering og ny formulering er anført.

Afdelingsbestyrelsen bemyndige til at indarbejde ændringerne i den gældende husorden.

Nuværende tekst	Ny tekst
<p>2. Antenner</p> <p>2.1. Tilslutning til fællesantenne skal foretages med originale kabler og stik, ellers er der risiko for, at du kommer til at ødelægge hele ejendommens antenneanlæg. Hvis du er i tvivl, så kontakt afdelingsbestyrelsen.</p>	<p>2. Antenner</p> <p>2.1. Afdelingen ejer selv sit fællesantenneanlæg der benyttes både til brug for TV og bredbåndsforbindelse.</p> <p>Betaling for grundpakken betales sammen med boligafgiften. Du kan fravælge grundpakken ved henvendelse til afdelingskontoret. Supplerende TV-pakker kan bestilles hos leverandør. Flere leverandører kan levere bredbåndsforbindelse. Yderligere information og blanket til opsigelse/tilmelding af TV-pakke kan hentes hos www.aab50.dk</p>

<p>2.2. Parabolantenner må placeres på altanen under gelænderhøjde. Parabolen må ikke sættes op på murværk (skærmtegl) eller altanens fiberton.</p> <p>Afdelingen ejer selv sit fællesantenneanlæg, der bliver forsynet med Radio- og Tv signal fra YouSee. Der er kollektiv tilslutning til YouSee's lille programpakke, der betales sammen med boligafgiften. Der er adgang til at abonnere på YouSee's brede udvalg af ekstra programpakker, bredbånd og internettelefon. Dette skal du selv kontakte YouSee om.</p> <p>Der må ikke foretages indgreb i antenneanlægget.</p> <p>2.3. Paraboler må - bortset fra anvisningen i punkt 2.2 – kun sættes op efter skriftlig aftale med afdelingsbestyrelsen.</p>	<p>eller ved henvendelse på afdelingskontoret.</p> <p>2.2. Parabolantenner må placeres på altanen under gelænderhøjde. Parabolen må ikke sættes op på murværk (skærmtegl) eller altanens fiberbeton.</p> <p>2.3. Paraboler må - bortset fra anvisningen i punkt 2.2 – kun sættes op efter skriftlig aftale med afdelingsbestyrelsen.</p>
<p>3. Affald</p> <p>3.1. Affald skal afleveres i de dertil indrettede containere efter afdelingsbestyrelsens nærmere fastsatte regler. Bolig, altan og fællesarealer må ikke benyttes til opmagasinering af affald.</p> <p>3.2. Af hygiejniske grunde skal alt affald pakkes ned i lukkede affaldsposer, inden du smider det ud, enten i affaldsskakt eller affaldscontainer. Låge/låget til både affaldsskakt og</p>	<p>3. Affald</p> <p>3.1. Affald skal håndteres i overensstemmelse med myndighedernes anvisninger omkring sortering og aflevering af affald. Affald afleveres i de dertil indrettede containere efter afdelingsbestyrelsens nærmere fastsatte regler. Bolig, altan og fællesarealer, må ikke benyttes til opmagasinering af affald.</p> <p>3.2. Af hygiejniske grunde skal alt restaffald til skakt og bioaffald pakkes ned i lukkede affaldsposer, inden du smider det ud. Låge/låget til både affaldsskakt og affaldscontainer skal altid lukkes</p>

<p>affaldscontainer skal altid lukkes af hensyn til lugt og skadedyr.</p> <p>3.3. Skakten er kun til udsmidning af husholdningsaffald og affaldet skal være indpakket i poser.</p> <p>Til brug for udsmidning af husholdningsaffald udleveres der affaldsposer. Poserne bliver omdelt en gang i kvartalet. Ved udsmidning i skakten skal posen bindes til. Skarpe/spidse genstande skal pakkes forsvarligt ind i f.eks. aviser.</p> <p>3.4. Flasker, glas og andre tunge genstande, samt pap må ikke smides i skakten, men skal henstilles i skralderummet, der findes i den nordlige ende af hver blok. Nøglen til entredøren giver adgang til skralderummet, kælder og evt. elevator. Er der ikke monteret standard KABA-lås, har du fået en særskilt nøgle. (Efter overgang til elektronisk nøglesystem ændres sætningen til, "Der udleveres elektronisk nøgle, som giver adgang til kælder og miljøstation").</p> <p>3.5. Papir, aviser, ugeblade og reklamer samt pap må ikke smides i skakten men skal placeres i de dertil opstillede containere i den nordlige ende af hver blok.</p> <p>3.6. Miljøaffald og elektronikaffald skal du aflevere på Miljøstationen. Hvis du er i tvivl, så kontakt ejendomsfunktionæren.</p>	<p>af hensyn til lugt og skadedyr. Er containeren fyldt, skal du bruge containeren på en af de andre miljøstationer. Må aldrig sættes ved siden af containeren.</p> <p>3.3. Skakten er kun til udsmidning af "restaffald skakt" og affaldet skal være indpakket i poser.</p> <p>Der udleveres affaldsposer til brug for udsmidning af "restaffald skakt" og som også kan benyttes til "restaffald" til container, hvis der er nogle i overskud. Poserne bliver omdelt en gang i kvartalet. Posen skal posen bindes til. Skarpe/spidse genstande indgår ikke i "restaffald skakt" og må alene af den grund ikke smides i skakten.</p> <p>3.4. Flasker, glas og andre tunge genstande, samt pap må ikke smides i skakten, men skal sorteres til container på Miljøstationen.</p> <p>3.5. Papir, aviser, ugeblade og reklamer samt pap må ikke smides i skakten, men skal placeres i de dertil opstillede containere i den nordlige ende af hver blok.</p> <p>3.6. Særskilt vejledning om placering af og brug af miljøstationer, miljøstation til farligt og stort elektronik affald er udarbejdet. Fås på kontoret eller kan hentes på www.aab50.dk. Er du i tvivl spørg afdelingens personale eller</p>
--	---

<p>3.7. Såfremt reglerne omkring affald ikke bliver overholdt, vil du få en skriftlig henvendelse fra afdelingsbestyrelsen, og du skal inden for en frist bringe forholdene i orden. Ved gentagelse vil affaldet uden yderligere varsel blive fjernet for din regning.</p> <p>3.8. Der må ikke smides affald – papir – cigaretskodder – frugtrester m.m. på trapper og afdelingens område. Taber du eller spilder du noget på området eller trappen, så skal det fjernes.</p> <p>3.9. Ved afslutning af helhedsplanen skal alt affald placeres i affaldsøerne for enden af lavhusblokkene ved Sjælør Boulevard 109 og 121, dog undtaget køkkenaffald, der må smides i affaldsskakten. Når kommunen indfører bio-affaldsposer, må disse ikke smides i affaldsskakten, men skal afleveres i de dertil opstillede beholdere.</p> <p>Affald skal placeres i de containere, som er beregnet til den pågældende affaldstype og må ikke placeres andre steder eller uden for affaldsøerne.</p> <p>Dørene til affaldsøerne skal holdes lukket og låst.</p> <p>Undlader du eller din husstand/gæster - at placere affald de anviste steder eller placere affaldet i de forkerte containere vil afdelingen sørge for den nødvendige oprydning.</p>	<p>afdelingsbestyrelsen. Givne anvisninger skal følges.</p> <p>Miljøaffald og elektronikaffald skal du aflevere på Miljøstationen. Hvis du er i tvivl, så kontakt ejendomsfunktionæren.</p> <p>3.7. Udgår Tekst flyttes</p> <p>3.8. Der må ikke smides affald – papir – cigaretskodder – frugtrester m.m. på trapper og afdelingens område. Taber du eller spilder du noget på området eller trappen, så skal det fjernes.</p> <p>Affald må ikke henstilles på trappen med henblik på senere udsmidning.</p> <p>3.9. Affald skal placeres i de containere, som er beregnet til den pågældende affaldstype og må ikke placeres andre steder eller uden for miljøstationer/storskraldeplads.</p> <p>Dørene til miljøstationer og storskraldeplads skal holdes lukket og låst.</p>
--	---

<p>Du vil få en regning for oprydningen, som du er pligtig til at betale. Dette omfatter også en evt. afgift fra kommunen for forkert placering af affald</p>	<p>3.10. Undlader du eller din husstand/gæster - at placere affald de anviste steder eller placere affaldet i de forkerte containere vil afdelingen sørge for den nødvendige oprydning. Du vil få en regning for oprydningen, som du er pligtig til at betale. Modtager afdelingen opkrævning fra kommunen/affaldsselskab for fejlsortering vil regningen blive sendt videre til den/de berørte beboere. Der vil samtidig blive startet en sag for overtrædelse af gældende husorden.</p>
<p>18. Trappearealer</p> <p>18.1. Da trapperne er flugtveje, må du ikke stille noget på trappearealerne, som f.eks. barnevogne, flasker, fodtøj og lignende. Det er ikke tilladt at tisse i opgangene.</p> <p>18.2. Undlader du at rydde op efter dig eller din husstand/gæster vil afdelingen sørge for den fornødne oprydning (fjernelse af effekter) og rengøring. Du vil få en regning, som du er pligtig til at betale.</p>	<p>18. Trappearealer</p> <p>18.1. Da trapperne er flugtveje, må du ikke stille noget på trappearealerne (fra kælder til loft), som f.eks. affald til udsmidning, barnevogne, flasker, fodtøj, reoler og lignende. Det er ikke tilladt at tisse i opgangene.</p> <p>18.2. Du er ansvarlig for din husstands og evt. gæsters adfærd.</p> <p>18.3. Evt. effekter vil blive fjernet for din regning og husordenssag vil blive påbegyndt.</p>

Begrundelse;

Udviklingen vedr. afsnittet Antenner har behov for en opdatering grundet grundpakken kan fravælges og andre leverandører kan levere bredbåndsforbindelse via vores antenneanlæg.

Ibrugtagning af miljøstationer giver også anledning til en revision af afsnittet vedr. Affald. Både af hensyn til oprettelse af miljøstationerne og myndighedernes krav vedr. affald.

Afsnittet om trappeopgange omhandler en præcisering af gældende regler.

Afdelingsmødets ændringer vil blive indarbejdet i gældende husorden. Denne vil blive tilgængelig på www.aab50.dk, samt omdelt til beboerne.

Økonomi

Ingen betydning for boligafgiften.

5. Bemyndigelse til flytning af aktiviteter på DV-planen med tilhørende midler fra 2021 til 2022

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslag:

Afdelingsbestyrelsen bemyndiges til at overføre ikke gennemførte DV-plans- aktiviteter med tilhørende økonomi fra 2021 til 2022.

Begrundelse:

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

Økonomi

Ingen betydning boligafgiften.

6. Beslutning om brug af overskud for 2020

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslag:

Overskuddet for 1.191.646 kr. benyttes til styrkelse af DV-planen. Afsættes til følgende aktiviteter:

Belægning/grusparkeringsplads 500.000

Dræn/fugt 500.000 kr.

Grønne områder 191.646 kr.

Begrundelse:

Styrkelse af økonomi i Drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Økonomi

Ingen betydning for boligafgiften.

7. Placering af grill fra miljøstation 3 og grillplads bag blok 22 vedidrætscontaineren

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslag

Grill fra miljøstation 3 og grillpladsen bag blok 22 placeres på bedet foran idrætscontaineren. Skal stå i forlængelse af hinanden.

Begrundelse:



Grillen på grillpladsen er til gene for beboerne i de nærliggende lejligheder. Er placeret for tæt på bebyggelsen. Afdelingsbestyrelsen har derfor truffet beslutning om at grillen skal flyttes til anden placering.

Grillen på miljøstation blev ikke flyttet, da det var uklart om den stod på et støbt fundament og implementering af miljøstationen hastede.

Økonomi:

Tilbudspris ca. 40.000 kr inkl. moms.

Der er under aktivitet 535 i DV-Planen afsat midler til vedligeholdelse og udskiftning udeudstyr, legepladser, bænke, grill mv.

8. Cykelparkering med indhegning på grillplads bag blok 22

Behandles kun hvis forslag 7 vedtages.

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

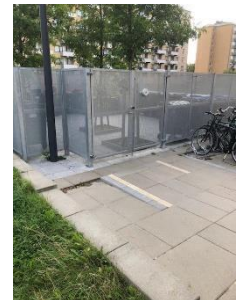
Forslag

Der etableres cykelparkering på grillpladsen bag blok 22. Pladsen indhegnes og med elektronisk lås. Hegn som ved miljøstation 2 og 3.

Begrundelse:

Der er behov for cykelparkering, herunder specielt til "Christiania-cykler, som der ikke er plads til i kælderen.

Overdækning indgår ikke i forslaget, da der så vil være tale om en byggesag, der skal behandles hos kommunen. Et tag vil være til gene for beboerne i stuelejlighederne i nærheden.



Økonomi:

På baggrund af prisen på miljøstationerne vurderes det, at det kan løses inden for en ramme på 160.000 kr. inkl. moms.

Aktivitet 605 omhandler cykelstativer og cykelrum. Skønnes at kunne benyttes. Alternativ aktivitet 535 vedr. udearealer benyttes. Indgår i afdelingsbestyrelsens videre arbejde.



Vedligeholdelsesstandard
- bilag a til vedligeholdelsesreglement

Om kravene til **vedligeholdelse** af
din bolig

Hvordan er standarden ved indflytning?
Hvordan skal standarden være når du flytter?
Hvad skal du betale for?

Afdelingens regler Reglerne for afdelingen er vedtaget af beboerne i afdelingen og samlet

i disse fire regelsæt:

1. Husorden

Reglerne for, hvordan du skal forholde dig i og omkring
din bolig, så afdelingen bliver et godt sted at bo for både dig

og andre beboere.

2. Vedligeholdelsesreglement

Her står reglerne for, hvordan du skal vedligeholde din bolig mens du bor i den og om hvilken stand i boperioden, og hvordan reglerne er for boligen skal afleveres når du flytter.

Bilag a - Vedligeholdelsesstandard

Beskrivelse af hvilken vedligeholdelsesstandard boligen skal have ved indflytning – og dermed også, hvilke krav vi stiller der er til boligen når du flytter.

3. Råderetskatalog

Reglerne for, hvad du må ændre i og ved din bolig.

OBS!

De røde tekster viser at afdelingen ikke kan træffe beslutning om andet end det der er anført, fordi det følger af lovgivning og håndværkerstandarder.

Reglerne i almen lejeloven er ufravigelig og kan *ikke* tilsidesættes ved aftale, heller ikke selv om det vil være til beboers fordel.

1. VEDLIGEHOLDELSESSTANDARD

Ved flytning fra din bolig vurderes vedligeholdelsesstandarden, og der tages stilling til, hvilken istandsættelse, der skal foretages - og hvem, der skal betale for det.

Vurderingen sker på grundlag af den vedligeholdelsesstandard, som beboerne på afdelingsmødet har besluttet, at boligen skal have, når den nye lejer flytter ind.

Nedenfor er en liste over typiske istandsættelser i en bolig. Det er markeret for de enkelte arbejder om:

A: Manglen/ændringen accepteres uden at der er krav om istandsættelse.

B: Istandsættelse betales af afdelingen af henlagte midler til formålet.

C: Der skal istandsættes og betales af fraflytter.

2. Generelt om materialevalg

Generelt istandsættes efter den farveplan der fremgår af sidste side i dette bilag.

Hvis du ønsker at anvende andre farver henviser vi til, at der er tale om råderetsarbejde (forandring) som vil blive godkendt ved ansøgning, men som afdelingen vil kræve reetableret ved fraflytning.

Nedenfor i oversigten følger en vejledende materialeliste til brug for normalistandsættelse og vedligeholdelse af boligerne ved fraflytning. Materialelisten er en rettesnor for at opretholde et godt kvalitetsniveau i boligerne.

3. Boligernes vedligeholdelsesstandard

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	A	Fraflytter	
01.00 Lofter				
	A	B	C	
01.01 Malerbehandling af lofter § 26, stk.2 (råhvid)	X		X	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter otte år og fire måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
01.02 Farveændring (reetablering til standard)			X	
01.03 Ommaling af loft pga. rester af træværksmali			X	

ng
01.04 Filt
01.05
Struktur
alining

X		
		X

KLAODE

Udførelse

Huller i lofter spartles, slibes og males med rulle, dækkende med normalt mindst to lag maling. Bærer boligen præg af nikotingennemtrængning, skal der udføres en spærremaling, inden loftmaling påføres.

02.00 Vægge, speciel overflade	Standard		
	Acc ep- ter es	A f d	Fr a- fly tte r
	A	B	C
02.01 Tapetsering på oprindeligt malet overflade § 26, stk. 2	X		X
02.02 Maling af tapetserede vægge § 26, stk. 2 (råhvid)	X		X
02.03 Hessianbeklædte vægge			X
02.04 Malede hessianbeklædte vægge			X
02.05 Malet rutex (savsmuldstapet)	X		
02.06 Strukturmalning på væg			X
02.07 Væv	X		
02.08 Ommaling pga. rester af			X

Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter otte år og fire måneder dækker afdelingen den fulde udgift.

Væv må kun opsættes på vægge når det **ikke** er der hvor man bader. Ellers skal fraflytter betale, jf. nedenfor.

træværksmaling
på væg
02.09 Filt

		X
02.10 Farveændring (reetablering til standard)		X

Samme
krav som i
pkt.
02.07.

Udførelse

Huller i vægge spartles, slibes og males med rulle dækkende med normalt mindst to lag maling. Bærer boligen præg af nikotingennemtrængning, skal der udføres en spærremaling, inden vægmaling påføres.

Materialevalg til lofter og vægge

Tapetsering

- Standard tapet
- Rutex (savsmuldstapet)
- Væv (kun på vægge i køkkener og i baderum, men ikke hvor man bader), samt i forbindelse med udbedring af sætningsrevner i stue og værelser.
- Filt (kun på lofter)

Maling

-
- Loft: Dyrup robust -RAL 9010, glans 5
Væg: Dyrup Robust Ral 9010, glans 10
Bad og evt. gæstetoilet - væg og loft: Ral 9010, glans 25
Døre, og paneler oprindelig Beckers Aqua 40, nu fx Dyrup robust glans 40 acryl-farvekode – NCS S1000-N – afdelingens standardfarve (hvid med en grålig nuance). Døre og paneler, samt sammenlægningsboliger Dyrup Robust – Ral 9010, glans 40.
Vigtigt. Firmanavn er kun vist som et eksempel/reference, Din egen leverandør kan bruge Dyrup og Robust som reference til finde samme kvalitet hos andre mærker. De fleste leverandører har flere kvaliteter.
- For døre og paneler gælder, at der ved istandsættelse NCS S1000-N af flyttelejligheder fortsættes med den farve der i lejligheden, enten ral 9010 eller Kvaliteten skal være Dyrup Robust eller lignende.

Særlige forhold:

Brug af afdelingens tidligere standard farve til vægge og lofter – råhvid- betragtes ikke som en farveændring.

Standard			
	A	B	C
03.00 Gulve	Acc ep- ter es	A f d	Fr a- fly tte r
03.01 Omlakering efter lakering			X

uden om tæpper eller møbler			
03.02 Omlakering efter opkogning af gulvlak			X
03.03 Udbedring af gennemslidning af laklag med/uden misfarvning			X
03.04 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)			X
03.05 Udbedring af farveforskelle i laklag efter tæppe	X		
03.06 Opskuring af ludbehandlet gulv			X
03.07 Vinylbelægning på gulv i køkken. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning			X
03.08 Linoleumsbelægning. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning			X
03.09 Almindeligt slid af dørtrin § 25, stk. 3	X		
03.10 Udbedring af sorte og groft gennemslidte dørtrin			X
03.11 Reetablering ved manglende dørtrin.			X

Når de er fjernet på kommunens foranledning, er

reetablering på deres regning

03.12 Afrensning og behandling af sandlister, skurelister og fejlister

X

03.13

Reetablering af manglende sandlister, skurelister og fejlister

X

03.14 Afslibning og lakering af malede gulve

X

03.15 Lakering pga. rester af væg-, træværks og loftsmaling på gulve

X

03.16 Ridser i gulve fuldslibes og lakeres mindst 2 gange (inkl. mellemslibning).

X

Udførelse

Skader afrenses, fuldslibes og lakeres mindst to gange (incl. mellemslibning).

Materialevalg

Trægulve

- Oliebehandlede, sæbebehandlede og skurede - Faxe produkter / Junkers
- Lakerede - Faxe produkter / Junkers (vandbaseret) / Floor Coat mrk. unik
- Eller tilsvarende kvalitet

04.00 Vægge og gulve i badeværelser

Standard

04.01 Fjernelse af lim- og klæberester fra opsatte knager, holdere og lign.

X

04.02 Væv opsat i vådrumszone (dvs. hvor man bader)

X

04.03 Udstyr opsat udover standard (sæbeholdere og lign.)	X		
04.04 Udgiftsning af borehuller i fliser			X
04.05 Udgiftsning af borehuller mellem fliser			X
04.06 Afrensning af malede fliser eller fuger			X
04.07 Erstatning af ødelagte fliser			X
04.08 Fastgørelse af løse fliser. Hvis løse fliser skyldes alm. slid skal afd. udskifte, § 25, stk. 3.		(X)	X

Udførelse

Huller i vægge spartles, slibes og males dækkende med normalt mindst to lag vådrumsmaling. Bærer boligen præg af nikotingennemtrængning, skal der udføres en spærremaling, inden vådrumsmaling påføres.

Materialevalg

Lofter og vægge i baderum Dyrup Robust Ral 9010, glans 25 – tidligere Beckers GT-20 (råhvid) eller tilsvarende kvalitet) Dør og karm Dyrup Robust, Ral 9010 glas 40
Se i øvrigt ovenfor punkt 01.00 og 02.00.

Standard

05.00 Dørflader og skabslåger	Acc ep- ter es	A f d	Fr a- fly tte r
	A	B	C
05.01 Mindre antal afskalninger	X		
05.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)			X
05.03 Udbedring af nedslidt, men intakt malingslag		X	
05.04 Udbedring af ridser i større			X

omfang			
05.05 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer			X
05.06 Opsætning af manglende døre			X
05.07 Rensning og behandling af afsyrede døre			X
05.08 Udskiftning af døre med huller i			X
05.09 Opsætning af manglende låger/hylde i skabe			X
05.10 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler			X
05.11 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler			X
05.12 Udskiftning af udslidte håndtag, greb og hængsler		X	

Udførelse

Døre males med pensel og lakeres med lakvalse (finstruktur).

Materialevalg

Træværk, døre, karme og fodpaneler

Maling Farver til træværk, døre og fodpaneler:

- Tidligere Beckers 40 nu Dyrup Dyruprobust 40 acryl - farvekode NCS S1000-N - afdelingens standardfarve (hvid med en grålig nuance)
- Sammenlægningsboliger (to etager)

Altandør og vinduer

- Dyrup vinduesmaling Ral 9010 (hvid, glans 30)
- *Altandøre som ved levering (grå) . Opdateres ener md farve.*

Standard

06.00

Fodpaneler, karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer

Acc ep- ter es	A f d	Fr a- fly tte r
A	B	C

06.01 Mindre antal afskalninger	X		
06.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)			X
06.03 Ommaling efter atypisk farvevalg (andet end hvid)			X
06.04 Ridser efter støvsugning eller lignende, jf. § 25, stk. 3	X		
06.05 Nedslidt, men intakt malingslag.		X	
06.06 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer			X
06.07 Gennemslidning af malingslag grundet almindeligt brug		X	
06.08 Afrensning af overmalede eller malerplettede tætningslister af naturtræ mellem gulv og fodpanel samt væg og vinduesrammer			X
06.09 Ommaling som følge af brug af eller rester af væg- og loftsmaling på paneler, karme ,			X

Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse skal fraflytter betale

Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse skal fraflytter betale

vinduesrammer og indfatninger
 06.10 Afrensning af plastkarme
 06.11 Udbedring efter borehuller i plastrammer

		X
		X

Udførelse

Malerbehandling af karme, vinduer og altandør skal udføres med pensel.

Materialevalg

Vinduer males med Dyrup vindues maling ral 9010 – glans 30. Se i øvrigt ovenfor pkt. 05.00.

07.00 Skabe og skuffer

07.01 Udbedring af ridsede overflader på skabsbunde, -døre, skabssider og skuffer, som skyldes forkert brug

07.02 Gennemslidninger på skabsbunde, -døre, skabssider og skuffer, der skyldes almindelig brug, § 25. stk. 3

07.03 Udbedring efter selvklæbende papir/pvc på hylder

07.04 Reetablering af manglende skabe og skuffer

07.05 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler

07.06 Afrensning af maling på

Standard		
A	B	C
Acc ep- ter es	A f d	Fr a- fly tte r
		X
X		
		X
		X
		X
		X

håndtag, greb og
hængsler
07.07 Udskiftning
af ødelagte
håndtag, greb og
hængsler

		X

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel.

Materialevalg

Skab i magasin males med Dyrup Robust NCS S 1000-n 40 Acryl, tidligere Beckers Aqua 40 i farven Ncs S 1000-n (grå) eller tilsvarende kvalitet.

Se i øvrigt ovenfor pkt. 05.00

08.00

Køkkenbordplader

08.01 Udbedring
af gennemslidt
overflade

08.02 Udbedring
efter brune eller
mørke ringe efter
varme genstande
(gryder og
lignende)

08.03 Mindre
skæremærker
pga. alm. brug, §
25, stk.3

08.04 Udbedring
efter
gennemslidt/huller
i laklag

08.05 Nedslibning
efter dybe
skæremærker

08.06 Udbedring
efter
skæremærker i
kantlister

08.07 Udbedring
efter skader af
større omfang i
kantliste

08.08 Udbedring
efter

Standard		
A	B	C
Acc ep- ter es	A f d	Fr a- fly tte r
		X
		X
X		
		X
		X
		X
		X
		X

brandmærker i
kantlister (f.eks.
fra cigaretgløder)

09.00 Komfurer

Komfur indgår
ikke i lejemålet

**10.00 Køle- og
fryseskabe**

Køle- og
fryseskabe indgå
ikke i lejemålet,

**11.00 Terrazzo-
og flisegulv**

11.01 Afkalkning
af
kalkbelægninger
11.02 Rensning
på grund af
utilstrækkelig
renholdelse
11.03 Udbedring
af ru overflade,
f.eks. efter
afrensning med

Standard		
A	B	C
Acc ep- ter es	A f d	Fr a- fly tte r
X		
X		
X		
		X
		X
		X
Standard		
A	B	C
Standard		
A	B	C
Acc ep- ter es	A f d	Fr a- fly tte r
		X
		X
		X

syre
 11.04 Manglende eller beskadigede fuger § 25, stk. 3.
 11.05 Afrensning af maling af gulve

	X	
		X

Standard

12.00 Sanitet

12.01 Udskiftning på grund af beskadiget overflade som følge af manglende renholdelse, syrepåvirkning, misfarvning eller anden misbrug
 12.02 Udskiftning på grund af revner, der ikke skyldes krakelering
 12.03 Udskiftning på grund af krakeleret overflade
 12.04 Udskiftning nødvendiggjort af skade, der ikke er rapporteret til ejendomskontoret
 12.06 Udskiftning på grund af valgt farvet sanitetsporcelæn

A	B	C
Acc ep- ter es	A f d	Fr a- fly tte r
		X
		X
	X	
		X
		X

Standard

**13.00 Koldt- og varmtvandshane
 r,
 blandingsbatteri
 er, brusere og
 badeværelsesud
 styr**

13.01 Udbedring

A	B	C
Acc ep- ter es	A f d	Fr a- fly tte r
	X	

af skader, der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse og slid og ældre

13.02 Udskiftning nødvendiggjort af skader, der ikke er rapporteret til ejendomskontoret

13.03 Afkalkning af blandingsbatterier , haner og brusere

13.04 Udskiftning af ødelagte hylder, knager, spejl og toiletrulleholder

		X
		X
		X

Standard

14.00 El-installationer og målere

14.01 Genetablering efter uautoriserede indgreb i el-installationer

14.02 Udbedring efter beskadigede, herunder overmalende, kontakter eller dæksler

14.03 Reetablering af utilgængelige el-installationer (f.eks. skjult bag lofts- og vægbeklædning)

14.04 Maling bag udskiftede varmemålere

A	B	C
Accenteres	Af d	Fr aflyttere
		X
		X
		X
	X	

Standard

15.00

A	B	C
Acc	A	Fr

Radiatorer og rør	ep-ter-es	f-d	a-flyt-te-r
15.01 Fastsiddende radiatorventiler som ikke virker, § 24, stk. 1		X	
15.02 Mindre afskalninger på radiatorer og rør	X		
15.03 Flere afskalninger på radiatorer og rør			X
15.04 Afrensning af vægmaling fra radiatorer og rør			X
15.05 Malede radiatorer med radiatormaling	X		
15.06 Udskiftning nødvendiggjort af skader som følge af ukorrekt brug			X
15.07 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer, samt hakker og skrammer			X
15.08 Udskiftning af termostatventil		X	

Radiator og rør males med pensel.

Materialevalg

Dyrupp Robust Ral 9010, i Ncs S 1000-n glans 40 – tidligere Beckers Aqua 40 i Ncs S 1000-n eller tilsvarende kvalitet.

	Standard		
	A	B	C
16.00 Ventilation og emfang	Acc-ep-tere-s	A-f-d	Fra-flyt-ter
15.01 Ind- og udblæsningsventiler skal være indstillet i overensstemm			X

else med startindstillinger. Må ikke på nogen måde være blokeret.

15.02 Ind- og udblæsningsventiler skal være rengjorte.

15.03 Emfang skal være rengjort, herunder riste.

		X
		X

16.00 Nøgler og låse

16.01

Vedligeholdelse af låse, samt omlægning/udskiftning af låsecylinder, når der afleveres færre nøgler end udleveret og kvitteret for ved indflytning eller efterfølgende.

16.02 Erstatning af manglende nøglebrikker til elevator, kælder, samt til brug af vaskeriet. Der udleveres normalt 3 nøglebrikker. Kun den sorte giver mulighed for brug i vaskeriet.

16.03 Der udleveres 3 stk. nøgler til lejligheden. Fra 1/7-2021

Standard		
A	B	C
Accenteres	Afd	Fraflyttere
		X
		X
		X

udleveres tillige
systemskilt til
rekvirering af nye
nøgler.

**17.00 Altan,
kælderrum**

17.01 Tømning
og rengøring

17.02

Reetablering
efter ikke
godkendte opsatte
markiser, lamper
og strømføring.

17.3 Der må ikke
bores i
afdelingens
facadeelementer,
herunder på
altanen. Er dette
sket skal
elementet
udskiftes

**18.00 Generelt
om udstyr**

18.01 Nedtagning
og udbedring efter
alle ikke
tilhørende beslag,
persiener og
lamper og
strømføring mv.

18.02

Komfur, køle-
fryseskab skal
fjernes ved
fracflytning,

18.3

Standard		
A	B	C
Acc ep- ter es	A f d	Fr a- fly tte r
		X
		X
		x
Standard		
A	B	C
Acc ep- ter es	A f d	Fr a- fly tte r
		X
		x
		x

Garderoberum i standardlejligheder er udstyret med skab, bøjlestang og hylder som standard, og skal bibeholdes

18.4 er der opsat væg i den gamle udgang til altan – nu åbning mellem køkken og stue – skal der ske retablering. Er der opsat dør skal dette ikke ske.

		X
Standard		
A	B	C
Acc ep- ter es	A f d	Fr a- fly tte r
19.00 Generelt om rengøring og afkalkning		
19.01 Rengøring af tømt bolig		X
19.02 Rengøring efter håndværkere		X
19.03 Afkalkning ved manglende vedligeholdelse		X

4. Beskrivelse af boligernes generelle standard – afdeling 50

Afdeling 50 har to hovedtyper boliger – de oprindelige standardboliger samt 12 boliger i to etager, der blev oprettet i forbindelse med afdelingens helhedsplan 2014-2018

I forbindelse med helhedsplanen blev lejligheder med vest-vendt – køkken udvidet og samtlige køkkener fik nyt inventar og lagt nyt gulv.

I det følgende er vist billeder fra en bolig i afdelingen, der er udtryk for den generelle standard i afdelingen. For hver type af rum er der desuden indsat et skema, der beskriver standarden samt beskriver, hvordan der sker rigtig vedligeholdelse. Såfremt din bolig afviger anbefaler vi, at du kontakter afdelingens bestyrelse eller ejendomsfunktionæren for at få oplyst, hvordan du vedligeholder dette korrekt.

4.1. Generelt

Døre:

- Døre inde i boligen er af typen papdøre, der er malet i afdelingens lysegrå standardfarve for træværk (Tidligere Beckers AQUA 40, nu Dyrup robust 40 acryl - farvekode NCS S 1000-n, brug pensel eller lakvalse - fin struktur). Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når disse skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes disse med døre af typen papdøre malet i lysegrå standardfarve for træværk.
- Hoveddøren er malet i afdelingens lysegrå standardfarve (Tidligere Beckers AQUA 40, nu Dyrup robust 40 acryl - farvekode NCS S 1000-n; brug pensel eller lakvalse - fin struktur). Du står for vedligeholdelse af maling af indersiden af døren, men ydersiden af døren males i forbindelse med den almindelige vedligeholdelse af opgangen. Du står selv for rengøring af både inder- og yderside af døren.
- Hoveddøren udskiftes kun af afdelingen efter beslutning på afdelingsmødet som led i generel vedligeholdelse af ejendommen.
- Paneler fremtræder i lysegrå farve (Tidligere Beckers AQUA 40, nu Dyrup robust 40 acryl - farvekode NCS S 1000-n).
- Tidligere beboere kan have opsat ekstralås. Modtagne nøgler udleveres.
- Du skal sætte lås på dit kælderrum.
- Ved indflytning leveres nøgler til bad og gæstetoilet + 2 nøgler til mellemrumsdøre derudover i alt

El-installationer:

- Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige el-installationer.
- I forbindelse med afdelingens helhedsplan er der sket en opdatering af elinstallationer i køkken, herunder udsætning af en kontakt til op- eller vaskemaskine.
- Der er installeret HPFI relæ med automatsikring.
- Installationer, der ikke er i overensstemmelse med gældende lovgivning, bringes i overensstemmelse med lovgivningens krav, medmindre det skyldes forhold hos beboeren.
- Lys med kuppel i garderoberum og bad, gæstetoilet.
- Lyskilde til de originale køkkenskabe vedligeholdes af afdelingen (kan ikke skiftes), mens lyskilde til emfang og i bad, gæstetoilet og garderoberum afholdes af beboere
- Der er opsat fugtmåler i rørsakker ved køkken og bad.

Gulv:

- Gulve i stue, køkken og værelser er udført i bøge-parket. Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.
- Ved anden gulvbelægning skal dette retableres ved fraflytning til standard bøge-parket.
- Gulve i baderum har som standard terrazzo. Enkelte boliger kan have klinker. Såfremt disse skal udskiftes som følge af slid og ælde udskiftes disse med tilsvarende eller føres tilbage til terrazzo.



Figur 1 Stue



Figur 2 Stort værelse



Figur 3 Lille værelse

Sanitet:

- Sanitet er karakteriseret ved at være af forskellige mærker. Standard-toilet er hvidt Gustavberg/ifø af vandbesparende type. Ved nedslidning (slid og ælde) udskiftes med tilsvarende produkt, der er vandbesparende. Sanitet er hvidt. Sammenlægningsboliger (to

etager) har hængetoilet, samt et-grebsblandingsbatteri i håndvask og to-grebs blandingsbatterier i køkken.

- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når dette skal udskiftes som følge af slid og ælde udskiftes disse med afdelingens standardtoilet i hvid.

Vægge:

- Lette skillevægge er opført i gips eller som 'skellet-væg'.
- Tidligere beboere kan have benyttet lovgivningens mulighed for at ændre på antallet af rum ved at opsætte eller nedrive lette skillevægge. Disse ændres ikke efterfølgende af afdelingen.

Vinduer:

- Vinduer udført i træ /alu. Ved nedslidning udskiftes disse i overensstemmelse med beslutning på afdelingsmødet som led i generel vedligeholdelse af bygningen.
- Der må ikke bores huller i vinduer og døres udvendige alubeklædning, samt i afdelingens facadebeklædning. Skal i givet fald retableres. Huller i træværk skal repareres og hvis der bores huller i f.eks. klimaskærmen (alubeklædning/facadeelement) til f.eks. ledning så er klimaskærmen ødelagt. Der skal i givet fald sættes ny alu-profil /facadeelement på.
- Der er normalt vindueskarmer af træ/kunstmateriale i stue/værelser.
- Et og to værelses-boliger har i stuen en hængende vindueskarm. Enkelte har dog normal standard.
- Tidligere beboers ændring af dette i overensstemmelse med råderetsreglerne vil ikke blive tilbageført.



Figur 4 Eksempel på del af altandør

4.2. Særligt vedrørende køkken

Køkkenelementer er udskiftet i forbindelse afdelingens helhedsplan 2014-2018.

Beboerne have mulighed for individuelt at vælge mellem følgende

Køkkenelement farve: Fonterne kan have farverne grå blank hvid hvis eller mat hvid. Standard mat hvid

Bordplade: Der kunne vælges forskellige farvenuancer Standard bordplade HTH type 390.

Køkkenelement greb: Grebsfrit eller med standardhåndtag

Vask: Rustfri køkkenvask eller sort køkkenvask. Standard rustfri køkkenvask. Ved udskiftning i forbindelse med fraflytning skiftes til rustfri køkkenvask,

Blev der ikke foretaget et valg blev standard benyttet.

Køkkenelementer:

- Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige køkkener af typen HTH fra Helhedsplanen og er sprøjtelakeret i den valgte farve.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette, dog med samme funktionalitet. Når køkkenet skal udskiftes (slid og ælde) opsætter afdelingen standardkøkkenet efter beslutning på et afdelingsmøde.
- Køkkenskabe med greb skal være intakte og i oprindelige udformning eller ensartet. Og i oprindelig udformning
- Køkkenelementer, der fjernet for at give plads til op- eller vaskemaskine skal reableres.
- Køkkenet har installeret Børma to-grebsbatteri. På grund af afdelingens trykforøgeranlæg kan et-grebsbatteri ikke benyttes gr. mulige støjgener.



Figur 5
Køkkenelement
med vask



Figur 6
Køkkenelement -
komfur og køle-
fryseskab



- Installationer:**
- Boligerne er tilsluttet el og har ikke gasinstallation.
 - Lovlige el og vandinstallationer til vaske og op- eller vaskemaskine skal reableres. Dette gælder dog ikke hvis køkkenelement er flyttet til komfursiden og monteret med plade, der dækker begge køkkenelementer til højre for pladsen til komfur.
 - Der i forbindelse med helhedsplan etableres automatik luftudskiftning via ind- og udblæsningsventiler. Der foretages indblæsning i stue og værelser. Der foretages udsugning i køkken, bad og evt. gæstetoilet. er i boligen mekanisk udsugning med udsugning i køkken i badeværelse og i evt. gæstetoilet. Udsugning i køkken sker dog via emfang.
 - Ventil og emfang skal være rengjort for at virke og må ikke tilstoppes. Der må ikke foretages ændring af ventilernes indstilling, da anlægget i givet fald kan komme i ubalance. I givet fald kommer du til at betale for fejlsøgning og genindstilling. Der må ikke foretages tilslutning af emhætter eller elektrisk udsugning til afdelingens udsugningsanlæg. Udskiftes ved slid og ælde til samme type.

4.3. Særligt vedrørende baderum

- :
- Badezonen er karakteriseret ved at opfylde tidligere krav om flisehøjde på ca. 180 cm hvide fliser i badeværelset.
- Som standard er gulvet af terrazzo.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Dette ændres ikke.
- Fliser på vægge:
- I badeværelset er væggene beklædt med hvide fliser. Over dette er males med Dyrup Robust – glans 40 Acryl (tidligere blev benyttet Bekckers GT-20 råhvid) eller tilsvarende kvalitet).
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Der opsættes ikke nye fliser.



Figur 7 Badeværelse

Badeværelsesudstyr:

- Badeværelsesudstyret er karakteriseret ved at være af typen Børma to-grebsbatteri, samt termostat-brusebatteri af typen Damixa, Grohe eller FM Mattson. Der er som standard en plastic bruseslange med plastic bruser.
- Som standard er der endvidere et spejl over håndvask, hylde under spejl glas 50*12 cm med metalramme, samt toiletrulleholder af metal og en knagerække til håndklæder af metal. Der lyskuppel over spejl. Der er ikke lys over spejl i sammenlægningsboliger.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Ved udskiftning på grund af slid og ælde opsættes nyt udstyr af samme type som afdelingens standard.



*Figur 8
Håndvask*

4.4 Særligt vedr. sammenlægningsboliger

-
- Indeholde badeniche og niche til opsætning af vaskemaskine, samt hængetoilet.
- Stang til forhæng som standard

Altan og vinduer

- Facadeelementer må ikke males
- Vinduer træ/alu-beklædning eller altandøre udvendigt må ikke males.
- Der må ikke være boret huller i facadeelementer, træ/alubeklædning/udvendig vindueslysninger, samt altanen gulv eller altanbrystning
- Der må ikke bores eller fjernes beklædning på altanens loftsbjælker. Er en del af brandbeskyttelsen..
- Der vil ved overtrædelse af ovenstående punkter blive stillet krav om omgående retablering.
- Altan skal være ryddet og rengjort ved fraflytning.

Andet

- Kælderrum skal være ryddet og rengjort.
- Cykler og barnevogne skal være fjernet fra cykel-og barnevognsrum ved fraflytning,
- Der udleveres to nøgler til lejlighedens brevkasse i opgangens brevkasseanlæg.

Godkendt på afdelingsmødet den 6. november 2012

Revideret på afdelingsmødet den 25. september 2013

Bemærkning: Efterfølgende vedtagelser på afdelingsmøder er ikke indarbejdet, men brugt som tillæg

Afdelingsmøderne 25. september 2013, 23. september 2014, 26. september 2017

Afdelingsmøde 21. september 2021. Revision og sammenskrivning