

Arbejdernes Byggeforening

Referat af ordinært afdelingsmøde 2023

Afdeling:	Afd. 42 – Gunilshøjvej 15-53, 70-106/Pedersmindevej 16-18 (40 lejemål)	
Mødedato:	29. august 2023 kl. 19.00	
Antal deltagere:	Lejere	36 personer
	Fremmødte lejemål	29 (2 stemmer pr. lejemål – i alt 58 stemmer)
	Administration	Direktør René Kjær Rasmussen Teamleder Anne-Sofie Brøndum Projektleder Lars-Ole Markvardsen
	Organisationsbestyrelse	Formand Tina Pedersen
	Ejendomsfunktionær	Teamkoordinator Henrik Bruun Knudsen

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Tina Pedersen blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at mødet var rettidigt varslet iht. vedtægterne. Dagsordenen blev godkendt.

2. Valg af referent

René Kjær Rasmussen blev valgt.

3. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år

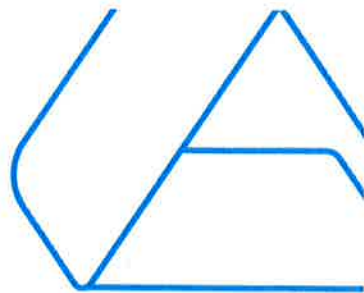
Anne-Sofie Brøndum fremlagde driftsbudget for 2024 som efter opklarende spørgsmål og svar, blev godkendt ved håndsoprækning.

4. Behandling af eventuelt indkomne forslag

1. *Forslag om udskiftning af vinduer, terrassepartier og facadedøre i afdelingen med deraf følgende huslejestigning – Bilag 1*

Lars-Ole Markvardsen fremlagde forslaget (indhold/økonomi), som Team Teknik & Drift blev pålagt at undersøge på afdelingsmødet 2022, efter forslag fra en beboer.





Der var fra afdelingsmødets side et ønske om, at emnet blev afgjort ved skriftlig afstemning.

Dirigenten nedsatte i den forbindelse et stemmeudvalg bestående af 3 medlemmer.

Emnet blev efterfølgende debatteret og sat til skriftlig afstemning.

Forslaget blev i den forbindelse nedstemt med stemmerne 38 nej og 20 ja.

2. Forslag om ændring af husorden vedrørende trailere – Bilag 2

René Kjær Rasmussen fremlagde på vegne af den fungerende afdelingsbestyrelse (organisationsbestyrelsen) forslaget, som efterfølgende blev debatteret og godkendt ved håndsoprækning.

3. Forslag om udsugning der tændes med lyset i badeværelset – Bilag 3

Forslagsstiller fremlagde forslaget, som efterfølgende blev debatteret.

Da de økonomiske konsekvenser ved forslaget ikke var kendt, blev der stillet følgende ændringsforslag, som blev godkendt af forsamlingen.

Forslag om, at Team Teknik & Drift bemyndiges til at undersøge mulige løsningsforslag samt økonomi ved etablering af mekanisk ventilation i badeværelset.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og godkendt ved håndsoprækning.

5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter

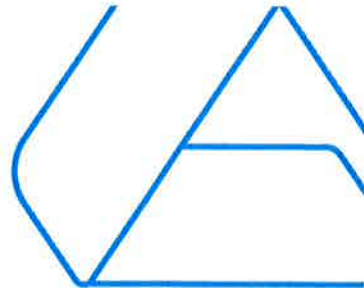
Afdelingsmødet drøftede muligheden for etablering af en afdelingsbestyrelse, men da der kun var 2 kandidater som tilkendegav, at de var interesserede i at indgå i en afdelingsbestyrelse, var grundlaget for dannelsen af en afdelingsbestyrelse desværre ikke til stede. Dannelsen af en afdelingsbestyrelse kræver som minimum 3 kandidater.

Dertil opfordres til minimum 1 kandidat til suppleantposten, for at grundlaget for en afdelingsbestyrelse er sikret i en periode fremadrettet.

6. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Ingen kandidater.





7. Eventuelt

Følgende emner blev drøftet under punktet:

- Revner i murværk – konkrete adresser som driften kigger ind i
- Maling til vinduer/terrassedøre - udlevering til beboerne til reparation/overfladebehandling af emnerne.
- Markvandring
- Omkostninger i relation til arbejdet med evt. forslag som f.eks. oplæg til vinduesudskiftning.
- Naturgasanlæg (drift og service)
- Afhentning af renovation – hårdhændet behandling af containere og skure
- Opfølgning på beboerhenvendelser
- Udlevering af lak til parketgulve – noteret i en forældet bruger- og vedligeholdelsesvejledning som blev udleveret ved indflytningen i 1996/1997. Er sidenhen erstattet af "Standard-vedligeholdelsesreglement Model A – normalstandsættelse som senest er opdateret og godkendt den 8. april 2015.

<https://arbejdernesbyggeforening.dk/media/1260/vedligeholdelsesreglement.pdf>

Da afdelingen ikke har en afdelingsbestyrelse, var mødet indkaldt af organisationsbestyrelsen. Selve mødet blev afviklet af formand for organisationsbestyrelsen Tina Pedersen.

Silkeborg, den 29. august 2023

Tina Pedersen
Dirigent

Tina Pedersen
Formand for organisationsbestyrelsen



VELKOMMEN TIL AFDELING 42



(Ændringer vedtaget 29.08.2023)

Foto: Viser stensulptur af kunstneren Niels Peter Brun, skænket af Realkredit Danmark

Velkommen

Vi vil gerne med denne folder, byde dig velkommen til afdeling 42 (Gunilshøjvej 15-53 og 70-106 samt Pedersmindevej 16-18), afdelingen kaldes også "FIRKLØVEREN" henvist til de fire boligafsnit. Afdelingen består af 40 lejligheder, bygget og taget i brug fra slutningen af 1996 til begyndelsen af 1997.

Afdelingsbestyrelsen håber, at du/I vil være glade for at bo her, være med til at bibeholde det positive miljø – med forståelse og respekt for hinandens forskelligheder på tværs af alle aldre. Alle er ansvarlig for god trivsel her i afdelingen, og at husordenen respekteres.

Husordenen som er beskrevet i denne folder, er blevet revideret i august 2017, og erstatter den tidligere udstedte.

Hvis der skulle være ting, som ikke er nævnt i folderen, er du altid velkommen til at kontakte ejendomsfunktionæren eller en fra afdelingsbestyrelsen.

Ejendomsfunktionæren er ansat af boligforeningen, og dermed af dig til at varetage en række praktiske ting, vedrørende afdelingens drift. Det er ham, du skal henvende dig til, når nogle af de fælles ting er gået i stykker, eller ikke fungerer, som de skal.

Endvidere er han ansat til at påse, at nærværende husorden og lignende bestemmelser i boligoverenskomsten overholdes, til gavn for alle.

Ejendomsfunktionæren har kontor på Nylandsvej 27 og kan træffes på tlf.: 9339 3420. Der kan endvidere lægges besked i postkassen ved Gunilshøjvej 41.

1. Forsikring

Afdelingen har tegnet en kollektiv forsikring, der dækker brand, storm og vandskade. Vandskade på møbler, tæpper o.a., som følge af rør-, akvariesprængninger o. lign. samt skade på egne ruder, dækkes ikke af afdelingens forsikring. Derfor opfordres du til at tegne en indboforsikring, der samtidig dækker glas og sanitet.

2. Parabol

Opsætning af parabol skal ske i h.t. gældende retningslinjer i Arbejdernes Byggeforening. Ansøgningsskema og betingelser findes på www.arbejdernesbyggeforening.dk.

3. Tekniske installationer

Bad og toilet – for at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. HUSK – engangsbleer, hygiejnebind, vat, avisPapir m.v. må ikke kastes i toiletkummen. Evt. utætheder i installationerne eller tilstoppede afløb skal omgående meddeles til ejendomsfunktionæren.

El og lys – du må ikke foretage indgreb i ejendommens el-installationer. Evt. fejl i installationerne skal omgående meddeles til ejendomsfunktionæren. HUSK – aldrig at bore i lodret linje under et lampested.

4. Færdsel

Al færdsel på afdelingens interne veje og parkeringsarealer skal foregå med allerstørste forsigtighed. Knallertkørsel på afdelingens stier, fortove samt grønne områder er ikke tilladt.

5. Parkering

Parkering af uindregistrerede køretøjer, natparkering af lastbiler og busser samt langtidsopbevaring af campingvogne, både o. lign. er forbudt på parcellen og tilstødende veje/friarealer.

Dog må campingvogne i forbindelse med klargøring, parkeres i afdelingen i max. 8 dage.

Trailere må ikke stå fast på parkeringspladsen. Dog må trailere i forbindelse med fraflytning (af- og pålæsning) parkeres i afdelingen i maksimalt et døgn. Det er heller ikke tilladt at have traileren stående på fælles arealer. Undgå venligt at parkere på Gunilshøjvej.

6. Affald

Husholdningsaffald: Afdelingen er omfattet af den kommunale affaldssortering. Affaldet sorteres i pap/papir, metal/plast, glas samt restaffald. Se i øvrigt kommunens vejledning til affaldssortering. Affald skal for at undgå lugtgener altid være indpakket og poserne altid være lukkede. Fyld derfor ikke mere i poserne, end der er plads til.

Der udleveres plastposer til restaffald. Poserne udleveres 1 gang om måneden af ejendomsfunktionæren.

Haveaffald: Smides på kompostbeholderen som er placeret for enden af parkeringspladsen, mellem afsnit 1-2 og 3-4.

7. Haveredskaber / håndværktøj

Haveredskaber, plæneklipper m.v. er placeret i aflåst redskabsrum, lige op mod vaskeriet. Låsen låses op med husnøglen. Redskaberne afleveres rengjorte umiddelbar efter brug.

Slagboremaskine kan lånes ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen.

8. Haver

Du er pligtig til at sørge for, at haven fremtræder pæn og vedligeholdt. Hvis haven ikke holdes (slået græs og ordnet bede) betragtes dette som misligholdelse af lejemålet. Såfremt haven fremtræder misligholdt, vil beboeren skriftligt (1 gang) blive anmodet om at få bragt orden i sagen, ellers vil arbejdet blive udført for lejerens regning (det er ejendomsfunktionæren/inspektøren der vurderer misligholdelsen, og skridter til handling). Ved gentagne tilfælde kan det medføre ophævelse af lejemålet. Ved fraflytning er det tilladt at medtage supplerende beplantning, som er plantet for egen regning. Såfremt du fjerner planter, skal bedene bringes i orden, så haven afleveres i vedligeholdet stand. Haven vil sammen med den øvrige del af lejemålet blive synet ved fraflytning.

Fliser

Der kan frit vælges, hvilke fliser du vil belægge din terrasse med. Fliserne skal blot være af samme type.

Hækken

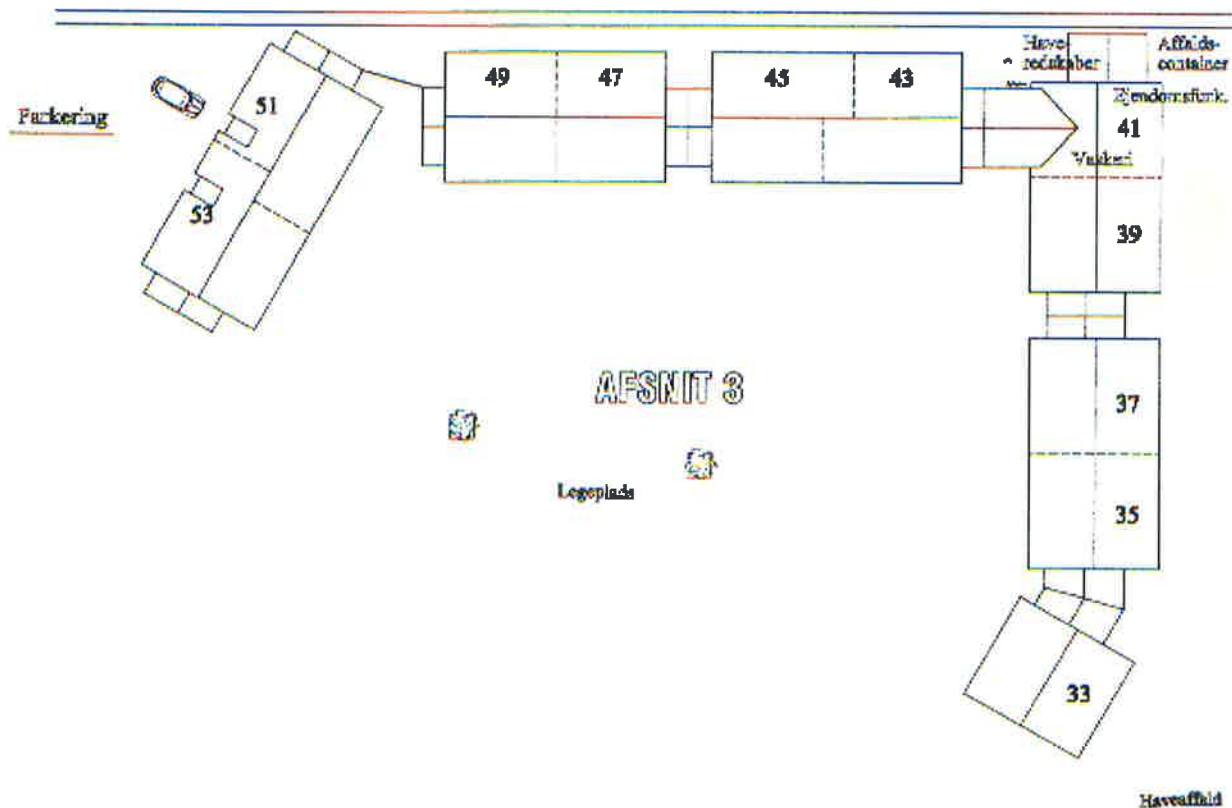
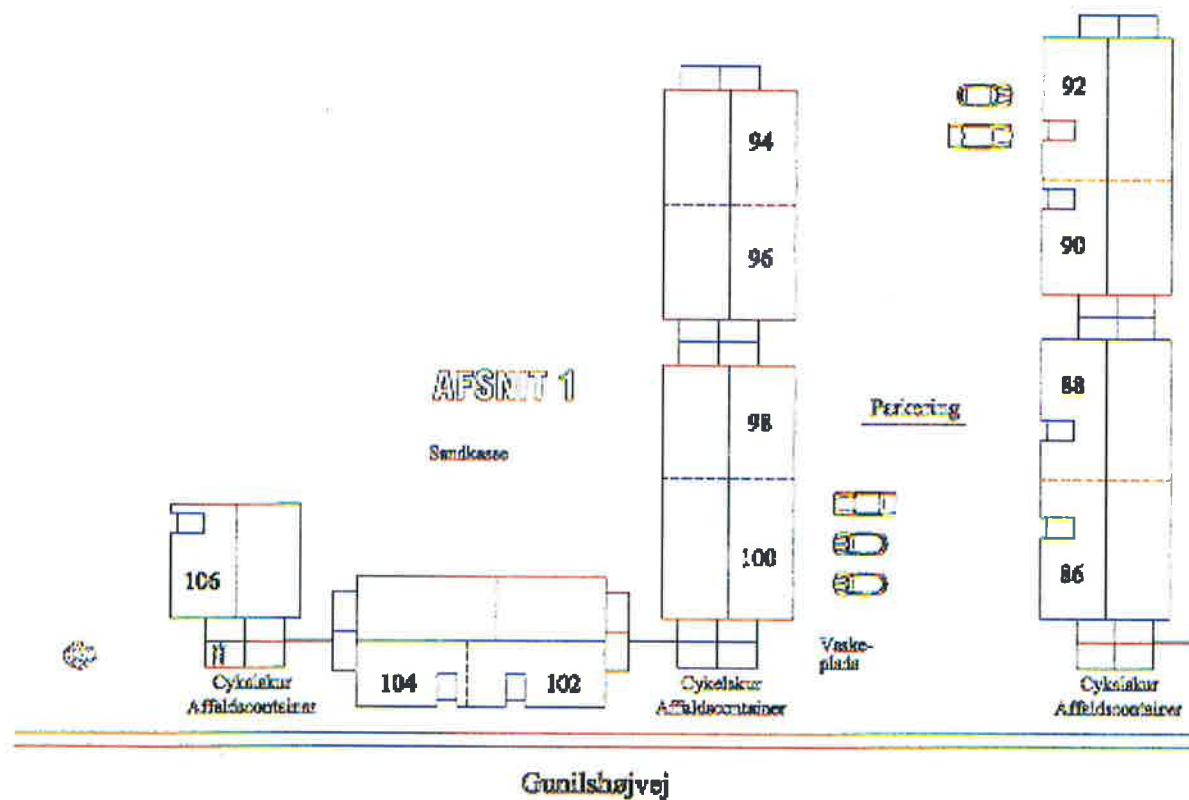
Hækken ind mod haven klippes af dig, ud mod fællesarealet samt tilretning af højde foretages af ejendomsfunktionæren. Hækken må være max. 150 cm. høj. Hækken klippes 1. gang senest 01.07 og 2. gang 01.10.

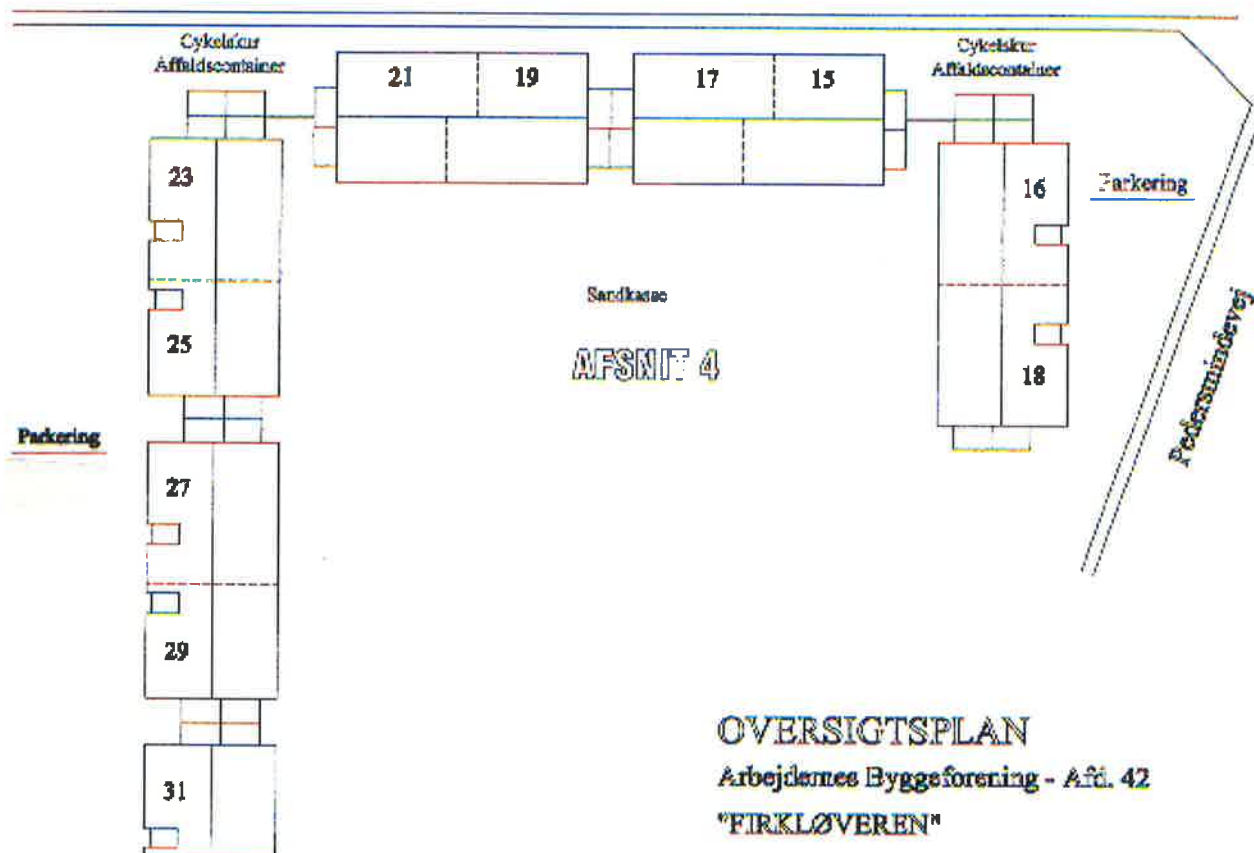
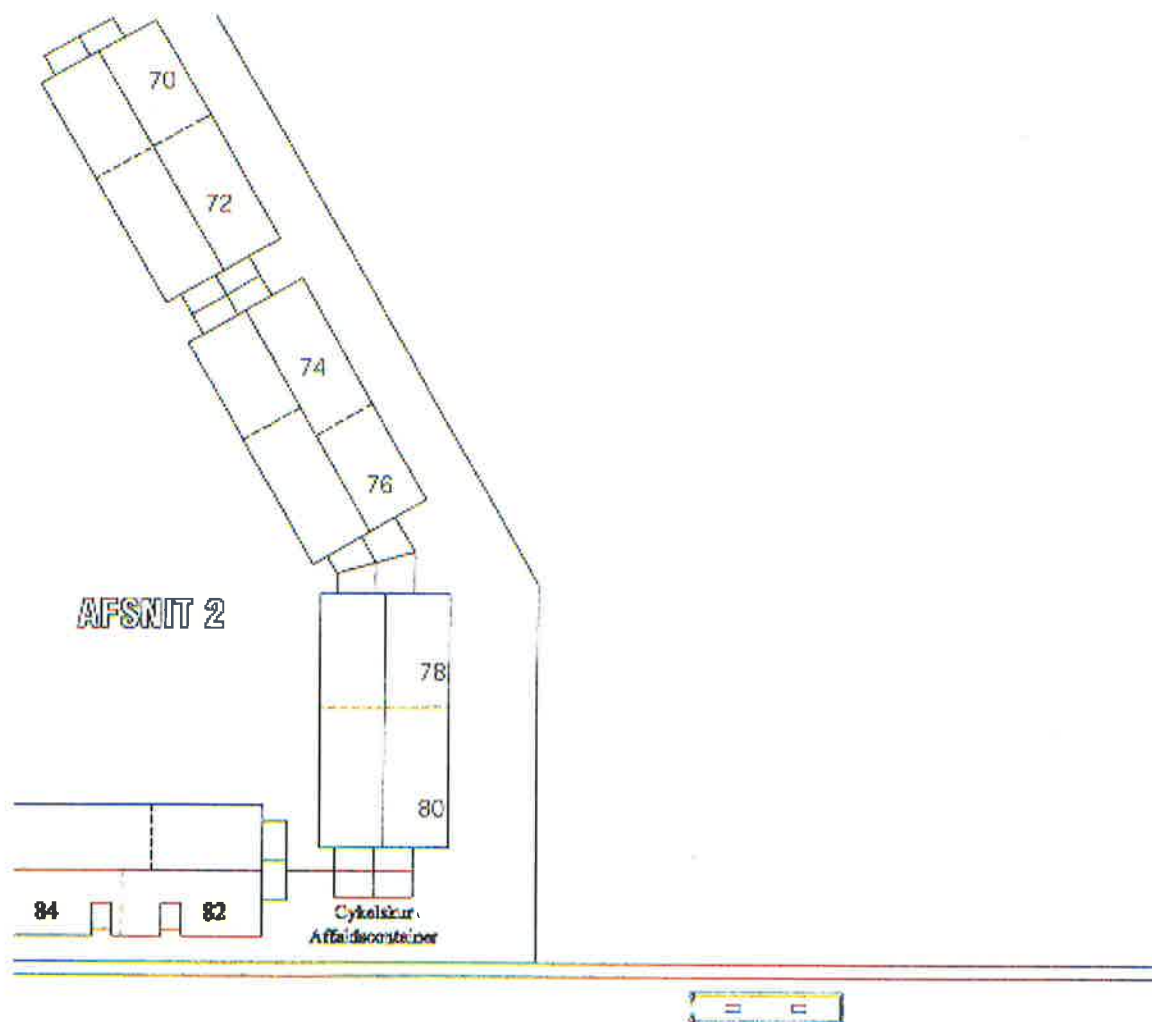
Kunstgødning

Kunstgødning til privathaverne udleveres ved henvendelse til ejendomsfunktionæren.

Ukrudtsbekæmpelse

Det er ikke tilladt at bruge kemisk ukrudtbekæmpelse.





Hegn / låge

Det er tilladt for egen regning at opstille hegn ved terrassen. For alle hegnstyper er højden max. 150 cm.

Der må opsættes låge ud mod fællesarealet, lågen skal være af samme type som lamelhegn, med målet 100 x 90 cm.

Stolper til brug for hegn og låge skal være 10 x 10 cm.

Rundt ved hækken, må der sættes grønt trådhegn / perseelhegn – højde max. 90 cm.

Hegn og låge må males i en af følgende farver: Ral 7015 – skifer grå, Ral 9001 – creme hvid og Ral 9011 – grafit sort. Opsætning af hegn kan ske ved forudgående ansøgning til boligforeningen.

Markiser

Der må gerne opsættes markise i terrassens bredde. Inspektøren skal kontaktes inden opsætning.

Tørrestativ

Kun tilladt i egen have.

9. Fællesareal

Der er ejendomsfunktionæren der sørger for at fællesarealerne (græs, bede og parkeringspladser m.v.) fremtræder pæne og vedligeholdt.

Ønsker du at passe bede i tilknytning til din lejlighed, aftales det med ejendomsfunktionæren.

Snerydning

Ved snefald/islag, ryddes/saltes der på parkeringspladser, fortove og stier (langs med postkasserne) samt ved skurerne til affald. Du skal selv rydde/salte fra hoveddøren til postkassen. Hjælp ejendomsfunktionæren, så snerydningen kan foretages bedst muligt – dette gøres ved at parkere hensigtsmæssigt samt friholde stier og fortove for cykler m.v.

Legeredskaber / havemøbler

De opsatte legeredskaber/havemøbler skal behandles med omtanke, så alle kan få glæde af dem.

Cykelskure må ikke anvendes til depot for kasserede cykler.

Der må ikke opstilles partytelte på afdelingens fællesarealer.

10. Udluftning

For at undgå emdannelse og dermed følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling må du sørge for en effektiv udluftning gennem vinduer og døre. Ved langvarig udluftning bør der lukkes for radiatorerne. Der bør også foretages udluftning af indbyggede skabe m.v.

Det er ikke tilladt at tilstoppe udluftningsventiler.

Udluftningskanalerne i alle vinduer bør stå åbne året rundt.

11. Tilbygning

Søges gennem boligforeningen.

12. Ændringer af lejligheden

Lejligheden skal bibeholdes i sin oprindelige form. Afvigelser herfra må ikke finde sted uden tilladelse fra boligforeningen.

13. Udvendig murværk

Al boring i murværket skal søges via boligforeningen.

14. Vaskeriet

Regler for brug af vaskeriet fremgår af opslag i vaskeriet. Reglerne fastsættes af afdelingsbestyrelsen.

15. Husdyrhold

Husdyr er tilladt i afdelingen (kun ét husdyr pr. lejemål, uanset om der er tale om permanent husdyrhold eller pasning) – på betingelse af, at der er oprettet en husdyrkontrakt, og at de anførte regler i kontrakten overholdes. Kontakt boligforeningen for yderligere oplysninger, hvis husdyrhold ønskes.

Det er endvidere tilladt at passe hund/kat i max. 3 uger.

Skriftlig tilladelse skal foreligge i hvert enkelt tilfælde.

Det er ikke tilladt at holde høns, kaniner, duer samt krybdyr.

Det er ikke tilladt at holde muskelhunde og kamphunde.

Husdyrhold, der er til ulempe for de omboende, er ikke tilladt i henhold til kommunens bestemmelser.

Det er ikke tilladt at benytte fællesarealerne til lufteplads.

I h.t. gældende hundelov, er det ikke tilladt at holde kamp-/muskelhunde eller "gadekryds", hvor en af de forbudte racer indgår.

16. Musik

I særlige tilfælde (fester o. lign.) bør du sikre dig, at naboerne er informeret med hensyn til "lidt støj" – Tænk på dine naboer, vis hensyn. Dagligt kl. 22.00 og weekend kl. 24.00.

17. Nøgler

Hvis du har mistet din nøgle og må låses ind ved ejendomsfunktionærens eller låsesmedens hjælp efter arbejdstids ophør, vil der blive opkrævet et gebyr for ydelsen.

Ekstra nøgle kan bestilles hos ejendomsfunktionæren, mod betaling.

18. Afdelingsbestyrelse

Liste på afdelingsbestyrelsens medlemmer samt hvor ejendomsfunktionæren muligvis kan træffes udenfor normal arbejdstid, er ophængt i vaskehuset.

Er der ting i husordenen, der ikke kan overholdes i en kortere periode – kan afdelingsbestyrelsen dispensere herfor.

19. Loftslem

På afdelingsmødet den 20.09.04 blev det vedtaget, at en omforandring af loftslemmen fremover er tilladt. Omforandringen omfatter etablering af en større loftslem med påmonteret stige.

Der skal altid være mulighed for uhindret adgang/gennemgang i hele loftsrummet. Henstilling af effekter (lav vægt) må kun ske på gangbroen og under ingen omstændigheder på isoleringen, da der her kan opstå kondensproblemer. Udgifter til retablering af følgeskader heraf, som kan henledes til lejer, vil blive pålagt lejer.

Ud fra en nærmere undersøgelse af omstændighederne omkring den eksisterende loftslem og spærplanen vil det være muligt at etablere en ny loftslem af størrelsen 87 x 70 cm. med en 4-delt træstige.

Omforandringen skal være udført håndværksmæssigt korrekt. I forbindelse med omforandringen skal der fremsendes orientering til Arbejdernes Byggeforening, Færgøgården 1, som herefter vil besigtige den håndværksmæssige udførelse af arbejdet. Såfremt Arbejdernes Byggeforening finder, at den håndværksmæssige udførelse af arbejdet ikke er i orden, vil forholdene blive bragt i orden for lejerens regning.

