

Værd at vide om AAB afdeling 45.

Afdelingen er beliggende i Lilletoften 77 – 127 og 66 -102, 2740 Skovlunde. Hele området er på 58.000 m², som blev erhvervet af Ballerup kommune og i 1965 (fødselsdag den 15.marts) færdigbygget med 10 boligblokke. Der er i alt 45 opgange, 30 med tre etager – 15 med fire etager. Der er oprindeligt 300 lejligheder, oprindeligt 6 etværelses, 45 toværelses, 105 treværelses og 144 med to værelser og to kamre. Der til 1 butikbygning, p. t. Restaurant.

I afdelingen beliggende i Lilletoften 129-205 er der i april 2023 opført yderligere 39 rækkehuse fordelt på hhv. 2,3 og 4 værelser, i hhv. 1 og 2 plan. Ønsker du yderligere oplysninger om plantegninger m² mv. over rækkehusene.

Der er 2 vaskeribygninger i afdeling 45, den ene bruges nu til afdelingskontor. Afdelingen råder også over 58 garager, og et antal ekstra kælderrum.

Udlejning af garager og ekstra kælderrum sker ved personlig henvendelse til afdelingsbestyrelsen som er på kontoret hver anden tirsdag i lige uger i tidsrummet 18:30-19:30, på adressen Lilletoften 72 A. Man vil blive skrevet op, hvis det ønskede, ikke er ledigt.

Du kan finde yderligere oplysninger om afdeling 45 på hjemmesiden <http://www.aab45.dk>

Afdelingsbestyrelsen

Afdeling 45's bestyrelse er på 5 medlemmer.

1 formand, 1 kasserer, og 3 bestyrelsesmedlemmer, der til 2 suppleanter. Alle bliver valgt på det årlige ordinære beboermøde.

Det er bl. a. bestyrelsens opgave udarbejde budget og sørge for, at udgifterne holdes inden for det vedtagne budgets rammer.

Afdelingsbestyrelsen er beboernes repræsentanter/tillidsfolk til hvem man kan henvende sig med ønsker, forslag og eventuelle problemer af forskellig art.

Det kan ske skriftligt eller i **bestyrelsens åbningstid på afdelingskontoret er kun tirsdage i lige uger kl. 18.30 – 19.30**

Afdelingskontoret.

Du finder ejendomskontoret i Lilletoften 72 A

I åbningstiden kan beboerne rekvirere besøg af håndværkere og servicemontører osv.

Kontoret er åbent for personlig henvendelse mandag og torsdag klokken 9.00 – 10.00

Kontoret er åbent for telefonisk henvendelse mandag og torsdag klokken 10.00 – 11.00

Ring evt. til kontoret på **23 66 14 94**, telefonsvareren aflyttes dagligt

Afdelingens service

Du kan også låne boremaskine, tapetafdamper, tapetbord, borde og stole. Du kan også få adgang til beboerværkstedet.

Beboernes pligter

Afdelingsbestyrelsen har ifølge vedtægterne som en af sine opgaver at sørge for at den gældende husorden overholdes. Det er enhver beboers pligt at efterleve og opretholde god skik og orden som beskrevet i husordenen, der er vedtaget på beboermødet.

Uoverensstemmelser mellem afdelingsbestyrelsen og den enkelte beboer kan indankes til organisationsbestyrelsen for AAB's København.

Boligen

Boligaftaget (huslejen) skal dække de faktiske udgifter til drift og vedligeholdelse og ikke give noget overskud til nogen husejer. Det er jo beboerne selv, der er "ejere" af ejendommen.

På dagen for indflytning kan du afhente nøgler til lejligheden, kælder og vaskehus på ejendomskontoret. Du får 2 nøgler til lejligheden, 2 til kælder, vaskehus og containergård. Dertil et vaskekort til betaling for brugen af vaskeri.

Kun husstandens medlemmer må have nøgle til kælder og vaskeri.

Til lejligheden hører et kælderrum mærket med lejlighedens nummer. Kælderrummet sørger du selv for at holde låst med hængelås.

Husk at give afdelingskontoret oplysning om, hvilket navn, der ønskes på navneskilt og postkasse ved indflytning.

TV og internet.

I lejligheden er der to steder med udtag til TV og internet.

Udtaget, der er glat med væggen, er udtag til Yousee, som afd.45 har en foreningsaftale med. I dette stik kan modtages Yousee's grundpakke. Der er også mulighed for internetforbindelse. Andre TV-pakker og internetforbindelse aftales man selv med Yousee.

Udtaget, der sidder uden på væggen, er til TV og internet fra Parknet. Modtagelse i dette udtag aftales med Parknet.

På afdelingens hjemmeside er der flere oplysninger www.aab45.dk se under "Bolignetværk"

Fællesvaskeriet

Vaskeriet er til fri afbenyttelse for beboerne mellem kl. 7.00 og 22.00.

For at benytte vaskeriet anvendes det udleverede "**vaskekort**".

Kortet anvendes efter anvisningerne, der findes på opslag i vaskeriet, både ved bestilling af vasketur og ved aktivering af maskinerne.

Det er forbudt at foretage farvning af tøj og at bruge klorin i maskinerne!

Børn under 15 må ikke opholde sig uden voksne i vaskeriet.

Det er vigtigt at alle brugere er opmærksomme på at efterlade vaskeriet i pæn og ryddelig stand.

Tobaksrygning i vaskeriet er ikke tilladt.

Hjemmeside

Du finder vores hjemmeside på www.aab45.dk mailadresse: afd45@aab.dk

Klubber.

Der er etableret klubber, som er åben for alle beboere i afdelingen. Billardklub, Kondiklub, Vin og Ølgod, Modeltogklub.

Se mere på afdelingens hjemmeside.

Parkeringsordning.

I afdeling 45 har vi etableret en parkeringsordning. Beboernes biler skal registreres på afdelingskontoret, der også udleverer "gæsteparkeringskort". Følgende regler gælder:

- **Tidsbegrænset parkering i max. 2 timer, P-skive påbudt.**
- **Parkering i mere end to timer, er kun tilladt med gyldig P tilladelse.**
- **Parkering er kun tilladt i de afmærkede p-båse.**
- **Parkering af trailer og campingvogn er ikke tilladt.**
- **Parkering kun tilladt for køretøjer under max. 3500 kg.**

Der gøres opmærksom på, at alle henvendelser og klager vedrørende P-afgifter rettes til Q-park.

Husorden.

1 Indledning.

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

Vi skal kunne fungere sammen, og det er derfor nødvendigt med nogle regler og retningslinier, 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 er det vigtigt, at alle bestræber sig på at tage hensyn til hinanden og forsøger at undgå konflikter.

Det er med udgangspunkt i dette, at vi har vores husorden i Boligforeningen AAB afd. 45.

2 Antenner

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 tvivl, så kontakt afdelingsbestyrelsen/ejendomskontoret.

Beboerne må først efter skriftlig tilladelse fra afdelingsbestyrelsen/ejendomskontoret opsætte udvendige parabol- og andre antenner. Parabol og lignende må ikke fastgøres i bygningen, og der må ikke bores i væg på altan.

3 Affald

Af hygiejniske grunde skal alt affald pakkes ned i de affaldsposer, der udleveres af afdelingen, inden affaldet kastes i affaldscontainerne, som er beregnet til husholdningsaffald. Aviser og glas/flasker skal anbringes i de der til opstillede containere.

Storskrald, miljøaffald og haveaffald anbringes i den der til indrettede containergård. Lågerne til disse containere skal altid lukkes efter brug.

Er du i tvivl om anbringelsen, så kontakt ejendomsfunktionærerne.

Du kan også benytte kommunens genbrugsplads på Tempovej, her findes sagkyndig hjælp til rette anbringelse af affald.

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.

Afbrænding af affald må ikke finde sted.

4 Altan og altankasser

Altankasserne skal være forsynet med en "indsats" (udleveret fra afdelingskontoret) Der må ikke plantes direkte i altankassen

Altanerne må ikke males, heller ikke listerne. Der må ikke grilles på altanen.

5 Bad og toilet.

Når du bader, skal du tage hensyn til naboer og miljø.

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud i håndvask og toilet.

Bleer, vat, avispapir og lignende skal i affaldsspanden og ikke i toilettet.

Er vvs-installationerne utætte eller i stykker, skal du hurtigst muligt kontakte ejendomskontoret.

6 Cykler og barnevogne o. l.

Cykler, knallerter 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. Cykler og barnevogne må ikke henstilles i opgangen.

For at undgå ulykker har ingen lov til at køre på cykel eller knallert på fortove og gangstier.

7 Fællesarealer

Det er dit ansvar at sørge for, at der bliver ryddet op på legepladser, grillpladser, trapper og gange, når du er færdig med at bruge dem. Undgå også at efterlade affald som f.eks. papir og flasker og cigaretskod. Det er til skade for miljøet og grimt at se på.

Brug derfor de opstillede affaldsspande.

Undlader du at rydde op efter dig, vil oprydningen ske af ejendomsfunktionæren, og du får regningen. På fællesarealer som f.eks. kælderrum, gangarealer m. v. må du ikke opbevare, henstille eller bruge ting, som ved lugt, støj eller brandfare m. v. er til gene eller fare for andre beboere, bygninger og andre ting i ejendommen.

Det er ikke tilladt at tegne eller male vægge og mure. Voksne skal venligst hjælpe med at overholde dette. Det er ikke tilladt at ryge på indendørs fællesarealer, hverken i kælderrum, fællesvaskeriet eller på trappearealer.

Ved brug af grill på fællesarealet, skal der tages hensyn til øvrige beboere.

8 Have

Bor du i lejemål med have, skal du selv vedligeholde flise- og jordarealer. Terrasse og plankeværk skal vedligeholdes ifølge vedligeholdelsesvejledning.

Aftal gerne med naboen, hvornår der klippes hæk, beskæres træer o. l. Haveaffald anbringes i den der til opstillede container.

Ved brug af grill, skal der tages hensyn til øvrige beboere.

9 Husdyr

Det er ikke tilladt at holde husdyr!

Visse dyr er det dog tilladt at holde f.eks. akvariefisk og stuefugl, hvis det sker i begrænset omfang og ikke er til gene for naboerne.

Det er efter indhentet tilladelse muligt at holde servicehund (førerhund).

Pasning af andres hund kan kun ske efter tilladelse fra afdelingskontoret.

10 Hårde hvidevarer

For at få det fulde udbytte af de hårde hvidevarer, der hører til lejemålet (komfur og køle-fryse-skab), bør du sætte dig grundigt ind i brugsanvisningen.

Spørg på kontoret, hvis du er i tvivl.

Ved skader, som skyldes, at du har betjent eller misbrugt udstyret, skal du selv betale reparationen, der skal udføres af en autoriseret håndværker.

Alle fejl ved hårde hvidevarer, der hører til boligen, skal straks meldes til ejendomskontoret.

11 Leg og boldspil

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

Lad ikke børn lege på trapper i kældre og andre steder, hvor det er til gene for andre.

12 Kælderrum

Du må opbevare indbo og andre effekter i det kælderrum, der hører til boligen, men der må ikke efterlades genstande eller affald uden for disse.

Kælderrummet skal vedligeholdes i samme omfang som boligen.

Der skal altid være en solid lås på kælderrummet.

Kælderrum må aldrig benyttes som opholds- eller soverum.

13 Maskiner

Benyttelse af maskiner skal altid ske med størst mulige hensyntagen til de øvrige lejere. Maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, må kun benyttes i dagtimerne og skal anbringes på et lyddæmpende underlag.

El-boremaskiner og lignende støjende værktøj må kun bruges inden de bore-banketider, som er gældende.

Bore- og banketider:

Hverdage fra kl. 7.00 til kl. 19.00 lørdage fra kl. 9.00 til kl. 14.00

14 Musik m. v.

Brug af radio, fjernsyn, musikanlæg, musikinstrumenter, sangøvelser og brug af maskiner skal ske under hensyntagen til naboer, da vi bor meget tæt.

Specielt om aftenen og natten skal der vises hensyn, så de andre beboeres ønske om nattero bliver respekteret. Dæmp derfor musikken efter kl.23.

Skal du have fest, er det en god ide at fortælle det til dine naboer, så du ved, at de er indforstået med det.

15 Parkering og motorkørsel

Parkering af personbiler, varebiler og motorcykler må kun ske på de optegnede parkeringspladser, og ingen andre steder.

Lastvogne (biler over 3,5 t), campingvogne, anhængere og u indregistrerede køretøjer må ikke efterlades eller stå på ejendommens område.

16 Postkasser

De lovpligtige postkasser ved indgangen har du pligt til at tømme og fjerne eventuelt papiraffald (reklamer o. l.)

17 Skadedyr

Hvis du ser eller hører skadedyr på afdelingens område, f.eks. mus, rotter, kakerlakker og lignende skal du straks melde det til afdelingskontoret.

Undlad at kaste foder ud, der kan tiltrække mus, rotter og vilde katte. Det er dog tilladt i vintertiden at fodre fugle på fugle brætter.

18 Skiltning

Du må kun benytte skilte og reklamer, hvis du har indhentet forudgående skriftlig tilladelse fra afdelingsbestyrelsen.

For at skåne dørene, må der kun benyttes navneskilte, som afdelingen opsætter.

19 Trapper og trappevask

Det er en stor hjælp, hvis alle tager måtten ind i lejligheden den dag, der vasker trapper.

Da trapper er flugtveje, må du ikke stille noget på trappearealerne f.eks. flasker, fodtøj og lignende.

20 Udluftning og tøjtørring

Det er vigtigt at lufte ud i boligen for at undgå fugtdannelser, der kan skade bygningen og dit helbred. Derfor skal du lufte ud flere gange dagligt i 5 – 10 minutter ad gangen.

Du må gerne lufte og tørre tøj på altanen, men ikke højere end brystningens højde. Der må ikke lufte sengetøj fra vinduer eller ud over altanen.

21 Vandhaner og cisterner

Utætte vandhaner og cisterner medfører et stort merforbrug af vand, der både er dyrt og belaster miljøet. Derudover kan defekte vandhaner være til lydæssig gene for andre beboere.

Har du defekte vandhaner eller cisterner skal du straks kontakte ejendomskontoret, så der kan foretages reparation.

22 Vaske- og opvaskemaskiner

Du må gerne installere vaske- og opvaskemaskine, hvis arbejdet udføres fagligt forsvarligt af en autoriseret håndværker.

Inden du påbegynder arbejdet, skal du søge godkendelse hos afdelingsbestyrelsen.

I tilfælde af fejlinstallation eller misbrug vil du blive gjort erstatningsansvarlig og skal betale for at få udbedret skaderne.

23 Vinduer og døre

Vinduer i lejligheder kældre skal være forsynet med hele ruder. I fyringssæsonen skal kældervinduer- og døre være lukkede.

24 Ødelæggelse og hærværk

Hærværk og ødelæggelser af ejendom og anlæg, som du eller dine gæster er ansvarlig for, skal du erstatte. Når ansvar er fastslået vil du modtage et erstatningskrav fra afdelingen

25 Overholdelse af husordenen

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.

Afdelingsbestyrelsen har ansvar for at husordenen bliver overholdt og har pligt til, og ejendomsfunktionærerne ret til, at påtale gældende bestemmelser. Det sker normalt mundtligt og gentages skriftligt, hvis forholdene ikke bliver rettet.

Når du modtager vejledning og henstillinger fra afdelingsbestyrelsen under henvisning til boligoverenskomst (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.

26 Klage

Inden du vælger at klage over en anden beboer, er det en god ide at tale med vedkommende om, hvad du oplever, og hvordan du føler dig generet.

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 overholdes.

Alle henvendelser med klager, der ønskes behandlet i afdelingsbestyrelsen skal ske skriftligt. Brug evt. blanket.

Afdelingsbestyrelsen kan påtale forholdet over for den beboer, der ikke overholder husordenen og pålægge denne at indrette sig efter den gældende husorden.

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

27 Ændringer i husordenen

Ændringer i Boligforeningens standardhusorden skal godkendes i Repræsentantskabet.

Beboerne i afdeling 45 kan ved stemmeflerhed på et medlemsmøde vedtage ændringer til Boligforeningens standardhusorden.

Denne husorden træder i kraft pr. 18. september 2012

Redaktionelle rettelser meddelt i formandsberetningen den 5. sept. 2017. Formandsberetningen blev godkendt af afdelingsmødet.

Afdelingsbestyrelsen