

Fortsat byggeplads



Projekttidsplan: Færdig 31-12-2015!

AAB afdeling 50

Dagsorden og forslag

til

afdelingsmødet torsdag den 29. september 2016, kl. 19.00

AKB's beboerhus

Carl Jacobsens Vej 2F



Beretning

Helt utilfredsstillende

Vi må med beklagelse og dyb undren konstatere, at vores fysiske helhedsplan bliver min. 1 år forsinket.

Heldigvis er vore køkkener og renovering af rør- og faldstammer blevet færdige. Rigtig mange af vore beboere har nydt sommeren på de nye altaner. Det gælder desværre ikke stuelejlighederne, her mangler altanerne fortsat på de fleste blokke.

Det har ikke været muligt at få Ventilationskanalerne i Sjælør Boulevard 123 og 91 at få tætte. Forskellige løsninger har forgæves været forsøgt. Alle parter vil helst undgå den ultimative løsning, at bryde væggene ned for at komme ind til den gamle ventilationskanaler.

Vi har også været igennem udfordringer omkring infrastruktur-projektet, som har medført forsinkelser. Efter det ekstraordinære afdelingsmøde den 12. april 2016 omkring infrastrukturprojektet har Landsbyggefonden også haft synspunkter som ikke er i overensstemmelse med vore ønsker. Dette er først faldet på plads primo september måned.

Helhedsplanen er et meget stort projekt med en planlægning der begyndte for rigtig mange år siden med beboergrupper. Projektet indeholder rigtig mange detaljer, nogle har være en del af de store beslutninger på afdelingsmødet, nogle har bestyrelsen været inde over og andre har rådgiver og entreprenør håndteret. Endelig har kommunen på alle måder gjort processen besværlig.

Der er givet detaljer som nogen synes er forkerte. Et godt eksempel er, at altanen har en revne mellem altan og væg. Altan og væg er adskilt fuldstændig bevidst for at undgå en kuldebro.

I 2016 fik vi ingen forhøjelse af boligafgiften som følge af den almindelige drift. Dette kan vi ikke undgå i 2017, hvor der indstilles en forhøjelse på 3 %, hertil skal lægges at man fremover selv skal betale for forbrug af vand. Hvis vand ikke var blevet overført til selvstændig opkrævning ville boligafgiftsforhøjelsen have været 6-7%. Udgifterne til vand vil den enkelte beboer fremover selv have stor indflydelse på.

Per 1. juli 2016 fik vi en forhøjelse som følge af helhedsplanen på 10% + 600 kr. Stuelejlighederne dog undtaget. Den endelige forhøjelse som følge af helhedsplanen bliver beregnet, når arbejderne er afsluttet. Beslutningen lød på 13% + 600 kr. til køkkener i vore oprindelige lejlighedstyper. Der kan til de vedtagne stigninger lægges prisstigninger på op til 10% uden et nyt afdelingsmøde.

Når BNS a/s har afsluttet helhedsplanen og har forladt pladsen, har vi en række nødvendige arbejder som skal iværksættes og som omtales senere i denne beretning.

Når vi har fået lagt helhedsplanen bag os, skal vi på et tidspunkt drøfte den videre udvikling af AAB afdeling 50, så den fremtræder moderne og attraktiv.

Byggesagen

Byggeforløbet har helt igennem været utilfredsstillende. BNS a/s har med al ønskelig tydelighed vist, at de ikke er i stand til at overholde tidsplaner eller for den sags skyld varsling af beboerne. Årsagen kan man kun gisne om og håbe, at andre ikke bliver udsat for det samme.

Boligforeningen AAB skal overholde spillereglerne for byggeri. Man kan ikke som foreslået af flere beboere blot fyre firmaet. Dette ville have medført et betydeligt erstatningskrav og i øvrigt kræve accept af Landsbyggefonden.

Dagbøder for manglende overholdelse af tidsplaner er nu oppe på over 28 millioner kr.. Reglerne siger, at vi først må tilbageholde i udbetalinger, når kravet er endelig opgjort, dvs. når byggeriet er afleveret.

Vi kan givet forvente voldgift og juridisk slagsmål de kommende år om byggesagen. Vi er bekendt med, at BNS a/s er involveret i ganske mange erstatningssager vedr. brug af de såkaldte NGO-plader, som skal udskiftes, hvor de er sat op. NGO-plader er dog ikke benyttet hos os. Vi kan læse på BNS's hjemmeside, at man både er blevet prækvalificeret til at byde på partnerskabsaftale med Københavns kommune, ligesom man kan se følgende: citat: "B.Nygaard Sørensen er kreditvurderet til AAA-Højeste kreditværdighed" – vi henviser til www.bns.dk.

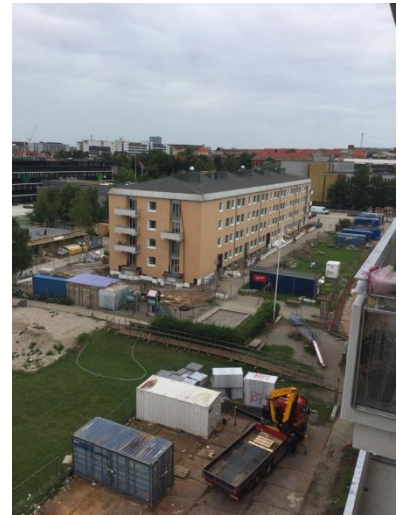
Boligforeningens politiske ledelse vil få sat fokus på, hvordan vi fremover kan sikre et for beboerne bedre forløb. Desværre kan vi grundet EU-reglerne ikke selv bestemme, hvem vi vil indgå aftale med.

Oprettningen af fejl og mangler styres af byggesagen - dvs. AAB's byggeafdeling. Afviser BNS a/s at udbedre en fejl/mangel er det op til byggeafdelingen, at styre det videre forløb i henhold til almindelig praksis i forbindelse med nybyggeri og renoveringssager.

Det er fortsat uafklaret, hvornår den såkaldte et-års-gennemgang skal gennemføres.

Beboerkoordinator Mette Chang's åbningstider vil løbende blive reduceret i forhold til behovet.

Når byggesagen er ved at være afsluttet, vil der blive foretaget en gennemgang af lejligheder med de største sætningsrevner, som vil blive repareret. Der vil være tale om et begrænset antal lejligheder. For øvrige lejligheder følges den hidtidige praksis, hvor man kan få refunderet udgifter til acrylfugemasse og glasvæv til det berørte område, når man alligevel skal have tapetseret.



Parkering

Efter ønske fra flere beboere og endelig beslutning på afdelingsmødet den 23. september 2014 blev der iværksat parkeringsrestriktioner på AAB's område. Parkeringslicens blev indført ved husene mod Sjælør Boulevard med virkning fra den 1. december 2014 og med virkning for hele AAB's område per den 19. januar 2015.

Vi har pt 116 lejemål med parkeringslicens.

De eftertragtede parkeringspladser foran Sjælør Boulevard og foran vaskeribygningen er godt besat.

Når byggesagen er afsluttet og skurbyen nedlagt, vil vi igen få et betydeligt antal parkeringspladser til



rådighed. Vi skal herefter have en drøftelse af, hvorledes vi fremover skal have parkeringsrestriktioner.

Det er på afdelingsmødet den 25. september 2013 besluttet, at der skal sættes bom op i forbindelse med færdiggørelse af beboerhus. Beslutningen omfatter spærring for biler til blokken SB 123-131 og SB 113-121. Spærringen for SB 123-131 er en del af infrastruktur-projektet. Spærringen vil blive placeret foran vendepladsen ved vaskeriet – ved den midlertidige garage.

Vandmåler og varmemåler

Som en del af Helhedsplanen er der opsat vandmålere i vores lejligheder og fra 1. januar 2017 skal vi for betale vand iht. individuelt forbrug. Der vil blive opkrævet et acotobeløb i forhold til lejlighedens størrelse og når året er gået vil der blive foretaget en endelig opgørelse.



Vandforbruget kan følges på de opsatte vandmålere, men for at gøre det nemmere at følge forbruget har afdelingsmødet den 12. april 2016 besluttet, at der skal være mulighed for fjernaflæsning af både vand- og varmemålere via internettet. Det blev samtidig besluttet at fremrykke udskiftningen af varmemålere for at få et sammenhængende system.

Opsætning af nye varmemålere og tilslutning af vandmålere til den nye elektronik vil ske i løbet af efteråret. Nærmere information om adgang til fjernaflæsning vil komme, når det sættes i drift.

Vi anbefaler beboerne at holde øje med deres vandforbrug, således at evt. overraskelse undgås.

På www.aab50.dk er der link til HOFOR, hvor man kan beregne sit forventede daglige vandforbrug.

I samarbejde med vores naboafdeling, den sociale helhedsplan og HOFOR vil der blive iværksat aktiviteter, hvor der sættes fokus på vandforbruget.

Efter de seneste målinger forventer vi i et vandforbrug i 2017 - på ca. 32.000 m³. Prisen er i 2016 37,49 kr. pr m³. Vi har gennem 2016 haft et faldende vandforbrug. Et vandforbrug som dog er større end forventet, da budget 2016 blev lagt i 2014.

Ventilation og solcelleanlæg

Helhedsplanen bevirker en ændring af afdelingens energiforbrug, da vi har fået opsat nogle store ventilationsanlæg, som sørger for indblæsning af varm luft og udsugning af luft.

Vi forventer stigende udgifter til el, men får samtidig et tilskud af el fra vores solcelleanlæg. Vi har et anlæg på hvert af lavhusene og to anlæg på hvert af højhusene. Ønsker du at følge med i vores el-produktionen eller blot se om vejret har været solrigt, så kan du finde et link på afdelingens hjemmeside – på forsiden.

Varme

Meget tyder på, at indpakningen af vore huse har betydet en



Husk ved indbrud, brand og vandskade

Det er din forsikring,

- der skal dække skader på dit indbo., herunder effekter i kælderrum
- sørge for nødvendig afdækning
- sørge for midlertidig genhusning, hvis lejligheden ikke kan bebos.

Afdelingens forsikring dækker udgifter vedr. bygningen.

Kontakt straks varmemester /afdelingsbestyrelse næste hverdag.

På boligforeningens hjemmeside www.aab.dk findes en forsikringsvejledning.

Læs den før skaden sker.

markant reduktion af varmeforbruget for de af vore beboere, der har et normalt varmeforbrug.

Vores ventilationsanlæg får tilført varme, således at den luft, der blæses ind i lejlighederne er opvarmet. Denne varme betales ikke efter de individuelle varmemålere, men som en del af det fælles varmeforbrug.

Som noget nyt har vi i denne sommer lukket for varmen iht. HOFOR's anbefalinger for at reducere ressourceforbruget.

HOFOR har endvidere peget på, at der kan spares en del strøm ved at lukke for cirkulationspumperne til det varme vand i nattetimerne. Vi vil i den kommende periode se om der er noget at spare på el-forbruget ved at lukke for cirkulations-pumperne mellem kl. 1 og kl 4. Forbruget i to blokke vil blive sammenlignet.

YouSee - antenneanlæg

Vi ejer som bekendt selv vores antenneanlæg. I 2014 indgik vi aftale om ombygning af anlægget til stikledningsanlæg, således at vi som standard kunne gå ned fra den store TV-pakke til den lille TV-pakke og derved opnå besparelser. Ombygningen kostede over en million kr. som YouSee finansierede mod at få rådighed over anlægget i 7 år.

Der er sket ændring af lovgivningen, således at man fremover skal kunne blive fritaget for at betale for en TV-pakke. Det gælder dog først ved udløb af den nuværende aftale. Vi skal således respektere aftalen med YouSee, så man først ved aftalens udløb kan blive fritaget for den lille TV-pakke.

Vi følger selvfølgelig udviklingen. Det er vores hensigt ved aftalens udløb at sikre, at beboerne kan blive fritaget for TV-pakken, når det ønskes. På den anden side vil vi også forsøge at sikre, at vi fortsat kan få TV-pakkerne til en billigere pris end markedsprisen.

Vaskeri - priser

I forbindelse med at vi nu skal til at betale individuelt for forbrug af vand er det naturligt, at man begynder at se på udgifterne til vaskeriet og de tilhørende indtægter.

Vi kender ikke det faktiske vandforbrug til vaskemaskinerne, ligesom der hersker nogen usikkerhed om el-forbruget til vaskeriets maskiner. Vi arbejder på at få styr på både el- og vandforbrug til vaskeriets maskiner.

Afdelingsbestyrelsen er af den opfattelse, at rengøring af vaskeriet er en fælles opgave, da også beboere med vaskemaskine benytter vaskeriet til tørring og vask. Udviklingen vil blive fulgt med henblik på om priserne i vaskeriet skal justeres i forbindelse med budget 2018.

Afdelingsbestyrelsen har lagt vægt på, at det kun er de egentlige driftsudgifter, der indgår i opgørelsen, men derimod ikke fornyelse af maskinerne.

Vaskeri - udgifter og indtægter Skøn 2017	
Vaskemidler	68.000
Energiforbrug	193.000
Serviceaftaler mv.	43.000
Forskellige udgifter	4.000
Rengøring vaskeri	0
Opkrævningsgebyr AAB	43.000
Vand	75.000
Udgifter	358.000
Indtægt	339.000
Difference	19.000

Skybrud

Vi har i perioden siden sidste afdelingsmøde været ramt af vand i kældrene nogle få gange og steder. Årsagen har dels været problemer med rørføring i forbindelse med de nye varmecentraler og dels BNS A/S arbejde.

Sommeren har budt på masser af vand i vaskeribygningen, men fra taget. I forbindelse med reovering af taget har vi gentagne gange fået vand ind i bygningen. Afdelingskontoret har været særligt hårdt ramt. Vi har haft affugtere i gang det meste af juli og august måned.

Beboerhus og sociale aktiviteter

Afdelingsbestyrelsen havde den 2. og 16. juni 2015 indbudt til dialogmøde om brug af vores beboerhus og en evt. forlængelse af helhedsplanen "Os på Sjælør".

Der var primært interesse for lokalt forankrede aktiviteter i beboerhuset og opbakning til Helhedsplanens idrætscontainer.

På mødet blev en mindre ændring af beboerhuset præsenteret. Der indrettes et mindre lokale til aktiviteter med tilhørende the-køkken. Dette betyder, at en evt. udlejningsdel bliver formindsket.

I juni måned var vi blevet lovet at råhuset stod færdigt til afdelingsmødet. Dette er ikke tilfældet. Den seneste tidsplan oplyser en færdiggørelse til jul. Afdelingsbestyrelsen er holdt op med at planlægge efter BNS tidplaner.

Når huset er færdig, møbleret og låsesystemer mv er plads skal vi kigge på evt. udlejning af "Salen", hvor der er plads til 48 mennesker. Den nærmere brug af huset skal planlægges.

Sjælør Helhedsplan

~~OS PÅ SJÆLØR~~ Sjælør Helhedsplan



Helhedsplanen arbejder for tiden på at færdiggøre ansøgning om en ny periode. Vi har herfra lagt vægt på de elementer som kom frem på dialogmøderne den 2. og 16. juni 2015.

Det bliver en meget anderledes helhedsplan, der er på tegnebrættet, da den kommer til at dække hele AKB-området i sydhavnen, et område under 3B på Hændelsvej, samt det nuværende område for "Os på Sjælør". Efter krav fra Landsbyggefonden bliver der etableret en overodnet bydelsbestyrelse fjernt for lokal indflydelse. Hvad man vil kalde det nye projekt ved vi ikke.

Der er en række forhold omkring en evt. forlængelse af helhedsplanen, der gør at vi ikke kan tage stilling til en evt. forlængelse i aften. Der vil senere blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på en evt. deltagelse i en evt. ny helhedsplan.



Biler må kun anbringes på afdelingens gæsteparkeringsplads, hvis de har gyldig nummerplade påsat – monteret foran og bag på bilen. Efter helt samme regler som gælder for biler på offentlig vej. Politiet vil uden varsel blive anmodet om at fjerne biler, der ikke opfylder betingelserne.

Campingvogne må ikke placeres på området. Biler på 3.500 kg. og derover må ikke placeres på parkeringspladserne.

Bortset fra gæsteparkeringspladserne kræves parkeringstilladelser.

Ind- og fraflytning

Afdelingsbestyrelsen havde frygtet, at helhedsplanen med den tilhørende huslejestigning havde bevirket et stigende antal fraflytninger. Fraflytningsprocent ligger på ca. 10. Vi kan se at en del flytter internt, når der er mulighed for dette. Dette tager vi som udtryk for at man gerne vil bo i AAB afdeling 50.

Vi er noget bekymrede for at en del af vore beboere bliver ramt af det såkaldte kontanthjælpsloft og derfor bliver nødt til at flytte.

Både i forbindelse med fraflytning og indflytning benytter boligforeningen og vi et program, der hedder Isyn. Det skal gøre syn og den efterfølgende proces med klargøring til den næste indflytter mere effektivt. Vi benytter også Isyn i forbindelse med indflytningsrapport og håndtering af mangellister. Systemet har nogle børnesygdomme og det har givet os nogle udfordringer. Men det er rigtig vigtigt, at mangellister registreres elektronisk af hensyn til den videre behandling og ikke mindst, når man en gang skal fraflytte.

En del indflyttere er på samme måde som os andre ramt af fejl og mangler fra byggesagen. Her bliver fejl og mangler registreret, mens udbedring foretages på samme måde, som for os andre.

Vi er desværre bagud med at give tilbagemelding på mangellistene.

Økonomi

Vi er i en tid hvor der er fokus på effektivisering og huslejekroner. På den anden side ser vi også et støt stigende pres på, at fælleskabet skal yde stigende service, betale for flere og flere ting. Det er en udfordring.

Vi kommer i den kommende tid til at se på, hvordan vi får en mere effektiv drift med reduktion af udgifterne til indkøb og service

Vi kommer også til at se på, om vore ejendomsfunktionærer er tilstrækkelig effektive, om vi med fordel kan udbyde en del af opgaven eller have samdrift med andre AAB-afdelinger.

Det er en stor udfordring for drift og budgetlægningen, at vores helhedsplan ikke er blevet færdig. Vi havde en forventning om at vi løbet af 2016 kunne tilpasse vores økonomi til en ny virkelighed efter gennemførelse af helhedsplanen med nye driftsmæssige udfordringer, et beboerhus, der skal driftes og et lokale til udlejning, der også skal driftes. Her til kommer tilpasning af den løbende vedligeholdelse og ikke mindst at få sat gang i nogle af de aktiviteter, der har været på stand by under helhedsplanen.

Vi kan se, at der kommer både store og små udgifter vedr. mindre ting, som ikke indgår i helhedsplanen, men som vi skal have med. Nogle ting er der taget højde for i Drifts- og vedligeholdelsesplanen, andre må vi håndtere via den daglige drift.

Budget 2017 indeholder et uændret serviceniveau. Dette betyder at vore funktionærer foretager småreparationer onsdag og vores elektriker og VVS-installatør er i afdelingen torsdag. Skulle du opdage løbende toiletter eller vandhaner i weekenden, så bliver de først repareret på de faste reparationsdage. Du har mulighed for selv at lukke for vandet i din lejlighed. Sprængte vandrør og løbende vand fra radiatorer er selvfølgelig en anden sag.

Betaling for vandforbrug

I forbindelse med overgang til betaling efter forbrug har vi skønnet, at ca. 1 million kr. af udgifterne til vand vedrører forbruget i boligerne. Opkrævning af aconto-vand er beregnet på grundlag af den enkelte boligs størrelse. En fornuftig brug af vand vil givet kunne bevirke, at det faktiske forbrug er mindre end gennemsnittet og omvendt, hvis man ikke er omhyggelig med sit vandforbrug kan man forvente et større forbrug.

Når vandforbruget for månederne jan til maj kendes kan man bede om af få sit aconto forbrug af vand justeret, hvis forbruget indikerer at man kommer til at betale for lidt eller for meget. Udsvinget skal dog være min 30% og ændringen vil have virkning fra september måned. Hvis der er beboere, der har et væsentligt højere vandbrug end der betales aconto for, vil der blive foretaget en individuel behandling og evt. tilpasning af aconto betalingen.

Afd. 50, Aconto vand 2017

Samlet areal m2:	23.685,2
Udgifter til vand i 2016 i kr.	1.000.000,00
Vandudgift fordelt på areal:	42,22 per m2 per år

Månedlig acontobetaling for vand:

Lejemål på 40,9 m2:	kr.	143,90
Lejemål på 45,6 m2:	kr.	160,44
Lejemål på 53,9 m2:	kr.	189,64
Lejemål på 66,3 m2:	kr.	233,27
Lejemål på 66,6 m2:	kr.	234,32
Lejemål på 68,1 m2:	kr.	239,60
Lejemål på 77,5 m2:	kr.	360,50
Lejemål på 78,2 m2:	kr.	275,14
Lejemål på 89,3 m2:	kr.	314,19
Lejemål på 90,1 m2:	kr.	317,01
Lejemål på 90,4 m2:	kr.	318,06
Lejemål på 91,2 m2:	kr.	320,88
Lejemål på 93,9 m2:	kr.	330,38
Lejemål på 94,6 m2:	kr.	332,84
Lejemål på 103,3 m2:	kr.	363,45
Lejemål på 106,8 m2:	kr.	375,76
Lejemål på 107,6 m2:	kr.	378,58
Lejemål på 114,1 m2:	kr.	401,45

Affaldshåndtering

Som en del af helhedsplanen får vi etableret miljøstationer/miljøøer på grusparkeringspladsen. Det bliver her storskrald og miljø-farligt affald, elektronik-affald skal afleveres og placeres i de rigtige containere.

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

Kommunen har den 5. september truffet beslutning om at der også i etæjendomme skal ske yderligere sortering af affaldet med henblik på indsamling af organisk affald i forbindelse med affaldsplan 2018. Iht. planen vil der blive udleveret en indendørs spand med tilhørende bioposer til det organiske affald. Bioposer med organisk affald må ikke smides i affaldsskaktten.



Beslutningen er så ny, at de samlede konsekvenser ikke kendes. Det er muligt, at dette vil give anledning til at lukke skakterne og nedgrave affaldscontainere til køkkenaffald.

Husorden

Vi er mange mennesker der bor sammen og derfor har vi en husorden, så vi alle sammen kan være her og leve i god harmoni med hinanden. Husordenen beskriver også hvorledes vi skal håndtere affald og hvordan vi ønsker, at vi sammen skal passe på vores område.

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



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

Det har under byggesagen været vanskeligt for afdelingsbestyrelsen og afdelingens personale at følge op på klagesager/overtrædelse af husordenen. Det er desværre tidskrævende, men vil blive genoptaget i den kommende tid. I det omfang vi skal sætte

ejedomsfunktionærerne eller eksternt personale til at rette op på forholdene vil den pågældende beboer få en regning. Det vil være urimeligt, at fællesskabet skal betale for oprydning af andres efterladenskaber.

Hvad er sket siden afdelingsmødet i 2015

Der er i 2015/16 gennemført følgende større aktiviteter, som ikke er omfattet af helhedsplanen:

- Udskiftning af trykforøgeranlæg
- Tilslutning af varmt vand til vaskemaskiner (var udskudt i forbindelse med etablering af de nye varmecentraler)
- Modernisering af videoovervågning i vaskeriet
- Tilslutning til elektronisk adgang til varme- og vandforbrug hos HOFOR og elektronisk adgang til solcelleanlæg.

Information

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

Lejlighedsvis omdeles et informationsbrev.

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

AAB's byggeledelse udgiver og omdeler lejlighedsvis et nyhedsbrev om helhedsplanen, som også kan hentes på www.aab50.dk.

Personale

Afdelingens personale har siden seneste ordinære afdelingsmøde bestået af:

Varmemester xxx

Gårdmand xxx

Gårdmand xxx

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

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen har siden seneste ordinære afdelingsmøde bestået af:

Bent Haupt Jensen, formand

Annie Skaarup, kasserer

Hans-Christian Larsen

Jeanette Nissen

Fatma Tarhan

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

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

- Styregruppen for Sjælør Helhedsplan
- Møder i Boligforeningens repræsentantskab
- Informationsmøder i boligforeningen
- AAB's kursusvirksomhed og efterårskonference
- Kurser hos HOFOR

www.aab50.dk

København, den 15. september 2016

Bent Haupt Jensen
Afdelingsformand

Annie Skaarup
kasserer

Hans Christian Larsen

Fatma Tarhan

Jeanette Nissen

Boligforeningen AAB , afdeling 50
indkalder hermed til
ordinært afdelingsmøde

Torsdag d. 29. september 2016, kl. 19.00
Adgang fra kl. 18.45

Mødet holdes i AKB's beboerhus Carl Jakobsens Vej 2 F.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Beslutning om forretningsorden, jf. bilag 1
3. Beretning
4. Regnskab for 2015 (orientering), omdelt særskilt
5. Forslag 1-6 fremgår af bilag 2
 1. Disponering af overskuddet for 2015 på 666.000 kr.
 2. DV-plan – flytning af ikke udførte aktiviteter fra 2016 til 2017
 3. Videoovervågning i vaskeriet – udvides til at omfatte den nye bygning
 4. Låsesystem
 5. Ændring af husorden – revideret husorden er optrykt som bilag 3
 6. Isolering af kælderlofter i alle 4 blokke

6. Budget 2017 inkl. drifts- og vedligeholdelsesplan, omdelt særskilt

Stigning: 3% .

Bemærk fra 1. januar 2017 betales vand individuelt efter forbrug og aconto-bidrag opkræves særskilt.

7. Valg
 - a. Kasserer for to år (Annie Skaarup, modtager genvalg)
 - b. 1 bestyrelsesmedlem for to år (Hans Christian Larsen, modtager genvalg)
 - c. 1 bestyrelsesmedlem for to år (Jeanette Nissen, modtager genvalg)
 - d. 1 suppleant til afdelingsbestyrelsen for to år – 1. suppleant (Lillian Jacobsen)
 - e. 1 suppleant for 1 år, 2. suppleant (Ledig)

f. 1 medlem til boligforeningens repræsentantskab for to år (Annie Skaarup, modtager genvalg)

g. 1 suppleant til boligforeningens repræsentantskab for to år (Fatma Tarhan modtager genvalg)

8. Evt.

Adgang til og stemmeret på afdelingsmødet har afdelingens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer (folkeregistertilmeldt, fx. dokumenteret ved sygesikringsbevis). Hver bolig har 2 stemmer. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

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

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Forslag til ny forretningsorden

På afdelingsmøde den 24. september 2015 valgte afdelingsmødet fremover at benytte AAB's standardforretningsorden for afholdelse af afdelingsmøder med en række lokale ændringer.

I forbindelse med at boligforeningen har udarbejdet en ny standardforretningsorden har vi udarbejdet forslag til ny forretningsorden for afholdelse af afdelingsmøder i afdeling 50.

Af væsentlige ændringer i boligforeningens standardforretningsorden og forslaget til den nye forretningsorden er en præcisering af, at forslag skal behandles uanset om forslagsstiller er til stede eller ej, samt at hvis forslagsstiller trækker et forslag, så skal det behandles, hvis en mødedeltager ønsker at opretholde forlaget.

Standardforretningsordenen nævner at afdelingsmødet kan bemyndige afdelingsbestyrelsen til at udpege formand og kasserer. Afdelingens forretningsorden angiver fortsat, at dette er et anliggende for afdelingsmødet.

Det er nu præciseret i afdelingens forretningsorden, at valg til afdelingsbestyrelsesmedlem foretaget enkeltvis Endvidere er det nævnt, at regnskabet kun forelægges til orientering på afdelingsmødet. Dette er tidligere besluttet på afdelingsmødet den 28. september 2010.

Vedtages den nye forretningsorden er denne gældende for resten af mødet.

Forretningsorden for afdelingsmøde i Boligforeningen AAB, afdeling 50

Dirigenten

§ 1

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

Dirigenten får udleveret følgende materiale:

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

§ 2

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

Afdelingsbestyrelsen udarbejder et kort beslutningsreferat fra mødet, der optages elektronisk.

Beslutningsreferat gøres tilgængelig på afdelingens hjemmeside og ved opslag i vaskeribygningen.

Stemmeudvalg

§ 3

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

Stemmer, der afgives ved håndsoprækning, optælles af dirigenten og udvalget i forening.

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

Debatten

§ 4

Ønsker en mødedeltager ordet, opgiver pågældende sit navn og lb.nr. eller adresse til dirigenten, der sørger for, at talerne får ordet i den rækkefølge, de er indtegnede.

Uden forudgående indtegning kan ordet gives til afdelingsformanden.

Hvis dirigenten ønsker ordet til debatten, kan dirigenten efter forudgående indtegning 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 må erindre sig, at forhandlingerne drejer sig om sagen og ikke om personerne.

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

Nægter en taler at rette sig efter dirigentens henstilling, kan han 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 foreliggende punkt, der er under behandling.

Dirigenten er i sådanne tilfælde suveræn.

§ 8

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 forslagets 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.

Forslag

Ændringsforslag skal indgives skriftligt til dirigenten.

§ 9

Forretningsordenen

Hvis en mødedeltager beder om ordet til forretningsordenen, skal dirigenten efterkomme dennes anmodning, således at 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 denne ordet.

§ 10

Afstemning/valg

Alle afstemninger foregår på den i vedtægterne foreskrevne måde. Dog skal personvalg 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.

Afdelingsmødet foretager følgende valg for en to årig periode:

Formand vælges i ulige årstal

Kasserer vælges i lige årstal

Der vælges et bestyrelsesmedlem i ulige årstal

Der vælges to bestyrelsesmedlemmer i lige årstal.

Der vælges en suppleant i lige årstal og en i ulige årstal.

Afdelingsmødet vælger afdelingens to repræsentantskabsmedlemmer, således at et medlem og en suppleant er på valg hvert 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 om ønsket ordet som sidste taler.

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

§ 12

Afdelingens regnskab forelægges afdelingsmødet til orientering.

Forslag til behandling på afdelingsmødet den 29. september 2016

1. Disponering af overskuddet for 2015 på 666.000 kr.

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Begrundelse

Afdelingen elevatorer står over en hovedreovering. Der er i Drifts- og vedligeholdelsesplanen afsat 4,3 millioner kr. til formålet.

Afdelingsbestyrelsen skønner at der er behov for at styrke henlæggelsen med årets overskud.

De nærmere overvejelser vil blive påbegyndt, når Helhedsplanen er afsluttet. Planerne for reovering vil grundet omfanget blive forelagt på et afdelingsmøde.

Forslag:

Overskuddet på 666.00 kr. på regnskab 2015 flyttes til DV-planen i forbindelse med budget 2017 med henblik på styrkelse af aktivitet 294 Elevatorer, hovedreparation.

2. DV-plan – flytning af ikke udførte aktiviteter fra 2016 til 2017

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Begrundelse:

Der er i Drifts- og vedligeholdelsesplanen afsat midler til gennemførelse af en række aktiviteter, som først kan iværksættes, når helhedsplanen er gennemført.

Der er både tale om mindre og større aktiviteter. Af større aktiviteter kan nævnes hovedreparation af elevatorer, brandventilation, maling af opgange, lys kælder, kælderdøre. Endvidere bliver gennemgang af vinduer udskudt.

Boligforeningen har besluttet, at ikke gennemførte aktiviteter ikke kan overføres til det følgende år. Der er dog en undtagelse for afdelinger med store helhedsplaner.

Forslag:

Grundet den manglende færdiggørelse af helhedsplanen bemyndiges afdelingsbestyrelsen til at søge ikke gennemførte aktiviteter overført fra 2016 til 2017 inkl. tilhørende økonomi.

3. Videoovervågning i vaskeriet – udvides til at omfatte den nye bygning

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Begrundelse:

Afdelingsmødet har tidligere besluttet opsætning af overvågningskamera i vaskeribygningen. I forbindelse med udvidelse af denne med beboerlokaler mv. vil det være naturligt at udvide overvågningen til hele bygningen.

Kan finansieres via afsatte midler til modernisering af anlægget.

Forslag:

Videoovervågning i vaskeribygningen udvides til at omfatte:

- Ny gang
- Forrum til Sal og beboerlokale
- Ekspeditionslokalet.

Økonomi: Dækkes af afsatte midler til modernisering af afdelingens videoovervågningsanlæg.

4. Låsesystem

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Begrundelse

Vi har i DV-planen afsat midler til genanskaffelse af låsesystem opgange mv. Vi har pt. 3 KABA –nøglesystemer i afdelingen og der er afsat 470.000 kr. til fornyelse.

Vi har desværre en hel del uønsket aktivitet i vore kældre, bl.a. fordi der er en del beboere, der lader deres unge mennesker opholde sig i kældrene.

Vi ønsker derfor vores låse i kældre og den kommende miljøstation, samt vaskeribygning gjort elektroniske, så vi dels har styr på brug af nøgler og dels selv kan administrere nøglesystemet. Nøglesystem skal hænge sammen med det elektroniske nøglesystem til vaskeribygningen.

Vi har tidligere haft elektronisk låsesystem til vaskeribygningen.

Økonomi: Dækkes af allerede afsatte midler i DV-planen.

Forslag

Afdelingsbestyrelsen bemyndiges til at anskaffe elektronisk låsesystem til kældre, miljøstation og miljøstation inden for de allerede afsatte midler i DV-planen.

5. Ændring af husorden

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Begrundelse:

Husorden er revideret som følge af Helhedsplanen mv.

Følgende ændringer skal fremhæves:

§2.2 Det omtales, at det nu er den lille pakke der er standard.

§3.4 Det omtales, at hvis man ikke har standard KABA-lås i sin dør, skal man have en supplerende nøgle.

§3.9 Omformuleret som følge af de kommende miljøøer og kommunes indførelse af sortering til bioaffald.

§ 4 med underpunkter

Forskellige mindre justering, samt præciseret at affald, herunder cigaretskod ikke må smides ud fra altanen

Det anføres, at der må sætte læhegn op på altanens gavle i form af mørk pileflet med en max højde på 140 cm.

§7.1 Omtaler nu cigaretskod og andet affald.

§7.4. og 7.5 indeholder forskellige præciseringer

§9 m.fl. Ændret som følge af, at køle-fryseskab, samt komfur ikke længere er en del af lejemålet. Emfang omtales.

§ 14 Er justeret som følge af, at vi tidligere har vedtaget et særligt regelsæt for parkering og parkeringskontrol.

§15.1 Omtaler nu, at der er vedtaget et særligt regelsæt for brevkasseanlæg,

§ 19.2 Præciseret, at det også gælder tæpper og lignende.

§21.1 Omtaler, at der altid skal søges om tilladelse til opsætning af vaskemaskine og opvaskemaskine, uanset placering.

§22 mfl. Ændret som følge af nyt ventilationsanlæg.

Forslag:

Den nye husorden er optrykt som bilag 3

6. Isolering af kælderlofter i alle 4 blokke

Forslagsstiller

xxx-xx

Begrundelse:

I forbindelse med udarbejdelsen af materiale til plan 2010 blev der på et møde i afdelingens mødelokale hvor hele bestyrelsen samt arkitekt og tovholder fra boligforeningen var til stede besluttet at der skulle isolering på alle lofter på samme møde blev der foreslået at

alle kælderlofter skulle isoleres tilsvarende Der var ikke nogen der sagde at dette ikke skulle udføres og dette ville så være en del af plan 2010

Nu lader det til at dette er udgået af planen? Derfor dette forslag.

Evt. Finansiering

Omkostningerne indgår som en almindelig del af plan 2010.

Alternativt.

Afdelingen låner af egne midler i boligforeningen dette afdrages over en årrække

Afdelingsbestyrelsens bemærkninger:

Følgende fremgår af beslutningsgrundlaget for helhedsplanen, der blev vedtaget på afdelingsmødet den 25. september 2012.

"Der foretages endvidere efterisolering af områder, hvor der i dag er kuldebroer, f.eks. lofter over kælder ved luftsluserne, isolering af taget samt i affaldsrum i kældrene."

Elementer til helhedsplanen er lukket og skal i givet fald finansieres særskilt med en boligafgiftsforhøjelse.

Der er afdelingsbestyrelsens opfattelse at der ikke kan træffes beslutning om det fremlagte forslag, da der ikke er noget konkret projekt med tilhørende økonomi, som der kan tages stilling til. Afdelingsbestyrelsen kender ikke økonomien i projektet og vil ikke iværksætte forundersøgelse med tilhørende udgifter uden at afdelingsmødet har truffet beslutning herom.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at man afventer færdiggørelse af helhedsplanen før der foretages yderligere overvejelser om yderligere isolering. Man kan indledningsvis undersøge i hvilket omfang der er forskel i varme i gulv i stuelejlighederne i forhold til lejligheder på andre etager. Et evt. projekt bør afvente, at man kan vurdere problemets omfang.

For at få afklaret om afdelingsmødet ønsker iværksat et projekt skal der tages stilling til nedenstående forslag. Et forslag som afdelingsbestyrelsen anbefaler, at der stemmes nej til.

Afstemningstema:

Afdelingsbestyrelsen pålægges at udarbejder forslag om isolering af kælderlofter i alle 4 blokke med tilhørende økonomi.

Det er vurderet, at rådgiverydelse ved udarbejdelse af et konkret forslag vil udgøre ca. 35.000 kr. Det undersøges om beløbet kan dækkes i form af en tillægsbevilling til DV-planen, alternativt af den almindelige drift. Resultatet forelægges på et ekstra ordinært beboermøde.

Bilag 3 til dagsorden

Husorden

Boligforeningen AAB

Afdeling 50



www.aab50.dk

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	27
2. Antenner.....	27
3. Affald	27
4. 4. Altaner og facadeelementer.....	28
5. Bad og toilet.....	29
6. Cykler, knallerter og barnevogne.....	29
7. Fællesarealer	29
8. Husdyr	29
9. Empfang i køkkenr	30
10. Leg og boldspil	30
11. Kælderrum	30
12. Maskiner.....	30
13. Musik m.v.....	30
14. Parkering og motorkørsel.....	31
15. Brevkasser	31
16. Skadedyr.....	31
17. Skiltning	31
18. Trappearealer	31
19. Udluftning og tøjtørring.....	31
20. Vandhaner, cisterner og radiatorer	32
21. Vaske- og opvaskemaskine	32
22. Vinduer, døre og ventilation	32
23. Ødelæggelse, hærværk og lignende.....	33
24. Overholdelse af husordenen	33
25. Klage	33
26. Ændringer i husordenen.....	34

1. Indledning

Denne husorden er baseret på AAB's nye standardhusorden som er vedtaget på boligforeningens repræsentantskabs-møde 25. november 2009, samt de regler og bestemmelser, der har været gældende i AAB afdeling 50.

Afdelingsbestyrelsen har besluttet at udarbejde en husorden for AAB afdeling 50, som både indeholder bestemmelserne fra standardhusordenen og de særlige regler for AAB afdeling 50, som er besluttet gennem tiden.

Det er afdelingsbestyrelsens håb, at dette kan forenkle adgangen til reglerne.

En husorden kan let blive opfattet som et 'nej-reglement'. Det er ikke tanken bag denne husorden.

I en almen boligafdeling bor vi rigtig mange mennesker sammen, på et ikke særligt stort areal. Det er vel nærmest som et lille samfund, hvor alle er forskellige, har forskellige forventninger og krav til det at bo.

Vi skal kunne fungere sammen, og det er derfor nødvendigt med nogle regler og retningslinjer, som kan være med til at skabe et godt klima, samt tryghed og tilfredshed blandt afdelingens beboere.

Det er i vores fælles interesse, at vores ejendom og friarealer holdes i en pæn stand – dels fordi vi alle gerne vil have noget pænt at se på og dels for at holde omkostningerne til vedligeholdelse nede.

For at kunne fungere godt sammen med de beboere, der bor omkring os, er det vigtigt, at alle bestræber sig på at tage hensyn til hinanden og forsøger at undgå konflikter.

Det er derfor, vi har vores husorden i Boligforeningen AAB og i afdeling 50.

2. Antenner

- 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.
- 2.2. Parabolantener må placeres på altanen, under gelænderhøjde. Parabolen må ikke sættes op på murværk (skærmtegl) eller altanens fiberton.

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 internettelefoni. Dette skal du selv kontakte YouSee om.

Der må ikke foretages indgreb i antenneanlægget.

- 2.3. Paraboler må - bortset fra anvisningen i punkt 2.2 – kun sættes op efter skriftlig aftale med afdelingsbestyrelsen.

3. Affald

- 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.
- 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 affaldscontainer skal altid lukkes af hensyn til lugt og skadedyr.

3.3. Skakten er kun til udsmidning af husholdningsaffald og affaldet skal være indpakket i poser.

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.

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, kældere og evt. elevator. Er der ikke monteret standard KABA-lås, har du fået en særskilt nøgle.

3.5. Papir, aviser, ugeblade og reklamer må ikke smides i skakten men skal placeres i de opstillede containere i den nordlige ende af hver blok.

3.6. Miljøaffald og elektronikaffald skal du aflevere på Miljøstationen. Hvis du er i tvivl, så kontakt ejendomsfunktionæren.

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.

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.

3.9. Ved afslutning af helhedsplanen i 2016/2017 skal alt affald placeres i affaldsøerne for enden af lavhus-blokkene ved Sjøelør Boulevard 109 og 121, dog undtaget køkkenaffald, der må smides i affaldsskakten. Når kommunen indfører bio-affaldsposer, må disse ikke smides i affaldsskakten.

Affald skal placeres i de containere, som er beregnet til det pågældende affaldstype og må ikke placeres andre steder eller uden for affaldsøerne.

Dørene til affaldsøerne skal holdes lukket

Placerer du affald andre steder kommer du til at betale for at få det fjernet.

4. 4. Altaner og facadeelementer

4.1. Altaner skal holdes rene for at undgå, at tilstoppede afløb forårsager vandskade hos andre beboere.

4.2. Ved rengøring af altan eller vinduer skal det sikres, at der ikke kommer vand ned til underliggende lejligheder.

4.3. Der må ikke bores skrues eller slås søn eller lignende i afdelingens facadeelementer (skærmtegl). Dette bl.a. for at undgå ødelæggelse af klimaskærmen. Vil medføre krav om omgående udskiftning af det pågældende facadeelement.

4.4. Du må ikke male facadeelementerne (skærmtegl) på altanen, altanens fiberbeton (altanbrystningen, de hvide vægflade på altanen) og loft.

4.5. Der må ikke smides madrester, cigaretskod eller andet affald ud fra altanen, herunder foretages fodring af duer fra altanen. Eventuelle reder skal straks fjernes.

4.6. Effekter må gerne opbevares på altanen, ligesom tørring af tøj gerne må foretages på altanen. Effekter og tøj skal dog være under altanbrystning, så det ikke er til gene for bebyggelsens øvrige beboere.

4.7. Der må ikke foretages grilning på altanerne.

4.8. Altanens glasvægge er påsat folie med mønster efter anvisning fra kommunen. Glasvæggene må ikke males. Du må dog godt påsættes folie med et heldækkende gråt/hvidt mønster.

- 4.9. Blomsterkasser skal placeres indvendig på altanen.
- 4.10. Der må opsættes læhegn i form af en ramme af mørk pileflet i altanens gavle max. Højde 140 cm. Skal være sikkert fastgjort med fx plasticstrips.
- 4.11. Der må opsættes parasol på altanen, men den må ikke skrues op på facelementerne eller altanens fiberbeton.

5. Bad og toilet

- 5.1. Når du bader, skal du tage rimelige hensyn til naboer og miljø.
- 5.2. For at undgå tilstopning af afløbsrør, skal du være varsom med, hvad du skyller ud i håndvask og toilet. Bleer, vat, avispapir og lignende skal i skraldespanden ikke i toilettet.
- 5.3. Er vvs-installationerne i stykker og/eller utætte, skal du så hurtigt som muligt melde det til afdelingsbestyrelsen eller ejendomsfunktionæren.

6. Cykler, knallerter og barnevogne

- 6.1. Cykler og barnevogne skal parkeres i de stativer og rum, afdelingen har indrettet til formålet. Af sikkerhedsmæssige grunde skal du altid sikre dig, at cykel- og barnevognsrum er aflåst.
- 6.2. Nøgle til barnevognsrum og cykelrum udleveres mod depositum ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen.
- 6.3. For at undgå ulykker har ingen lov til at køre på cykel eller knallert på gangstier, fællesarealer eller i kældre.

7. Fællesarealer

- 7.1. Det er dit ansvar at sørge for, at der bliver ryddet op på legepladser, trapper og gange, når du og dine gæster er færdige med at bruge dem. Undgå også at efterlade affald som f.eks. papir, flasker, cigaretskod og andet affald. Det er til skade for miljøet og grimt at se på.
- 7.2. Undlader du at rydde op efter dig, vil oprydningen ske af ejendomsfunktionæren, og du får en regning for arbejdet, som du skal betale.
- 7.3. På fælles arealer som f.eks. kælderrum, , gangarealer mv. må du ikke opbevare eller bruge ting, som ved lugt, støj, brandfare m.v. er til gene eller fare for bygninger, ting og de andre beboere i ejendommen.
- 7.4. Det er ikke tilladt at tegne og male på vægge, facadeelementer og mure. Voksne skal venligst hjælpe børnene med at overholde dette. Du vil komme til at betale for at få det fjernet.
- 7.5. Det er ikke tilladt at ryge på indendørs fællesarealer, hverken i kælderrum, i eller trappearealer, fællesvaskeri, beboerlokaler, herunder faciliteter i beboerhuset.
- 7.6. Det er dit ansvar at rengøre din hoveddør, karme og dørtrin, samt holde rent foran din dør. Rengøring foran døren foretages af rengøringsfirma, hvis måtten er fjernet på rengøringsdagen.

8. Husdyr

- 8.1. I Boligforeningen AAB er det som udgangspunkt ikke tilladt at holde husdyr. Visse dyr er det dog altid tilladt at holde, f.eks. akvariefisk og stuefugl, hvis det sker i begrænset omfang, og

ikke er til gene for de øvrige beboere. Det er derimod forbudt at holde hund, kat og fx krybdyr.

- 8.2. Medlemsmødet kan træffe beslutning om, at der må holdes hund eller kat. Det kan ikke besluttes, at det skal være tilladt at holde hund, som efter dansk lovgivning er forbudt.
- 8.3. Det er altid tilladt at holde godkendt servicehund, dog kun efter forudgående ansøgning og skriftlig tilladelse.
- 8.4. Hvis husdyrhold er godkendt af medlemsmødet, skal du skriftligt søge om tilladelse. Dyret må ikke flytte ind i lejemålet, før du har fået tilladelse til husdyrhold fra afdelingsbestyrelsen.

9. Emfang i køkken

- 9.1. For at få det fulde udbytte af emfanget, bør du sætte dig grundigt ind i brugsanvisningen. Emfanget skal rengøres regelmæssigt.

10. Leg og boldspil

- 10.1. Boldspil og leg skal altid foregå på de fællesarealer, der er indrettet til det.

11. Kælderrum

- 11.1. Du må opbevare indbo eller effekter i kælderrum, der er stillet til rådighed for boligen, men der må ikke efterlades genstande og affald uden for dit rum.
- 11.2. Tildelte kælderrum skal vedligeholdes i samme omfang som andre dele af lejemålet.
- 11.3. Disse rum er ofte indrettet i de sikringsrum, som er påkrævet i lovgivningen. Det betyder, at afdelingen med kort varsel kan kræve rummene ryddet. Rummene skal altid, også selvom de er tomme, være aflåste, og eventuelle vinduer skal være hele og lukkede.
- 11.4. Kælderrum må aldrig benyttes som opholds- og soverum.

12. Maskiner

- 12.1. Benyttelse af maskiner skal altid ske under størst mulig hensyntagen til de øvrige lejere og ejendommen. Maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, må kun benyttes i dagtimerne og skal anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest muligt.
- 12.2. El-boremaskiner og lignende støjende værktøj må du kun benytte i følgende tidsrum:

Bore – og Banketider:

Mandag – Fredag kl. 7.00 – kl. 19.30

Lørdag – Søndag kl. 10.00 – kl. 17.00

Der skal tages hensyn til de øvrige beboere ved boring og bankning. Konstant boring og bankning – i det tilladte tidsrum – må kun foretages umiddelbart i forbindelse med indflytning.

13. Musik m.v.

- 13.1. Brug af radio, fjernsyn, stereoanlæg, musikinstrumenter, sangøvelser og maskiner m.v. skal ske under hensyntagen til naboerne, da vi bor tæt.

- 13.2. Særligt om aftenen og natten skal der vises særligt hensyn, så de andre beboeres ønske om nattero bliver respekteret.

Lukker du døren til stuen og kan høre musikken i gangen, så er musikken typisk for høj.

14. Parkering og motorkørsel

- 14.1. Parkering af personbiler, varebiler, og motorcykler må kun ske på optegnede parkeringspladser, og ingen andre steder.
- 14.2. Campingvogne, anhængere og lignende må ikke holde på afdelingens område.
- 14.3. Ved parkering i strid med gældende regler pålægges en kontrolafgift. Der er indgået aftale med et parkeringsservicefirma. Klager over pålagt parkerings-afgift skal rettes til parkeringsservicefirmaet.
- 14.4. Regler for brug af afdelingens parkeringspladser er beskrevet i særskilt regelsæt, som omhandler de særlige regler om udstedelse af parkeringslicens og parkeringskontrol og kontrolafgift.

15. Brevkasser

- 15.1. Postloven fastslår, at brevkasser skal være opsat i opgang eller uden for ejendommen.
- Du har pligt til at tømme postkassen og sørge for at fjerne eventuelt papiraffald.
- Der er fastsat særskilt regelsæt for brevkasseanlægget.

16. Skadedyr

- 16.1. Hvis du ser eller hører skadedyr på afdelingens område, f.eks. mus, rotter, kakerlakker og lignende, skal du straks meddele det til afdelingsbestyrelsen eller ejendomsfunktionæren.
- 16.2. Af hensyn til at mindske risikoen for rotter må du ikke henstille affald, herunder køkkenaffald, uden for skraldebeholdere og – rum. Af samme årsag er det ikke tilladt at fordre fugle, katte og andre smådyr.

17. Skiltning

- 17.1. Du må kun benytte skilte og reklamer, hvis du har indhentet forudgående skriftlig tilladelse fra afdelingsbestyrelsen.
- 17.2. For at skåne døren må navneskilte kun sættes op i den udførsel, der er godkendt af afdelingsbestyrelsen.

18. Trappearealer

- 18.1. Da trapperne er flugtveje, må du ikke stille noget på trappearealerne, som f.eks. barnevogne, flasker, fodtøj og lignende.

19. Udluftning og tøjtørring

- 19.1. I mange byggerier er der risiko for fugtdannelse og svampeangreb, når der ikke bliver luftet ud eller varmet tilstrækkeligt op. Det er skadeligt for dit helbred og ødelægger bygning, træværk, tapet og maling. Derfor skal du lufte effektivt ud flere gange dagligt i 5-10 minutter ad gangen.

- 19.2. Du må gerne lufte/tørre tøj på altanen, men ikke højere end altanens gelænderhøjde. Derimod må du ikke lufte sengetøj, tæpper og lignende fra vinduer og ud over altanen.

20. Vandhaner, cisterner og radiatorer

- 20.1. Utætte vandhaner eller cisterner medfører ofte et stort merforbrug af vand, der både er dyrt og belaster miljøet. Derudover kan vandhaner, der er i stykker være en lydæssig gene for andre beboere.
- 20.2. Hvis vandhane og toilet ikke fungerer optimalt, skal du straks kontakte afdelingsbestyrelsen eller ejendomsfunktionæren. De tager herefter stilling til om det, der er defekt, skal repareres eller skiftes ud.
- 20.3. Du skal selv sørge for rensning af perlatorer (luftblandere) på vandhanerne og sørge for at ballofixerne på brusebatteriet i badeværelset er fri for kalk.
- 20.4. Radiatorene er forsynet med termostater. I stuen er termostaten udstyret med en løs føler, der sidder fast under radiatoren.
- Falder den af, så sæt den fast med lidt lim. Går den løse føler i stykker, kan du selv købe en ny på afdelingskontoret.
- 20.5. Varmen betales efter forbrug via de opsatte varmfordelingsmålere. Får du revet en varmemåler af, så kontakt straks afdelingsbestyrelsen for opsætning af en ny, som du selv skal betale. Det er dyrt ikke at få opsat en ny måler.

21. Vaske- og opvaskemaskine

- 21.1. Du må gerne installere vaske- og opvaskemaskine, hvis arbejdet bliver udført fagligt forsvarligt af en autoriseret håndværker.
- Inden du påbegynder arbejdet, skal du søge om godkendelse hos afdelingsbestyrelsen. Dette gælder uanset om maskinen skal opsættes i køkken, bad eller gæstetoilet.
- I øvrigt skal gældende retningslinjer for installationer, som er blevet vedtaget på afdelingens medlemsmøde, følges.
- 21.2. I tilfælde af fejlinstallation eller misbrug vil du blive gjort erstatningsansvarlig og skal betale for at få udbedret skaderne.
- 21.3. Hvis du har problemer med høj luftfugtighed og/eller skimmelsvamp henvises du til at bruge vaskemaskine og tørretumbler i vaskeriet.

22. Vinduer, døre og ventilation

- 22.1. Vinduer i lejligheder, og kælderrum skal være forsynede med hele ruder. I fyringssæsonen skal loftvinduer, kældervinduer og – døre være lukkede.
- Samtlige vinduer er udskiftet i løbet af år 2001.
- De nye vinduer er lavenergi termoruder og med ekstra lyddæmpning.
- De nye vinduer stiller betydelig større krav til udluftning og ventilation, end de gamle gjorde. Sørg derfor altid for, at friskluftsventilerne er åbne og luft ud dagligt.
- Der må ikke bores huller i altandøre og eller vinduernes udvendige aluramme.

- 22.2. I forbindelse med renoveringen i 2014-2016 er der etableret ventilationsanlæg, der sørger for indblæsning af luft i stue og værelser, samt udsugning i bad, gæstetoilet og køkken og emfang. Hverken udsugning eller indblæsningsventiler må blokeres. Der må ikke ændres på den forudindstillet åbning, da anlægget så kommer i ubalance. Ventilator og emfang skal holdes rene.
- 22.3. Foretager du ændringer på indstillingen kommer du til at betale for fejlsøgning og genindstilling.
- 22.4. I fyringssæsonen indblæses varm luft, som er med til at opvarme din lejlighed.
- 22.5. Der må ikke tilsluttes emhætte eller anden form for maskinel udsugning til afdelingens ventilationssystem. Dette gælder både køkken og bad.

Ventilationslemme i vinduer og altandør bør være åbne.

23. Ødelæggelse, hærværk og lignende

- 23.1. Hærværk og ødelæggelser af ejendom og anlæg, som du eller dine gæster er ansvarlig for, skal du erstatte. Du vil derfor fra afdelingen modtage et erstatningskrav.

Konstateres hærværk eller ødelæggelse, så kontakt politiet og efterfølgende afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen vil sørge for, at der bliver gjort ansvar gældende.

Eksempelvis vil graffiti altid medføre politianmeldelse og et erstatningsansvar.

Afdelingsbestyrelsen og ejendomsfunktionærerne har både ret og pligt til at påtale overtrædelser af gældende regler.

24. Overholdelse af husordenen

- 24.1. Alle skal aktivt bidrage til at hjælpe andre med at overholde husordenen. Det er i alles interesse, at vi bor i trygge rammer og efterlever husordenen. Den er udarbejdet for beboerne, og har til hensigt at skabe ro, tryghed og tilfredshed for alle beboere.
- 24.2. Afdelingsbestyrelsen har ansvar for at husordenen bliver overholdt har pligt til, og ejendomsfunktionærerne ret til, at påtale gældende bestemmelser. Dette sker normalt mundtligt og gentages skriftligt, hvis forholdene ikke bliver rettet.
- 24.3. Når du modtager vejledning og henstillinger fra afdelingsbestyrelsen under henvisning til bolig-overenskomst (lejekontrakt), vedtægter eller husorden, har du pligt til at efterkomme dem uden ophold og inden for den frist, som afdelingen sætter, for at bringe forholdet i orden.

25. Klage

- 25.1. Inden du vælger at klage over en anden beboer, er det en god idé at tale med vedkommende om, hvad du oplever, og hvordan du føler dig generet.
- 25.2. Det er afdelingsbestyrelsen, der behandler klager over andre beboere, der ikke overholder husordenen. Fortsætter du med at være generet af en anden beboer, kan du derfor klage til afdelingsbestyrelsen, som skal påse, at husordenen bliver overholdt, jf. punkt 24.2. Det letteste er at benytte en blanket, så du er sikker på at afdelingsbestyrelsen får alle de relevante oplysninger. Blanketten findes på boligforeningens hjemmeside.
- 25.3. Afdelingsbestyrelsen kan påtale forholdet overfor den beboer, der ikke overholder husordenen og pålægge denne at indrette sig efter den gældende husorden.

25.4. Retter beboeren, der overtræder husordenen, sig ikke efter påbuddet fra afdelingsbestyrelsen kan denne sende sagen videre til behandling i boligforeningens administration, der vurderer om sagen skal indbringes for beboerklagenævnet.

26. Ændringer i husordenen

26.1. Ændringer i husordenen kan efter fremsat forslag kun ske ved stemmeflerhed på et afdelingsmøde.

Vedtaget på afdelingsmødet (medlemsmødet)
den 11. maj 2010.

Afsnit 4 er ændret på afdelingsmødet den 23. september 2014

Vedtaget på afdelingsmødet den 29. september 2016.

Ajourført husorden kan hentes på www.aab50.dk