



Forslagsmappe



Ordinært afdelingsmøde
62 Hasle Bo
4. juni 2025 18:00

Forslag 1

1. Større projekter

Lydisolering

Det er et kendt problem, at der er store problemer i 2-etages dobbelthusene med lyd og støj fra hhv. overboer og underboer.

Det er selvfølgelig ikke alle lejemål, der er lige ramt – hvilket antageligt skyldes forskelle i beboersammensætningen.

De beboere, der er ramt af støjproblemer, oplever bl.a. stress-lignende symptomer og dårlig trivsel i boligen.

Det er så slemt, at bare almindelig tale går igennem til det andet lejemål.

Der er selvsagt mange problemer med al anden aktivitet.

Der stilles forslag om, at der afsættes penge i budgettet til foranstaltninger, der minimerer støj fra det andet lejemål. Herudover laves en tidsplan for udførelse af lydisoleringen.

Begrundelse: Se ovenfor i de 3 forslag

Bemærkning fra AAB

Inden etablering af støjdæmpning kan sættes i værk, skal de faktiske forhold i bygningen vurderes og der skal udarbejdes et forslag til afhjælpning af støjen. Bygningen har et træbjælkelag med lerindskud. Forslaget vil efter al sandsynlighed munde ud i flere forskellige forslag til forbedring af lydisoleringen med forskellig effekt og økonomi. Den sandsynlige løsning vil være et nyt, tungt, nedsænket loft monteret på lydbøjler i stueetagen, evt. suppleret med et nyt gulv på førstesalen lagt på en trinlydsdæmpende plade. Hvis forslaget vedtages vil Projektafdelingen i samråd med teknisk rådgiver vurdere mulige løsninger og deres økonomi.

Forslag 2

1. Større projekter

For at imødegå støjgener fra Hasle Skole, Herredsvej udskiftes til støjdæmpende vinduer i den berørte bolig på Solhøjvej 2.

Begrundelse: Kort resume af problemet: der er i foråret 2024 etableret en ny legeplads på Hasle Skoles areal på Herredsvej. Forslag til løsning af støjproblemet blev behandlet på ordinær afdelingsmøde i 2024 og enstemmigt vedtaget.

Bemærkning fra AAB

I forlængelse af beslutningen på afdelingsmødet i 2024, har AAB været i dialog med både skolen og Aarhus Kommunes bygningsafdeling, og begge steder afviser de at opsætte støjhegn, og der er desværre ingen muligheder for at pålægge dem at gøre det. Derfor er dette spor desværre endt blindt. Den eneste løsning er således at afdelingen skifter til støjdæmpende vinduer i den berørte bolig.

HELGES KOMMENTAR FØLGER HER.

Bygningen på Solhøjvej 2 har 11 vinduer mod alle 4 sider. Det vil

skønsmæssigt koste 12.000 pr. vindue at udskifte disse til lyddæmpende vinduer, afhængigt af hvor kraftig lyddæmpning der ønskes, og om der skal være ventilationsmulighed i vinduet. Det skal overvejes om det er nødvendigt at skifte alle vinduer, eller kun de 5 som vender over mod skolen.

Hvis forslaget vedtages vil projektafdelingen gennem en rådgiver udarbejde et projekt med tilhørende økonomi

Forslag 3

2. Drift

Jeg vil jeg gerne stille forslag til afdelingsmødet i afdeling 62 om , at AAB påtager sig vedligehold af udsugningerne i kældrene.

Begrundelse: Vedligehold af de 'nyligt' installerede ventilationer i kælderen, har vi ikke fået noget at vide om. Jeg foreslår, at det må være AABs ansvar at tilse og vedligeholde.

Det er noget mere omfattende, end når vi selv skifter pærer i lamperne i kælderen. Vi vil jo ikke tage ansvaret for hvis vi kommer til at håndtere noget forkert, og ødelægger noget på de installationer.

Bemærkning fra AAB

Afdelingen har ansvar på at vedligeholde jeres nye ventilationer, man henvender sig til service centeret som så sender en forbi og skifter filter og renser ventilationen. Det er Drift arbejde.

Forslag 4

3. Vedligeholdelsesreglement

Kældre i villaer er – på samme måde som fx haver – en del af det lejede, som afdelingen som udgangspunkt har vedligeholdelsesforpligtelsen til. Vedligeholdelsesreglementet bør indeholde en beskrivelse af, hvorledes kælderen vedligeholdes i boperioden. Det fremgår, at kældrene ikke kan forventes at fremstå istandsatte ved indflytning.

Der stilles forslag om at nedenstående tekst indarbejdes i afdelingens vedligeholdelsesreglement:

Kælderen er ikke godkendt til beboelse, og der må ikke lægges gulve, tapetseres eller opsættes beklædning på vægge eller lofter. Dog kan der opsættes troldekt, ligesom der kan etableres gipslofter, hvis der kan dokumenteres håndværksmæssigt korrekte samlinger. Der må også opsættes plader af skamol på vægge.

Det må påregnes, at væggene fremstår rå og ubehandlede, ligesom man må forvente saltudtræk og afskalning. Kældrene kan variere meget i kvalitet. Gulve kan fremstå i rå beton eller med fliser eller klinker i uorganisk materiale. Det vil også være acceptabelt med en håndværksmæssigt korrekt epoxybehandling.

Mure, lofter og vægge må hvidtes eller malerbehandles. Der må kun benyttes diffusionsåben murmaling eller kalk. Træværk må males med sædvanlig maling til træværk til indendørs brug. Kældergulve i beton må vedligeholdes med en egnet støvbinder/grunder.

Der må forventes revner og fugtskjolder i mindre omfang. Ved større revner eller fugtskjolder, kontaktes servicecentret med henblik på en vurdering. Etableres der bad i kælder, skal der i visse tilfælde søges byggetilladelse,

og der skal samtidig etableres mekanisk udsugning med tilstrækkelig kapacitet. Der skal i øvrigt etableres vådrumssikring og honoreres alle andre myndighedskrav til etablering af badeværelse. Det betyder også, at hvis ikke badeværelserne kan etableres med tilstrækkelig loftshøjde, uden at man må grave dybere ned end soklen, kan badeværelset ikke etableres. Asbestholdig rørisolering eller fliseklæb skal nedtages og bortskaffes forskriftsmæssigt og må alene håndteres af håndværkere rekvireret af AAB.

Begrundelse: Hovedsigtet med forslag til vedligeholdelse af kældre er at sikre:

- en så sund bolig som muligt at bo i
- sikre ejendommens langsigtede vedligehold.

Bemærkning fra AAB

Afdelingen har efter almenlejeloven forpligtelsen til at vedligeholde kældrene. Dette kan bl.a. ske ved brug af lejermålets vedligeholdelseskonto. Selv om kældrene ikke er godkendt eller egnet til beboelse, skal de naturligvis alligevel vedligeholdes.

Med tilføjelsen til vedligeholdelsesreglementet sikres bygningsfagligt forsvarlige rammer for afdelingens og beboerens vedligeholdelse af kældrene.

Forslag 5

3.
Vedligeholdelsesreglement

Vedligeholdelse – havearbejdet - af fællesareal (i flerfamiliehusene)
Vi foreslår, at overholdelse af havearbejdet jf. VH-reglementet pkt. 6.2 jævnligt (f.eks. hver anden måned) vurderes af personale fra boligforeningen.

Hvis dette anses at være for hyppigt, bør der som minimum ske en vurdering i juli måned samt ved årsskiftet, hvor vedligeholdelsespligten overgår til det andet lejemål i ejendommen.

Begrundelse: Se ovenfor i de 3 forslag

Bemærkning fra AAB

Der kan sagtens lave have gennemgang i jeres haver, men så er det i alle afdelingens haver som vil få et eftersyn, om det er en eller 2 gange om året, er op til afdelings mødet. Og skal det være efter afdelings vedligeholdelsesreglement at der laves efter syn?

Forslag 6

4. Råderet

Der stilles forslag om, at det bliver en mulighed at udskifte gulvbelægning i køkken og entre til klik-gulv. Laves som egenfinansieret råderet.

Begrundelse: Fyrretræsgulvet er meget nedslidt og der er storesprækker mellem plankerne. Klik-gulv vil bedre kunne klare sne og sjap og er nemmere at rengøre. Klikgulv i køkken vil have en længere levetid og er nemt at rengøre. AAB

har oplyst, om, at det ikke er muligt at monterer fliser/klinker på gulvet i entre og i køkken, da det vil kræver et større indgreb i boligen.

Bemærkning fra AAB

Arbejdet laves som egenfinansieret råderet, uden godtgørelse men med retablering ved fraflytning. Da trægulvene der ligger der i forvejen er afdelingens og hvis de ikke kan slibes, så skal de skiftes på afdelingens regning.

Beboer er oplyst om, at det ikke er muligt at monterer fliser/klinker på gulvet i entre og i køkken, da det vil kræver et større indgreb i boligen.

Forslag 7

5. Ordensreglement

Tilføjelse i ordensreglementet:

Vi foreslår, at der i ordensreglementet tilføjes, at brug af vaskemaskine og tørretumbler i vaskerummet skal foregå i tidsrummet 06.30 – 22.30 – lørdag, søndag og helligdage dog i tidsrummet 08.00 – 22.30.

Hvis forslaget vedtages, skal der – på AAB's foranledning - opsættes et skilt med teksten: "Maskinerne må kun benyttes i tidsrummet 06.30 – 22.30 – lørdag, søndag og helligdage dog i tidsrummet 08.00 – 22.30" i minimum A3- størrelse i vaskerummet – i øjenhøjde ved vaskemaskinerne.

Begrundelse: Se ovenfor i de 3 forslag

Bemærkning fra AAB

Forslaget kan fint stilles i sin nuværende form.