



Forslag til afdelingsmøde

Revideret 28. maj 2024



62 Hasle Bo

Mandag 3. juni 2024

Frist for udsendelse af forslag: Mandag 27. maj 2024

Forslag til afstemning

Forslag 1.0

Udskiftning til støjdæmpende vinduer af boligforeningen.

Baggrund: Legepladsen benyttes såvel af skolen, som af besøgende. Arealet var tidligere parkeringspladser. På grund af Corona blev arealet efterfølgende benyttet som skolegård. 2024 blev der etableret en ny legeplads, med klatrestativer etc.. Der befinder sig til tider over 50 børn på den forholdsvis lille legeplads. Støjen er desværre blevet uudholdelig. Pladsen befinder sig under 20 mtr. fra hækken til Solhøjvej 2. Ydermere er pladsen omkranset af bygninger på 3 sider, således at lydbølgerne fra støjen bliver reflekteret og sendt fremad mod vores adresse. Haven kan desværre ikke benyttes i dagtimerne på grund af støj. Der findes grænseværdier for støj for "åben og lav bebyggelse", se følgende:

mandag til fredag, kl. 7.00 til kl. 18.00

indendørs med åbne ventilatorer 33 DB

med åbne vinduer do 46 DB

udendørs do 58 DB

Disse værdier er længst overskredet. Vi beder AAB behandle ovenstående problem.

Forslag 2.0

Der afsættes penge til indkøb og opsætning af husnumre på frontfacaderne på de af boligens afdelinger, der ikke allerede har det. Husnummeret skal være minimum 25 cm højt

Baggrund: I dag er der på mange af boligerne blot angivet husnummer på postkasserne, hvilket er upraktisk, idet, at bilerne ofte holder foran postkasserne/boligerne. Og man kan derfor som kørende ofte ikke se husnummeret på boligerne.

Forslag 2.1

Der afsættes penge til indkøb og opsætning af emhætter i alle afdelingens boliger (undtaget de 4 boliger på Stagehøjvej, der allerede har det som en del af boligens faste inventar), og at det fremadrettet bliver en del af afdelingens vedligeholdelsesbudget (PV).

Baggrund: Som det er nu, er det kun 4 boliger på Stagehøjvej, hvor der hører emhætter til i boligerne, som afdelingen betaler for. I resten af boligerne er der enten ingen emhætter, eller også er det råderetsprojekter eller selvopsatte. Disse skal således nedtages ved fraflytning, hvilket ofte overrasker nye tilflyttere negativt, da de står med et køkken uden emhætte. Nogle køber så en, mens andre måske lever uden en emhætte, hvilket er usundt for indeklimaet og bygningens sundhed generelt.

Forslag 2.3

Der afsættes penge til at afdelingen fremadrettet står for at indsætte og løbende udskifte køle-fryseskabe i alle afdelingens boliger. Afdelingen henlægger således fremadrettet til køle-fryseskabe og løbende udskiftning af dem i alle afdelingens boliger. Nuværende boliger, får først et køle-fryseskab ved fraflytning/ny lejer. Alle nye lejere vil således have et køle-fryseskab, som afdelingen står for.

Baggrund:

Det kan opleves som en stor ulempe, når der ikke er køle-fryseskabe i en lejlighed. Det er en stor udgift for mange at skulle anskaffe sådan et, og det er derfor bedre for manges vedkommende, at det er noget afdelingen står for, og dermed indgår i sin husleje. Jeg kender flere som siger nej til lejemål uden køle-fryseskab.

Og så det meget besværligt at løfte et tungt køle-fryseskab op af trappen til første-sals lejlighederne i afdelingen. Pladsen er meget trang på trappen og i entreen, og køkkendøren (åbningen) er fx. i mit lejemål kun 1 cm. bredere end et almindeligt køle-fryseskab. En opgave nogle enlige, uden det store netværk eller pengepung, vil have svært ved at klare både fysisk og økonomisk, og kan blive nød til at sige nej til et lejemål i afdelingen i sådan et tilfælde.

Forslag 2.4

Der afsættes penge til at udskifte alle brusehoveder og perlatorer i samtlige lejemål til spare-bruser og spare-perlatorer.

Sparebruserne skal skiftes til modeller, der maksimalt sprøjte 6 liter vand i minuttet. (de fås ned til 3 liter i minuttet)

Spare perlatorerne/luftblanderne skal skiftes til modeller, der maksimalt sprøjter 7,5 liter vand i minuttet. (de fås ned til 5 liter i mininuttet)

Baggrund: Afdelingen kan spare penge og vand, hvis der bliver skiftet til energivenlige spare-bruser og spare-perlatorer. Til gavn for alles husleje i afdelingen.

Forslag 2.5

Der afsættes penge til at der opsættes fejelister i en bolig, i forbindelse med en fraflytning, de steder hvor der mangler. Der skal tillige løbende henlægges til løbende udskiftning af disse på lige fod, med alt andet der henlægges til.

Baggrund: I dag mangler der fejelister i mange lejemål og det er ikke en del af boligen.

Forslag 2.6

Det bliver tilladt at op til 30 % af ens have, må være "vild med vilje". Altså hvor haven ikke behøver at være "velholdt" i "pæn, ryddelig og årtidssvarende stand med løbende fjernelse af ukrudt", men hvor man giver mulighed for større biodiversitet til gavn for dyr, insekter og miljøet.

Dette gøres konkret ved at tilføje følgende tekst i afdelingens vedligeholdelsesreglement:

Det er tilladt at op til 30 % af ens have, må indrettes efter vild med vilje principperne til gavn for biodiversitet.

Det er derfor tilladt inden for det op til 30 % indrettede "vild-med-vilje-areal" at lade ukrudt og græsset gro vildt, så vilde blomster/bede, lade grene, blade, kviste o.l. blive liggende i haven mv.

Haven skal stadig som hovedregel fremstå årtidssvarende og velholdt fra husets forside/vejen. Vild-med-vilje-arealet må ikke ligge tættere på naboer end 1 meter, for at undgå spredning af ukrudt.

Baggrund:

Som det er nu, begrænser reglerne i vores afdeling at have haver med stor *biodiversitet og at gennemføre større tillag efter `vild med vilje principperne`*

Der står følgende i afdelingens vedligeholdelsesreglement: 6.4 Haver m.v.

Det påhviler den enkelte beboer at holde haven i pæn, ryddelig og årstidssvarende stand, herunder løbende fjernelse af ukrudt. Haverne skal fremtræde velholdte således, at de ikke skæmmer kvarteret.

Man snakker rigtig meget om biodiversiteten i samfundet og at man kan som haveejer/lejer medvirke til at styrke biodiversiteten ved at have mere vilde haver.

Mit forslag grunder i ønsket om ovennævnte til gavn for biodiversiteten, klimaet, dyr og insekter

Forslag 3.0

Afdelingsbestyrelsen bør snarest afklare med administrationen, hvordan afdelingen kan komme i gang med kollektiv råderet igen ift. renovering af køkken og bad. Det skal føre til behandlingen af et forslag på et kommende ordinært eller ekstraordinært afdelingsmøde, som også omfatter beslutningen fra afdelingsmødet i 2023 om at udskifte gamle køkkener ved fraflytning.

Forslag 4.0

kravet om at alle aflåselige døre i vores boliger, skal være aflåst efter brugen, bliver ændret/slettet i vores ordensreglement, så der ikke er krav om, at indvendige døre i hhv. bolig og kælder, altid skal være aflåste.

Dette gøres konkret ved at redigere 1 og slette 2 tekster i vores ordensreglement:

1. (Punktet "Døre") "Alle aflåselige døre skal låses efter brugen." rettes til: Alle aflåselige yderdøre skal låses efter brugen."
2. (Punktet "Kælder- og pulterrum") "Kælder- og pulterrum skal altid holdes aflåsedede, også selv om rummene ikke benyttes." slettes
3. (Punktet "Døre") "Pulterrumsdøre skal altid være låst." slettes.

Baggrund:

Bestemmelsen i ordensreglementet om obligatorisk låsning af dørene, betyder reelt, at man virker til at være skrevet til, som om vi er en lejligheds afdeling med lejlighedsopgange, og små pulterrum i kældrene.

I forhold til kældrene, passer formuleringen bedre til etagebebyggelser med små kælderrum. Men da vi er en villa afdeling, virker bestemmelsen unødvendig og til irritation, hvis man overholder ordlyden. Der står reelt, at man skal låse de indvendige døre til de rum, man ikke benytter – fx soveværelse i dagtimerne – eller toilet, når man ikke bruger det. :)

Forslag 4.1

Der ikke skal være angivet begrænsninger i ordensreglementet for hvad tidsrum man må bade i.

Overnævnte føres ud i livet, ved at ændre i ordensreglementet under punktet: Bad og toilet. Heri fremgår følgende sætning: Af hensyn til natteroen må der ikke bades mellem kl. 23.00 og 06.00. Denne sætning foreslås fjernet.

Begrundelse: Det er ikke hensigtsmæssigt, at man ikke kan tage et bad i sin egen bolig, inden man fx skal møde meget tidligt på arbejde, og ikke kan tage et bad kl. 05.30, hvilket for mange anses som morgen. Eller omvendt hvis man kommer sent hjem fra arbejde/fritidsaktivitet og har brug for et bad kl. 23.30, at man så ikke må det.

Forslag 4.2

Forslag: Det bliver tilladt at åbne vinduerne i kældrene i vores afdeling.

Begrundelse: Som det er nu, må vi IKKE åbne vinduerne i vores kældre. Det står i vores ordensreglement. Dette er ikke hensigtsmæssigt, da kældre kræver god udluftning for at holde kældrene så sunde så muligt og forebygge fugtskader og skimmelsvamp.

Overnævnte gøres tilladt ved at ændre i ordensreglementet under punktet Kælder- og pulterrum. Heri fremgår følgende sætning: Ligeledes skal vinduer være lukkede. Denne sætning foreslås fjernet.

Forslag 5.0

Vi foreslår, at det grønne areal, der er fælles for lejermålet i stuen og på 1. sal, erstattes med flisebelægning. Udgiften tages med i budgettet for 2025, så fliserne kan blive lagt senest foråret 2025 – på AAB's foranledning.

Begrundelse: Det er stort set umuligt at holde arealet nogenlunde pænt, når der er mange beboere, der har adgang til fællesarealet – og deler forpligtelsen til vedligeholdelse af græs og hvad der ellers gror. Vedligeholdelse af flisebelægning vil være nemmere og kønere.

Forslag 5.1

Hvis forslag 5.0 ikke vedtages, forslår vi i stedet, at beboerne kan så 'vild-med-vilje' blomsterfrø på det grønne fællesareal.

Dette vil 1) pynte på det nedtrampede græs, 2) forhåbentligt dække de bare pletter og 3) være godt for insektlivet.

Forslag 5.2

Køkkener ved fraflytning, først skiftes ud, hvis de er over 30 år gamle, og kun hvis de af boligforeningen vurderes til at være tilstrækkelig slidte eller utidssvarende.

Baggrund:

Sidste år blev det vedtaget på årsmødet, at køkkener vil blive udskiftet ved fraflytning, hvis blot de er 20 år gamle eller ældre. Og med huslejestigning til lejermålet for betalingen af det nye køkken.

De fleste køkkenfirmaer, håndværker og eksperter, er enig om at et køkken har en minimum levetid på 30 år, og ofte også kan holde flere år. Vi er i en tid, hvor miljø og klima har stort fokus, og det virker både som ressourcspild og et forkert signal, at udskifte et køkken ved

fracflytning, blot det er over 20 år gammelt, uden hensyntagen til om køkkenet overhovedet fejler noget, eller blot trænger til en mindre reparation.

Huslejestigningen, som et nyt køkken vil betyde forlejemålet, kan samtidig gøre det sværere at udleje boligen, og man risikere at flere potentielle lejere, vil sige nej tak til et ledigt lejemål i afdelingen af den grund.

Jeg flyttede selv ind i et lejemål i afdelingen sidste sommer, og har et forholdsvis gammelt køkken, der fungerer fint. Jeg havde nok sagt nej til boligen, hvis der var sket en tvungen køkkenudskiftning og dermed en større huslejestigning som typisk er på 600-1200 kr. om måneden for et nyt køkken.

Forslag 5.4

Jeg foreslår, at der afsættes penge til etablering af individuelle vandmålere og forbrugsafregning for samtlige af afdelingens lejemål. Forslaget omfatter samtlige vandinstallationer for den enkelte lejer inkl. kældre og udendørs vandhaner.

Begrundelse: Jeg ønsker at sikre, at vandforbruget betales direkte af den, der forbruger det. Dette er mest retfærdigt og samtidigt kan det påvirke det samlede vandforbrug i positiv retning. På nuværende tidspunkt afregnes vandet ikke ens for alle lejemål i afdelingen. Nogle lejemål har det inkluderet i huslejen som en fordeling af "afdelingens forbrug" *), mens andre afregner direkte med vandforsyningsselskabet efter individuelt forbrug.

*) "Afdelingens forbrug deles ud på samtlige 32 lejemål, hvor lejemål med individuel afregning dog får et "fradrag" i huslejen ifølge boligforeningens oplysninger. Boligforeningen har inden deadline for forslag ikke nået at oplyse hvor mange lejemål, der afregnes kollektiv og hvor mange der afregnes individuelt. Det er heller ikke oplyst, hvor stort fradraget er for lejemål med individuel afregning.

Fælles koldtvandsforbruget budget 2024 er skønnet til 110.000 kr. svarende til 3.437,50 kr. pr. lejemål. Det vides ikke, om "husleje fradraget" står mål med den samlede andel af omkostningerne, da hverken fradrag eller antallet er kendt.

Det reelle gennemsnitsforbrug er højere end 3.437,50 kr., men det kendes ikke på nuværende tidspunkt. Hvis fx 20 af lejemålene har kollektiv vandforbrug er det reelle gennemsnitsforbrug for dem på 110.000 kr. : 20 lejemål = 5.500 kr. pr. lejemål, hvilket er relativt højt, da en del af lejemålene kun har 1-2 beboere. Deres reelle forbrug er samtidig ikke synligt for dem.

Den nuværende afregningsform er uretfærdig og uhensigtsmæssig af flere årsager. Der er forskel på antallet af beboere i de enkelte lejemål og der er stor forskel på den enkelte persons vandforbrug. En husstand på fx 5 personer i en 4 værelses vil normalt bruge væsentligt mere vand en en husstand på 2 personer i en 4 værelses. "Storforbrugers" incitament til at spare på vandet er mindre, når naboerne betaler dele af regningen.

Overslagspris	kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	J A	NE J
	X	
Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år 18 kr. Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 117 kr.		Svarer til 1,9 %

Forslag 5.9

Støjhegn, som opsættes af skolen (støjdæmpning f.eks. 27 DB / Jemi Hegn)

Baggrund: Legepladsen benyttes såvel af skolen, som af besøgende. Arealet var tidligere parkeringspladser. På grund af Corona blev arealet efterfølgende benyttet som skolegård. I 2024 blev der etableret en ny legeplads, med klatrestativer etc.. Der befinder sig til tider over 50 børn på den forholdsvis lille legeplads. Støjen er desværre blevet uudholdelig. Pladsen befinder sig under 20 mtr. fra hækken til Solhøjvej 2. Ydermere er pladsen omkranset af bygninger på 3 sider, således at lydbølgerne fra støjen bliver reflekteret og sendt fremad mod vores adresse. Haven kan desværre ikke benyttes i dagtimerne på grund af støj.

Der findes grænseværdier for støj for "åben og lav bebyggelse", se følgende:
mandag til fredag, kl. 7.00 til kl. 18.00
indendørs med åbne ventilatorer 33 DB
med åbne vinduer do 46 DB
udendørs do 58 DB

Disse værdier er længst overskredet. Vi beder AAB behandle ovenstående problem.