

Til beboerne i afdeling 71

02.09.2025

Det er tid til at samles og tage del i beslutningerne, der former vores hjem. Afdelingsmødet er afdelingens øverste besluttende myndighed, og det er her, at du kan blive opdateret om afdelingens udvikling, dele dine ideer og ønsker for afdelingen samt stemme om vigtige beslutninger, som har indflydelse på vores hverdag.

INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

I henhold til Boligforeningen AAB's vedtægter §14 indkaldes til ordinært afdelingsmøde:

Onsdag den 10.09 2025 kl. 19.00

Fælleshuset

Efterslægtsvej 24

ENDELIG DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde
4. Regnskab til orientering
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag:
 - a) Hundehold i afd.71
 - b) Køkkener-kollektiv råderet

PAUSE

- c) Ændringer til Husordenen
 - d) Ændringer til Have-Altan ordenen
6. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - a) Bestyrelsesmedlem Nilüfer Pektas - genopstiller
 - b) Bestyrelsesmedlem Tina Knudsen - genopstiller
 - c) Suppleanter til afdelingsbestyrelsen - 2 stk
8. Eventuelt

Hvad er afdelingsmødet – og hvem kan deltage?

AAB er en almen boligforening, hvor beboerne har indflydelse på, hvordan afdelingen skal udvikle sig. Vi håber, at du vil deltage og være med til at sætte præg på, hvordan afdelingen skal være at bo i.

Afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har to stemmer, uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Vil du være med i afdelingsbestyrelsen?

Afdelingsbestyrelsen varetager beboernes og afdelingens interesser i perioden mellem afdelingsmøderne, og søger for, at de beslutninger I tager på afdelingsmødet, bliver ført ud i livet. Det gælder både beslutninger om afdelingens drift, det sociale liv i afdelingen, de store byggeprojekter samt beslutningen om f.eks. nye havemøbler til gården.

Det er afdelingsmødet, der vælger afdelingsbestyrelsen. Hvis du ønsker at blive en del af afdelingsbestyrelsen, skal du derfor komme til afdelingsmødet og stille op til valg.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Regnskab 2024

Afdeling 71 - Utterslev Torv



Dette regnskab er et uddrag af det fulde regnskab. På bagsiden finder du afdelingens resultatopgørelse og balance.

Såfremt du ønsker at se det fulde regnskab, kan dette udleveres på ejendomskontoret eller hos afdelingsbestyrelsen.

I en boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Beboerne betaler den husleje der passer til afdelingens udgifter og eventuelle indtægter i øvrigt.

Afdelingernes overskud eller underskud overføres til afdelingens resultatkonto og afvikles som udgangspunkt over maksimalt tre år i de kommende års budgetter.

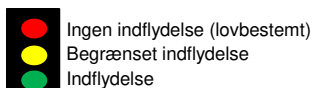
Regnskabet er blevet revideret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Årets resultat i kr.
217.392

Nøgletal	2022	2023	2024
Resultat	303.625	-6.369	217.392
Afholdt planlagt vedligehold	81,44%	79,94%	97,65%

Hovedårsag til årets resultat

Overskuddet skyldes besparelse på renholdelse, renovation og henlæggelse til tab ved fraflytninger, samt renteindtægter. Dog modsvares dette delvist af flere udgifter end forventet til uforudsete udgifter, oprindelig prioritetslån og vandafgift.



Sammendrag af det fulde regnskab

Resultatopgørelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Forskel
Udgifter			
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	3.392.105	3.341.000	-51.105
● Hjemfaldslån, ydelse	89.282	90.000	718
● Ejendomsskatter	762.000	762.000	0
● Forsikringer	124.137	107.000	-17.137
● Vandafgift	425.516	378.000	-47.516
● Renovation	256.040	293.000	36.960
● El og varme, fællesarealer	107.411	132.000	24.589
● Kontingent BL og juridisk assistance	13.900	13.000	-900
● Administrationsbidrag til AAB	403.368	400.000	-3.368
● Personaleomkostninger	562.267	580.000	17.733
● Renholdelse	81.395	132.000	50.605
● Almindelig vedligeholdelse	24.221	52.000	27.779
● Planlagt vedligeholdelse	1.741.030	1.783.000	41.970
● - heraf dækket af henlæggelser	-1.741.030	-1.783.000	-41.970
● Drift af fællesvaskeri	58.203	80.000	21.797
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	8.349	14.000	5.651
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter	39.542	43.000	3.458
● Uforudsete udgifter / Korrektioner, tidligere år	62.123	0	-62.123
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.725.500	1.631.000	-94.500
● Henlæggelse til normalstandsættelse	50.000	50.000	0
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	0	31.000	31.000
Udgifter i alt	8.185.360	8.129.000	-56.360
Indtægter			
Husleje, beboelse	7.776.888	7.775.000	1.888
Drift af fællesvaskeri	106.348	99.000	7.348
Drift af fælleslokaler	9.600	14.000	-4.400
Renter	208.072	39.000	169.072
Øvrige indtægter	99.844	0	99.844
Afvikling af tidligere års overskud	202.000	202.000	0
Indtægter i alt	8.402.752	8.129.000	273.752
Årets resultat	217.392	0	217.392
Balance	Regnskab 2024	Regnskab 2023	
Aktiver			
Anlægsaktiver i alt (incl bygningernes ansk.sum)	106.248.240	105.976.676	
Omsætningsaktiver	5.152.840	4.782.444	
Aktiver i alt	111.401.079	110.759.120	
Passiver			
Opsamlet over-/underskud fra tidligere år	648.436	633.045	
Opsparet henlæggelser til:			
Planlagt og periodisk vedligehold	2.649.156	2.602.563	
Normalstandsættelse	610.802	593.978	
Tab ved fraflytninger og øvrige henlæggelser	52.045	52.045	
Langfristet gæld	106.352.367	106.063.945	
Kortfristet gæld	1.088.273	813.544	
Passiver i alt	111.401.079	110.759.120	

Bemærkninger til beboerregnskab 2024

Oprindelige lån og forbedringsarbejder

Består af ikke udløbne lån fra afdelingens oprettelse, samt betaling af lån til afsluttede byggesager og kollektiv råderet.

Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskatter, forsikringer, vandafgift, renovation, el og varme)

I 2024 har afdelingen også forsikring vedrørende bekæmpelse af skadedyr.

Den kommunale udgift til renovation er generelt stigende blandt andet på grund af øget krav til affaldssortering. Kommunen må ikke opkræve mere end det koster at affaldshåndtere.

Afdelingen har forsøgt at spare på det fælles el- og varmekonsum og prisen på el og varme er faldet fra det meget høje niveau i 2023.

Bidrag til AAB og Landsbyggefonden samt kontingent BL og juridisk assistance

Afdelingens bidrag for AAB's administration af afdelingen er steget mere end normalt på grund af det øget løn – og prispress. Derudover betaler afdelingen til administrationen for udførelse af specifikke opgaver som opkrævning, evt. vasker og evt. for brug af en driftsleder til at varetage afdelingens drift, hvis afdelingen ikke har påtaget sig driftsansvaret. Afdelingens oprindelige lån betales efter udløb til Landsbyggefonden og AAB's dispositionsfond. På grund af afdelingens alder betales også et særligt bidrag til Landsbyggefonden, udgiften følger netto-prisindekset, der har været større end normalt.

Udgifter til personale og renholdelse

Posten består af alle udgifter til personale, evt. ekstern ejendomsservice til renholdelse af fællesarealer inde og ude, samt snerydning. Udgifter til gårdlaug og ejerforeninger føres også her.

Almindelig, planlagt vedligeholdelse og henlæggelse af vedligehold

Det almindelige vedligehold er uventede udgifter, der ikke er opsparet til på afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan (dv-plan). Hvert år henlægger afdelingen til kommende års vedligehold. Afdelingen har brugt 97,65 procent af det forventede budget til planlagt vedligeholdelse.

Drift af vaskeri, selskabslokale, beboeraktiviteter og bestyrelsesarbejde

Udgifter til bestyrelsesarbejder er sat som note under udgifter.

Renter

Afdelingen fik 3,34 procent i renteindtægter fra afdelingens midler i foreningen mod budgetteret 1 procent.

Afdelingens opsparede resultat

Afdelingens resultat for året føres på afdelingens resultatkonto. Resultatkontoen udgør ultimo året samlet 648.436 kr. Resultatkontoen skal bruges inden for maksimalt tre år fra 2026 til f.eks. at dæmpe huslejestigninger eller øge afdelingens opsparing til vedligeholdelse af afdelingen.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 71
10-09-2025

Mødedato:
20/8/2025

Kort overskrift

Hunde Hold

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:

Pina M. Knudsen

Adresse:

Eftersløjssvej 2C-2400 København NV

Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboerne):

Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboerne):

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.

Åbning af hundehold
i afd. 71.

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

0.00 kr.

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

Forslag til realer for hundehold

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget og husk at vedlægge bilagene.

Dato og underskrift

Pina M. Knudsen

Forslag til regler for hundehold afdeling Aab 71

Det er kun tilladt at holde 1 hund pr. lejemål. Udskiftes hunden skal der søges ny tilladelse.

Det er ikke tilladt at anskaffe sig en hunderace der ifølge dansk lovgivning er forbudt

Max kg for en hund er 30 kg (dvs at racer man fra starten ved har en slutvægt over 30 kg er ikke tilladt.)

Hunde må ikke være til gene for de øvrige beboere.

Hunde skal være registret med en chip. Dokumenteret med en attest fra dyrlæge.

Hunde skal være ansvarsforsikret, således, at eventuelle skader som hunden, direkte eller indirekt måtte forvolde bliver erstattet. Policen skal afleveres i kopi til bestyrelsen.

Hunde skal altid føres i snor inden for boligforeningens område.

Hunde må ikke luftes på afdelingens fællesarealer (vej naturligvis undtaget). Skulle der ske uheld, skal ejeren straks sørge for rengøring.

Hunde må ikke medbringes på afdelingens vaskeri eller fælleshus.

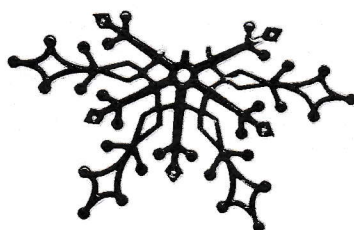
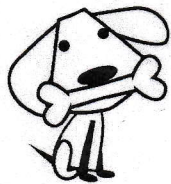
Hunde skal i hvert tilfælde registreres, via ansøgningsskema som skal godkendes af bestyrelsen.

Registreringen skal indeholde et billede af hunden. Hundens registreringsattest skal vedlægges i kopi. Ved registrering skal der betale en registreringsafgift på 500 kr. til husdyrsudvalget. Pengene administreres af udvalget, der fører regnskab til fremlæggelse på ordinære beboermøder.

0. Der oprettes et husdyrsudvalg på ordinært beboermøde hvert andet år. Udvalget tager sig af forholdende vedrørende hunde og katte.

1. Professionel avl, kennel og hundepension samt handel med hunde er ikke tilladt.

2. I tilfælde af berettiget klage over hunden kan tilladelsen til hundehold blive ophævet, hvis bestyrelsen beslutter dette.



Stk. 6. Hvis besidderen ikke, inden 3 dage efter at underretning eller fremløsning efter **stk. 1, 4** og **5** har fundet sted, indløser hunden ved at betale de udgifter, som optagelsen har medført, kan politiet afhænde hunden eller lade den aflive. Et eventuelt overskud ved afhændelsen tilfalder ejeren, hvis denne melder sig inden 3 måneder og godtgør sin ret, og ellers statskassen.

Stk. 7. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte nærmere regler om afhændelse af optagne hunde.

§ 3 a Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der i kommunen eller nærmere opregnede områder af kommunen skal gælde en pligt til i byer og områder med bymæssig bebyggelse altid at føre en hund i bånd på gader, veje, stier eller pladser m.v., der er åbne for almindelig færdsel. Båndet skal være så kort, at hunden kan holdes tæt ind til ledsageren.

Stk. 2. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte regler om, at visse hunde ikke er omfattet af bestemmelser om båndpligt fastsat i medfør af **stk. 1**.

§ 3 b Løsgående glubske hunde må ikke uden politiets tilladelse anvendes til bevogtning af pladser.

§ 4 Forstyrrer en hund de omboendes ro ved gentagen eller vedholdende gøen eller tuden, og der indgives klage derover til politiet, giver dette besidderen pålæg om at holde hunden indelukket eller, hvis denne foranstaltning ikke hjælper, eller hunden allerede holdes indelukket, at lade den fjerne. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan, for så vidt det drejer sig om hunde, der af erhvervsmæssige opdrættere holdes indelukket i hundegård eller på anden måde, dispensere fra denne bestemmelse i tilfælde, hvor der ved en hundegårds anlæggelse og indretning er taget ethvert rimeligt hensyn til bebyggelsesforholdene.

Stk. 2. Ministeren kan fastsætte regler om adgang til at klage over afgørelser truffet efter **stk. 1, 2** pkt., herunder om, at afgørelserne ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, og om myndighedernes adgang til at genoptage en sag, efter at der er indgivet klage. Ministeren kan endvidere fastsætte regler om indgivelse af klager, herunder om formkrav til klagen.

§ 4 a Afgørelser truffet i henhold til **§ 4, stk. 1, 2** pkt., kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som behandler sagen i afdelingen omhandlet i **§ 3, stk. 1, nr. 8**, i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet og kan dermed ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Stk. 2. Klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet indgives skriftligt til den myndighed, der har truffet afgørelsen, ved anvendelse af digital selvbetjening, jf. dog **§ 21, stk. 2-4**, i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet. Myndigheden skal, hvis den vil fastholde afgørelsen, snarest og som udgangspunkt ikke senere end 3 uger efter modtagelsen af klagen videresende klagen til klageinstansen. Klagen skal ved videresendelsen være ledsaget af den påklagede afgørelse, de dokumenter, der er indgået i sagens bedømmelse, og en udtalelse fra myndigheden med dennes bemærkninger til sagen og de i klagen anførte klagepunkter.

§ 5 (Ophævet)

§ 6 Det påhviler besidderen af en hund at træffe de foranstaltninger, der efter forholdene må anses påkrævet for at forebygge, at hunden volder andre skade.

Stk. 2. Hvis en hund har forvoldt skade på et menneske eller anden væsentlig skade, hvis hundens eller besidderens adfærd er af en sådan karakter, at den er egnet til at skabe frygt i sine omgivelser, eller hvis der i øvrigt er grundlag for at antage, at den pågældende hund kan være farlig for sine omgivelser, kan politidirektøren

- 1) give besidderen pålæg om, at den ejendom, hvor hunden holdes, skal være indhegnet af et hegn på op til 1,8 meter i højden, der skal være forsynet med en sluselåge,
- 2) give besidderen pålæg om, at hunden kun må luftes af besidderen eller af andre navngivne personer over 18 år og ikke må luftes sammen med andre hunde,
- 3) give besidderen pålæg om, at hunden, når den ikke holdes indelukket, skal føres i bånd, herunder pålæg om, at hunden skal føres i et bånd, der højst er 2 m langt, eller skal være forsynet med forsvarlig, lukket mundkurv eller begge dele, eller
- 4) træffe afgørelse om at lade hunden aflive.

Stk. 3. Politidirektøren kan give besidderen pålæg som nævnt i **stk. 2, nr. 1-3**, hvis hunden har for vane at forulempe mennesker eller dyr ved på gader, veje, stier eller pladser m.v., der er åbne for almindelig færdsel, at fare imod dem eller forfølge dem eller at forulempe husdyr i ejendom eller på mark.

Stk. 4. Hvis et pålæg efter **stk. 2, nr. 1-3**, eller **stk. 3** overtrædes, kan politidirektøren, træffe afgørelse om at lade hunden aflive.

Stk. 5. Hvis en hund ved et overfald eller ved anden uacceptabel og farlig adfærd har bidt et menneske eller en anden hund, og hvis biddet kan betegnes som skambid, skal politidirektøren lade hunden aflive.

Stk. 6. Politidirektøren afholder omkostningerne ved at lade en hund aflive efter **stk. 2, nr. 4**, eller **stk. 4** eller **5**, men kan kræve beløbet refunderet af besidderen.

Stk. 7. Overdrages hunden til en anden besidder, gælder et pålæg efter **stk. 2, nr. 1-3**, eller **stk. 3** eller en afgørelse om aflivning efter **stk. 2, nr. 4**, eller **stk. 4** eller **5** umiddelbart over for den nye besidder.

§ 6 a På politiets anmodning er besidderen af en hund forpligtet til at medvirke til en sagkyndig undersøgelse af hundens adfærd, inden der træffes afgørelse efter **§ 6, stk. 2, nr. 4**, eller **§ 6, stk. 5**, om aflivning af hunden.

Stk. 2. Besidderen kan forlange, at der foretages en hundesagkyndig undersøgelse som nævnt i **stk. 1**, inden politidirektøren træffer afgørelse efter **§ 6, stk. 2, nr. 4**, eller **§ 6, stk. 5**, om aflivning af hunden.

Stk. 3. Hvis der, inden der træffes afgørelse om aflivning af hunden i medfør af **§ 6, stk. 5**, foretages en hundesagkyndig undersøgelse, jf. **stk. 1** og **2**, skal omstændighederne ved bidepisoden indgå i undersøgelsen.

Stk. 4. Politidirektøren afholder omkostningerne ved den hundesagkyndige undersøgelse, men kan kræve beløbet refunderet af besidderen.

§ 6 b Politiet kan beslutte at anbringe hunden i pension, indtil der er truffet afgørelse efter **§ 1b, stk. 1**, eller **§ 6, stk. 2, nr. 4**, eller **stk. 4** eller **5**, om aflivning af hunden, og hvis der træffes afgørelse om, at hunden skal aflives, indtil afgørelsen kan fuldbyrdes. Politiet kan også anbringe hunden i pension under sagens behandling, hvis politiets eller Rigspolitiets afgørelser indbringes for domstolene, jf. **§ 6 c, stk. 3**.

Hundeloven

Lov om hunde

§ 1 Besidderen af en hund skal sørge for, at hunden, inden den er 8 uger gammel, er mærket og registreret. Besidderen af en hund skal endvidere sørge for, at hunden, fra den er 4 måneder gammel, bærer halsbånd forsynet med et skilt, der angiver besidderens navn og adresse.

Stk. 2. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri fastsætter nærmere bestemmelser om mærkning, registrering og gebyr og om udformningen af skiltet, jf. **stk. 1**. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan herunder bestemme, at mærknings- og registreringsordningen skal administreres af en eller flere private organisationer, og at besidderen af en hund skal give de nødvendige oplysninger samt indbetale gebyr til disse organisationer.

Stk. 3. Politiet skal lade en hund mærke og registrere for besidderens regning, hvis hunden i strid med **stk. 1** ikke er mærket og registreret.

§ 1 a Besiddelse og avl af følgende hunde er forbudt:

- 1) Pitbull terrier.
- 2) Tosa inu.
- 3) Amerikansk staffordshire terrier.
- 4) Fila brasileiro.
- 5) Dogo argentino.
- 6) Amerikansk bulldog.
- 7) Boerboel.
- 8) Kangal.
- 9) Centralasiatisk ovcharka.
- 10) Kaukasiske ovcharka.
- 11) Sydrussiske ovcharka.
- 12) Tornjak.
- 13) Sarplaninac.

Stk. 2. Forbuddet i **stk. 1** finder tillige anvendelse for krydsninger, hvori de nævnte hunde indgår.

Stk. 3. Erhvervsmæssig indførsel af hunde, der er omfattet af **stk. 1** eller **2**, er forbudt.

§ 1 b Hunde, der holdes eller indføres i strid med **§ 1 a**, aflives ved politiets foranstaltning.

Stk. 2. Er der tvivl om, hvorvidt en hund tilhører en af de racer eller krydsninger heraf, som er omfattet af **§ 1 a**, kan politiet stille krav om, at besidderen dokumenterer hundens race eller type.

Stk. 3. Hvis besidderen ikke straks kan fremlægge tilstrækkelig dokumentation, jf. **stk. 2**, træffer politiet foranstaltninger med henblik på midlertidigt at fjerne hunden fra besidderen.

Stk. 4. Har besidderen ikke inden for en frist, som politiet fastsætter, fremlagt tilstrækkelig dokumentation for, at hunden ikke tilhører en af de racer eller krydsninger heraf, som er omfattet af **§ 1 a**, anses hunden for at være holdt i strid med **§ 1 a**.

Stk. 5. Politidirektøren afholder omkostningerne ved at lade en hund aflive efter **stk. 1**, men kan kræve beløbet refunderet af besidderen.

Stk. 6. Uanset **stk. 1** kan politiet i særlige tilfælde afgøre, at en hund ikke skal aflives, men udføres fra Danmark inden for en af politiet fastsat frist, når hunden har oprindelse i et andet land end Danmark, når det med rimelighed kan antages, at hundens besidder ikke har været bekendt med, at hunden er forbudt, jf. **§ 1 a**, og når hunden ikke er indført erhvervsmæssigt. Omkostninger forbundet med udførsel af hunden afholdes af hundens besidder.

§ 2 (Ophævet)

§ 3 I byer og områder med bymæssig bebyggelse er det forbudt at lade hunde færdes på gader, veje, stier eller pladser m.v., der er åbne for almindelig færdsel, uden at de enten føres i bånd eller er i følge med en person, som har fuldt herredømme over dem. En hund anses ikke for at være under ledsagelse, fordi den er under tilsyn fra besidderens bolig eller forretningslokale. Føres en hund i bånd, skal dette være så kort, at hunden holdes tæt ind til ledsageren. Hvis hunde færdes løse på de i 1. pkt. nævnte steder uden at være i følge med en person, der har fuldt herredømme over dem, lader politiet dem optage og underretter besidderen eller en til vedkommendes husstand hørende voksen person.

Stk. 2. Uden for byer og områder med bymæssig bebyggelse påhviler det besidderen af en hund at drage omsorg for, at den ikke strejfer om.

Stk. 3. Det er forbudt at lade en hund færdes på private arealer, som besidderen af hunden ikke har brugsret til. Grundejeren eller den, der har brugsret til det private areal, kan på forsvarlig måde optage eller fjerne hunden fra grunden. Vedkommende skal ikke betale erstatning, hvis hunden herved kommer til skade eller omkommer. Nedskydning eller anden fremgangsmåde, der sigter på at slå hunden ihjel, må kun anvendes af grundejeren eller den, der har brugsret til et privat areal, hvis hunden angriber andre husdyr eller frembyder nærliggende fare for person eller ejendom.

Stk. 4. Har grundejeren eller den, der har brugsret til det private areal, optaget hunden, og kendes hundens besidder, skal den, der har optaget hunden, snarest muligt og senest 24 timer efter at optagelsen har fundet sted, underrette hundens besidder eller en til vedkommendes husstand hørende voksen person. Grundejeren eller den, der har brugsret til det private areal, og som har optaget hunden, er pligtig til at fodre og passe den optagne hund forsvarligt. Såfremt det ikke er muligt at optage hunden, eller hvis hundens besidder ikke kendes eller ikke afhenter hunden, rettes der henvendelse til politiet, som lader hunden optage og så vidt muligt underretter besidderen.

også anbringe hunden i pension under sagens behandling, hvis politiets eller Rigspolitiets afgørelser indbringes for domstolene, jf. § 6 c, stk. 3. Træffes der ikke beslutning om pensionsanbringelse af hunden, kan politiet give besidderen pålæg om, at hunden, når den ikke holdes indelukket, skal føres i bånd, herunder pålæg om, at hunden skal føres i et bånd, der højst er 2 m langt, eller at hunden skal være forsynet med forsvarlig, lukket mundkurv, eller pålæg om begge dele, indtil der er truffet afgørelse om udførsel af hunden, og hvis der træffes afgørelse om, at hunden skal udføres, indtil hunden kan udføres.

Stk. 3. Politiet har, hvis det skønnes nødvendigt, mod behørig legitimation uden retskendelse adgang til hundehold med henblik på gennemførelse af en beslutning truffet efter **stk. 1** eller **2**. Politiet kan om fornødent tage en sagkyndig med.

Stk. 4. Klage over politiets beslutning om at anbringe hunden i pension har ikke opsættende virkning.

Stk. 5. Politidirektøren afholder omkostningerne ved hundens anbringelse i pension, men kan kræve beløbet refunderet af besidderen. Er en hund pensionsanbragt efter **stk. 2**, kan politiets omkostninger til transport af hunden fra pensionen til det sted, hvorfra hunden skal udleveres med henblik på udførsel, ligeledes kræves refunderet af hundens besidder.

Stk. 6. Ved en afgørelse efter § 1 b, stk. 6, kan politiet fastsætte vilkår om, at omkostninger som nævnt i **stk. 5** skal betales til politiet, førend hunden kan udføres.

§ 6 c Fristen for at klage over en afgørelse truffet af politidirektøren efter § 1 b, stk. 1 eller 6, eller § 6, stk. 2, nr. 4, eller stk. 4 eller 5, er 10 dage efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Hvis klagefristen udløber på en lørdag, søndag, helligdag eller grundlovsdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Stk. 2. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre rigspolicechefen bestemmer andet.

Stk. 3. Indbringes politiets eller rigspolicechefens afgørelse, jf. **stk. 1** og **2**, for domstolene, inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt den pågældende, har dette opsættende virkning.

§ 6 d (Ophævet)

§ 7 (Ophævet)

§ 8 Besidderen af en hund er forpligtet til at erstatte den skade, hunden forvolder. Oplyses det, at den skadelidende har medvirket til skaden, kan erstatningen dog nedsættes eller helt bortfalde.

Stk. 2. Det påhviler besidderen af en hund at holde den ansvarsforsikret. Forsikringsselskabet hæfter umiddelbart over for skadelidte for erstatning efter **stk. 1**. Undtaget fra forsikringspligten er hunde, der holdes af statsmyndigheder, statsinstitutioner eller kommuner.

Stk. 3. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri fastsætter efter forhandling med »Forsikring & Pension« nærmere regler til gennemførelse af bestemmelserne i **stk. 2**.

§ 9 Anlægger skadelidte sag mod forsikringsselskabet, skal selskabet tilsige besidderen af hunden til ethvert retsmøde med det varsel, som efter **retsplejelovens § 175** gælder for vidner i borgerlige sager. Tilsigelsen skal indeholde oplysning om reglerne i **stk. 2**.

Stk. 2. Den, der tilsiges efter **stk. 1**, kan ved fremsættelse af begæring herom til retsbogen indtræde som part i sagen. Indtræder han ikke, er afgørelsen af erstatningsspørgsmålet ved dom eller forlig bindende for ham.

§ 10 Hvis der rejses tiltale for nogen skadevoldende lovovertrædelse, der i henhold til **§ 8** kan medføre erstatningsansvar, skal der gives skadelidte lejlighed til at påstå erstatning. Hvis der ikke opnås forlig om erstatningen, skal erstatningspåstandene påkendes under sagen, selv om straf ikke pålægges tiltalte. Sådan påkendelse kan ske før eller efter afgørelsen af spørgsmålet om straf. Hvor erstatningskravet angår materiel skade og er af indviklet beskaffenhed, kan retten, efter at forlig forgæves er prøvet, nægte kravets forfølgning under straffesagen.

Stk. 2. Det forsikringsselskab, i hvilket der er tegnet ansvarsforsikring for den skadevoldende hund, anses for erstatningsspørgsmålets vedkommende som part i sagen og skal tilsiges til ethvert retsmøde med det varsel, som efter **retsplejelovens § 175** gælder for vidner i straffesager.

Stk. 3. Er titalen rejst mod andre end den skadevoldende hunds besidder, skal tillige besidderen tilsiges til ethvert retsmøde med det i **stk. 2** nævnte varsel. Bestemmelserne i **§ 9, stk. 2**, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Når erstatningsspørgsmålet påkendes under sagen, kan retten i overensstemmelse med reglerne i **retsplejelovens** kapitel 30 pålægge sagsomkostninger, som om sagen havde været behandlet i den borgerlige retsplejes former. Sagsgenstandens værdi fastsættes i så fald ved dommen.

§ 11 Ankes en straffesag, under hvilken erstatningsspørgsmålet er blevet påkendt, anses enhver, der for erstatningsspørgsmålets vedkommende har været part i den indankede sag, tillige som part under anken, for så vidt erstatningsspørgsmålet tages under påkendelse.

Stk. 2. Den i **retsplejelovens § 996** omhandlede adgang til anke i den borgerlige retsplejes former står åben for enhver, der for så vidt angår erstatningsspørgsmålet, har været part i sagen. I henseende til anke er en i medfør af **§ 10, stk. 1**, sket særskilt påkendelse af straffe- eller erstatningspåstanden at betragte som en selvstændig dom. **Retsplejelovens § 995**, sidste stykke, finder ikke anvendelse i de her omhandlede sager.

§ 12 Med bøde straffes den, der

- 1) overtræder **§ 1, stk. 1, § 3, stk. 1, 1.-3. pkt., stk. 2** eller **stk. 3, 1 pkt., § 3 b, § 6, stk. 1**, eller **§ 8, stk. 2**,
- 2) overtræder bestemmelser fastsat af kommunalbestyrelsen i medfør af **§ 3 a, stk. 1**, eller
- 3) overtræder et pålæg udstedt i medfør af **§ 4** eller **§ 6, stk. 2, nr. 1-3**, eller **stk. 3**.

Stk. 2. Ved fastsættelse af bøder for overtrædelse af **§ 1, stk. 1, § 3, stk. 1, 1.-3. pkt., § 3 b, § 6, stk. 1, § 8, stk. 2**, bestemmelser fastsat af kommunalbestyrelsen i medfør af **§ 3, stk. 2**, eller et pålæg udstedt i medfør af **§ 6, stk. 2, nr. 1-3**, eller **stk. 3**, udmåles en skærpet bøde. På samme måde straffes den, der hidser en hund på nogen eller undlader at holde sin hund tilbage, når den pågældende bemærker, at den overfalder nogen.

Stk. 3. Med bøde eller fængsel indtil 6 måneder straffes den, der beskæftiger sig personligt med hunde, uanset at vedkommende er frakendt retten hertil, jf. **§ 12 a, stk. 1**.

DANSKE LOVE

§ 12 a Retten til at beskæftige sig personligt med hunde kan ved dom for et strafbart forhold frakendes for bestandigt eller for et nærmere fastsat tidsrum, hvis den pågældende

Stk. 5. I forskrifter, der udstedes i henhold til § 1, stk. 2, kan fastsættes straf af bøde for overtrædelse af forskrifterne.

§ 12 a Retten til at beskæftige sig personligt med hunde kan ved dom for et strafbart forhold frakendes for bestandigt eller for et nærmere fastsat tidsrum, hvis den pågældende

- 1) har anvendt en hund til angreb på eller som trussel mod mennesker eller dyr,
- 2) har undladt at holde sin hund tilbage, da vedkommende bemærkede, at hunden overfaldt mennesker eller dyr,
- 3) som ejer eller besidder har ladet en hund deltage i en hundekamp,
- 4) har afholdt hundekampe eller
- 5) i gentagne tilfælde er straffet for overtrædelse af § 3, stk. 1, 1.-3. pkt., § 3 b, § 6, stk. 1, bestemmelser fastsat af kommunalbestyrelsen i medfør af § 3 a, stk. 1, eller pålæg udstedt i medfør af § 6, stk. 2, nr. 1-3, eller stk. 3, jf. § 12, stk. 1.

Stk. 2. Er retten til at beskæftige sig med hunde frakendt for længere tid end 5 år efter stk. 1, kan spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb indbringes for domstolene. Indbringelse sker efter reglerne i straffelovens § 78, stk. 3, og kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Retten kan kun tilbagegives, når ganske særlige omstændigheder foreligger. Har vedkommende tidligere været frakendt retten til at beskæftige sig personligt med hunde efter bestemmelsen i stk. 1, kan generhvervelse inden frakendelsestidens udløb kun ske ganske undtagelsesvis.

§ 12 b Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 12 c (Ophævet)

§ 13 Denne lov træder i kraft den 1. januar 1938. Samtidig ophæves lov nr. 127 af 18. april 1925 om hundeaftgift samt om straf og erstatning for skade, forårsaget af hunde.

§ 14 Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

7. Nedsat risiko for livsrelaterede sygdomme

Den øgede motion holder dig sund og virker forebyggende på livsrelaterede sygdomme.

8. Gavnlig mod depression

Når du har øjenkontakt med en hund eller nusser den, frigives lykkehormonet oxytocin

9. Modvirker stress

Fysisk kontakt med en hund kan virke beroligende. Desuden medføre kontakten en nedsættelse i udskillelse af stress hormonet cortisol.

10. Sundere Krop

Hyppig motion holder din krop frisk og sund i længere tid. Det kan have stor indflydelse på dit helbred.

11. Længere levetid

Ældre med hund lever længere. Det skyldes bl.a. den høje sociale kontakt, som mindsker følelsen af ensomhed.

12. Redder liv

Særlige trænet hunde kan lugte kræft mens andre hunde er trænet til opdage og advare epileptiske og diabetikere inden anfald.

13. Øger trivslen for sygdomsramte personer

Hunde giver ro og glæde og derfor kan de hjælpe personer, som lider af kroniske sygdomme eller gennemgår et sygdomsforløb.

14. Større social kontakt

På de mange gå ture møder du mennesker ligesom du også indgår i et fællesskab med andre hundeejere.

15. Højere selvværd

Et studie viser at du får højere selvværd ved at have en hund.

16. Booster dating livet

Når du er ude og luft din hund er det nemt at falde i snak med andre mennesker. Det kombineret med et højere selvværd, kan booste dit datingliv.

Link og kildehenvisning: 16 fordele ved at have hund (dyreformidlingen.dk)

Forsikring

Det er lovpligtigt at have en hundeforsikring (dækker personskade og materiel skade)

De forbudte hunderacer i Danmark er følgende:

- Pitbull terrier
- Amerikansk staffordshire terrier
- Tosa inu
- Fila brasileiro
- Dogo argentino
- Amerikansk bulldog
- Boerboel

- Sydrussisk ovtcharka
- Centralasiatisk ovtcharka
- Kaukasisk ovtcharka
- Sarplaninac
- Kangal
- Tornjak

Som selvfølgelig ikke tilladt at holde i afdelingen, da de er ulovlige.

P.S. en servicehund er tilladt uanset om der er hundehold

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 71

Mødedato: 10.9.2025

Kort overskrift **KØKKENER – KOLLEKTIV RÅDERET**

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

BESTYRELSEN

Adresse:

EFTERSLÆGTSVEJ 26

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.

FORSLAGET BLEV VEDTAGET PÅ AFDELINGSMØDET I 2024, MEN KOMMUNEN HAR ÆNDRET BETINGELSERNE. NU SKAL AFDELINGEN BETALE 25 % AF HELE KØKKENUDGIFTEN. I MODSÆTNING TIL MAX 25.000 KR

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

MANGE KØKKENER ER MEGET SLIDTE

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

HVIS MAX BELØB FOR NYT KØKKEN BRUGES – KOMMER AFDELEINGEN TIL AT BETALE 27.500 PR KØKKEN I STEDET FOR 25.000. RESTEN AF KØKKENET BETALES AF BEBOEREN OVER HUSLEJEN I 20 ÅR.

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget og husk at vedlægge bilagene.

BELØB TIL 3-4 KØKKENER ER AFSAT PÅ DV-PLANEN

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

25.8.2025

Forslagsstillers underskrift:

JOAN JOHANSEN, FORMAND

- Afdelingsbestyrelsen skal have modtaget dit forslag i god tid inden og senest to uger før afdelingsmødet.
- Undlad at skrive personoplysninger om f.eks. dine naboer eller afdelingsbestyrelsen, som er unødvendige for behandlingen af forslaget.
- Boligforeningen AAB indsamler, anvender og beskytter dine persondata i overensstemmelse med Boligforeningen AAB's persondatapolitik. Læs mere på aab.dk

Afdeling 71 - Forslag til afdelingsmøde

Forslag - Revideret finansiering af køkkener gennem den kollektive råderet, § 37b
(stillet af afdelingsbestyrelsen)

Til afstemning

Maksimumsgrænsen for finansiering af DV-midler på 25.000 kr. fjernes i sager vedr. kollektiv råderet i Københavns Kommune.

Sagsfremstilling - baggrund og motivation

Det har hidtil været besluttet af OB, at 25% af udgiften til et nyt køkken/bad udgjorde vedligeholdelsesandelen og dermed skulle finansieres via de enkelte afdelingers DV-plan. Dog indførte man samtidig et loft på 25.000 kr. for denne vedligeholdelsesandel.

Københavns Kommune har d. 21. august 2024 underkendt beslutningen om en maksimumgrænse på 25.000 kr. og fastholdt, at vedligeholdelsesandelen som minimum altid skal udgøre 25% af udgiften på køkkenet eller badeværelset uanset udgiftens samlede størrelse. Københavns Kommune vil fremover ikke godkende sager vedr. kollektiv råderet, hvor vedligeholdelsesandelen er under 25%.

Maksimumsgrænsen på 25.000 kr. skal derfor fjernes, og forslaget om indførelse af kollektiv råderet skal godkendes på ny pba. disse betingelsesændringer, som medfører en forhøjelse af DV-finansiering til præcis 25%.

Beskrivelse af forslaget

Afdeling 71 skal godkende følgende:

- 1) Godkende at afdelingen af dv-midler finansierer et basiskøkken på kr. 27.500 i forbindelse med modernisering af køkkener inden for reglerne om kollektiv råderet, § 37 b.
- 2) Fastlægge perioden for afskrivning i forbindelse med kollektiv råderet over 20 år. Afskrivningsperioden vil være til den periode, som beboer afdrager via huslejen, og den periode som lån til finansiering afdrages over.
- 3) Søge kommunal godkendelse til modernisering af køkkener inden for reglerne om kollektiv råderet, § 37 b.
- 4) Ordningen omfatter opsætning af 2 køkkener i flyttelejemål årligt og 2 nye køkkener årligt, hvis der ikke er tale om flyttelejemål. Ordningen er gældende i 5 år - fra og med 2024 til og med 2028.
- 5) Udgiften per køkkener må maksimalt være på kr. 110.000 inkl. afdelingens finansiering af basiskøkkenet og finansieringen af køkkenerne vil for forbedringsdelen ske via lån af egne midler, som afskrives over en 20-årig periode.

Det vil således være muligt at låne op til kr. 1.650.000 i de 5 år fra modtagelse af den kommunale godkendelse.

Der skal på dv-planen være afsat kr. 110.000 årligt i de 5 år i alt kr. 550.000

Andre forhold:

- Ydelsen på lånet for moderniseringsdelen vil blive pålagt lejemålet som forbedringstillæg.
- Basisdelen og mindre arbejder (herunder udskiftning af brugsvandsinstallationer og visse el-arbejder) vil skulle dækkes af afdelingens henlæggelser (dv-planen), da disse udgifter falder ind under kategorien vedligehold. Der kan endvidere ikke inkluderes maling eller gulvarbejde eller andre udgifter, der ikke har relation til selve køkkenudskiftningen. Disse omkostninger skal, såfremt de vurderes at være vedligehold betales af afdelingens henlæggelser eller såfremt der er tale om modernisering betales direkte fra beboer til håndværker og kan ikke inkluderes i råderetten. Omkostninger til hårde hvidevarer skal altid dækkes af beboeren.

- For parlamentariske afdelinger skal der benyttes en af følgende køkkenleverandører: Vordingborg Køkkener A/S, Svane Køkkenet ApS eller HTH Køkkener A/S.
- For administrative afdelinger må der benyttes de køkkenleverandører, som afdelingen ønsker.
Administrationen anbefaler følgende køkkenleverandører til modernisering af køkkener: Vordingborg Køkkener A/S, Svane Køkkenet ApS og HTH Køkkener A/S. Administrationen kan ikke godkende afvendelse af IKEA A/S, da de ikke ønsker at overholde AAB's leverandørbetingelser.

Økonomiske beregninger

Det vil være muligt at låne for op til kr. 1.650.000 i løbet af de 5 år svarende til kr. 110.000 minus kr. 27.500 per køkken gange 4 køkkener gange 5 år.

For et køkken til kr. 110.000 (det maksimale) vil den månedlige stigning i forbedringstillæg per bolig være på kr. 462.

Bilag

- Eksempel på anlægsbudget på kr. 110.000.

AAB, Afdeling 71	
Køkkener gennem den kollektive råderet	
Eksempel på anlægsbudget til kr. 110.000	
Ombygning af nuværende køkken	105.050,00
Håndværkerudgifter i alt	105.050,00
Honorar for syn	1.100,00
Byggesagshonorar	3.225,00
Revisionshonorar	625,00
Anlægsudgifter i alt vedligeholdelse og modernisering	110.000,00
Afdelingens finansiering via dv-midler af vedligeholdelsesdelen	27.500,00
Anlægsudgifter i alt modernisering	82.500,00

Driftsbudget:			Løbetid (10, 15 el. 20 år)	Udgift pr. år
Lån af egne midler	82.500	3,00%	20 år	5.545,30
Boligafgiftsforhøjelse pr. år				5.545,30

Forøgelse i forbedringstillæg månedligt i kr.	462,11
---	--------

Lokalt tillæg til råderetskataloget for afdeling 71

Dette tillæg skal ses som et supplement til Boligforeningen AAB's standardråderetskatalog. Tillægget er godkendt på afdelingsmødet den 10.9.2025.

Afdelingsmødet er opmærksomme på, at de punkter der godkendes til at blive lavet via råderetten, medfører at vedligeholdelsespligten på indbyggede lamper, ovne, kogeplader, emhætter og Quooker eller lignende overgår til afdelingen. Det kan give afdelingen ekstra omkostninger til løbende vedligehold.

Kollektiv råderet:

I afdelingen er der vedtaget mulighed for at benytte den kollektive råderet til følgende:

Type	Maksimal pris	Løbetid	Opstart	Udløb
Køkken	110.000,00	20 år	2024	2028
Bad				
Andet [specificer]				

Den maksimale pris er oplyst med omkostninger for sagsbehandling m.v. Omkostningerne for den maksimale pris fremgår af bilaget til afdelingens vedtagelse af kollektiv råderet og vil fremgå i detaljer for den enkelte sag på det budget der fremsendes sammen med ansøgningens godkendelse.

Der er indgået aftale med VORDINGBORG KØKKENER A/S, SVANE KØKKENER ApS, HTH KØKKENER A/S som må udføre arbejdet.

Afdelingens inspektør kan udlevere oversigt over valgmuligheder for køkkener samt kontaktinformation til leverandørerne.

Afdelingsmødet har taget stilling til, hvorvidt følgende kan finansieres via den kollektive råderet.

Type	Ja	Nej
Indbyggede lamper/spots		x
Kogeplade nedfældet i bordpladen		x
Indbygningsovn		x
Emhætte		x

Afdelingsmødet er opmærksomme på, at de punkter der godkendes til at blive lavet under råderetten, medfører at vedligeholdelsespligten på indbyggede lamper, ovne, kogeplader og emhætter overgår til afdelingen. Det kan give afdelingen ekstra omkostninger til løbende vedligehold.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 71

Mødedato: 10.9.2025

Kort overskrift **ÆNDRINGER TIL HUS ORDENEN**

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:

BESTYRELSEN

Adresse:

EFTERSLÆGTSVEJ 26

Beskrivelse af forslaget

SE VEDLAGTE BILAG:

1: ÆNDRINGSFORSLAG

2: HUSORDENEN MED GULE MARKERINGER HVOR TEKSTEN SKAL ÆNDRES.

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

FOR AT HOLDE HUSORDENEN UO TO DATE

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

INGEN UDGIFTER

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget og husk at vedlægge bilagene.

SE BESKRIVELSEN AF FORSLAGET

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

25.8.2025

Forslagsstillers underskrift:

JOAN JOHANSEN, FORMAND

- Afdelingsbestyrelsen skal have modtaget dit forslag i god tid inden og senest to uger før afdelingsmødet.
- Undlad at skrive personoplysninger om f.eks. dine naboer eller afdelingsbestyrelsen, som er unødvendige for behandlingen af forslaget.
- Boligforeningen AAB indsamler, anvender og beskytter dine persondata i overensstemmelse med Boligforeningen AAB's persondatapolitik. Læs mere på aab.dk

RETTELSE TIL HUSORDEN.

3. AFFALD

3.1 Affald skal **sorteres** og afleveres i de dertil indrettede containere.

3.5 **Storskrald skal afleveres i storskraldscontainerne efter vejledningerne uden på containerne.**

Er der ikke plads, skal du tage det med tilbage og vente til beholderne bliver tømt.

Er der ikke en container som passer til dit storskrald, skal du selv køre til kommunes storskraldsplads.

Storskrald må ikke smides på jorden, da det så ikke vil blive afhentet. Afdelingen kommer så til selv at betale for bortskaffelsen. Dette kan påvirke huslejen.

3.6 Miljøaffald, **kemikalier, miljøskadelige rengøringsmidler, maling** skal afleveres til varmemesteren i åbningstiden eller efter aftale

4.1 Cykler, knallerter, barnevogne skal parkeres i de cykelskure, som afdelingen har indrettet til formålet. **Legetøj må ikke henstilles eller opbevares i cykelskurene.**

4.3 For at undgå farlige situationer og ulykker må ingen køre med køretøjer, **cykler** på gangstierne eller i gårdarealet. Hjælpemidler til gangbesværede er undtaget.

5 BOLDSPIL OG LEG

5.1 Boldspil må kun ske i boldburet. Efter kl. 22.00 skal al boldspil ophøre.

5.2 Leg skal altid foregå på de fællesarealer, der er indrettet til det. For at undgå ulykker må ingen lege på parkeringspladsen. Efter kl. 22.00 skal al leg foregå på beboernes egne områder.

7. UDLEJNINGEN AF FÆLLESHUSET

7.1 Udlejningen administreres af varmemesteren. **(afdelingsbestyrelsen slettes, da de ikke deltager i denne opgave længere)**

7.2 **Efter kl. 22.00 holdes vinduer og døre lukkede, undtagen døre ud til den lille atriumgård.**

10.1 ... Grillen skal placeres udendørs og i passende afstand fra brandbart materiale, som f.eks. stråtag, legehus, beplantning og **husmure**.

14.1 ... f.eks. mus, rotter, kakerlakker, væggelus, klaner, **skægkræ** og lignende,

15.1... **Hvis dit navneskilt på postkassen er utydeligt, henvend dig til varmemesteren som vil udskifte det.**

Husorden

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. INDLEDNING	3
AFDELINGENS FÆLLESAREALER	4
2. FÆLLESAREALER	4
3. AFFALD	4
4. CYKLER, BARNEVOGNE O.LIGN.	4
5. LEG OG BOLDSPIL	5
6. PARKERING OG MOTORKØRSEL	5
7. UDLEJNING AF FÆLLESAREALER	5
BEBOERNES ADFÆRD	5
8. MUSIK M.V.	5
9. MASKINER	5
10. GRILL	5
11. HUSDYR	6
12. ØDELÆGGELSE, HÆRVÆRK OG LIGNENDE	6
13. UDLUFTNING OG TØJTØRRING	6
14. SKADEDYR	7
FORHOLD I OG UDENFOR BOLIGEN	7
15. POSTKASSER	7
16. HAVE	7
17. ALTANER OG ALTANKASSER	7
18. ANTENNER	8
19. LOFTSRUM OG SKURE	8
20. VINDUER OG DØRE	8
21. SKILTNING	8
INSTALLATIONER MV.	9
22. HÅRDE HVIDEVARER INSTALLERET I BOLIGEN	9
23. HÅRDE HVIDEVARER DER INSTALLERES I BOLIGEN I BOPERIODEN	9
24. VVS-INSTALLATIONER	9
25. BAD OG TOILET	9
OVERHOLDELSE OG ÆNDRING AF STANDARDHUSORDENEN	10
26. OVERHOLDELSE AF HUSORDEN	10
27. KONFLIKTLØSNING	10
28. VEDTAGELSE AF HUSORDEN	11

1. INDLEDNING

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 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 iblandt afdelingens beboere.

Det er i vores fælles interesse, at vores ejendomme 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.

Du skal være opmærksom på, at hvis du bor i en administrativ afdeling, skal du i de fleste tilfælde kontakte afdelingsbestyrelsen vedrørende forhold omfattet af husordenen. Bor du i en parlamentarisk eller bestyrelsesløs afdeling, skal du altid kontakte administrationen.

AFDELINGENS FÆLLESAREALER

2. FÆLLESAREALER

2.1.

Det er dit ansvar at sørge for, at der bliver ryddet op efter dig og dine gæster på afdelingens fællesarealer, herunder legeplads, parkeringsplads, græsarealer, affalds- og cykelskure. Undgå at efterlade affald.

2.2.

Undlader du at rydde op efter dig, vil afdelingsbestyrelsen/administrationen sørge for oprydning, og du kan risikere at få en regning, som du har pligt til at betale.

2.3.

På fællesarealer som f.eks. legeplads, parkeringsplads, græsarealer, affalds- og cykelskure m.v. 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.

2.4.

Det er ikke tilladt at blokere ind- og udkørsler samt stier mellem husene, med biler eller andet.

2.5.

Det er ikke tilladt at tegne og male på vægge og mure.

2.6.

Vaskeriet er forbeholdt afdelingens beboere, der har et ærinde i vaskeriet. Det er altså ikke tilladt at bruge vaskeriet som opholdsrum. Det forventes at alle beboere bidrager til at holde vaskeriet ryddeligt, f.eks. ved at afhente vasketøj når maskinen er færdig. Regler og anvisninger, der er slået op i vaskehuset, skal altid overholdes.

2.7.

Det er ikke tilladt at ryge i fælleshuset eller i vaskeriet.

3. AFFALD

3.1.

Affald skal afleveres i de dertil indrettede containere efter afdelingens nærmere fastsatte regler. Bolig, have, altan og fællesarealer må ikke benyttes til opmagasinering af affald.

3.2.

Af hygiejniske grunde og for at undgå skadedyr skal alt affald pakkes ned i lukkede affaldsposer, inden du smider de i affaldscontaineren. Husk altid at lukke låget til containeren, så vi undgår lugt og skadedyr.

3.3.

Skarpe/spidse genstande skal pakkes forsvarligt ind i f.eks. aviser.

3.4.

Flasker, glas, papir, aviser, plast, metal, batterier, elektronik, pap og dåser skal sorteres i de opstillede containere.

3.5.

Storskrald skal afleveres i storskraldscontaineren, som kun opsættes periodisk. Se opslag i cykelskurene.

3.6.

Miljøaffald skal afleveres til varmemesteren i åbningstiden eller efter aftale.

3.7.

Bliver reglerne omkring affald ikke overholdt, vil du få en skriftlig påmindelse, hvor du inden for en frist skal bringe forholdene i orden. Undlader du at rydde op efter dig indenfor fristen, vil oprydningen blive igangsat af afdelingsbestyrelse/administrationen, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

4. CYKLER, BARNEVOGNE O.LIGN.

4.1.

Cykler, knallerter, barnevogne og lignende skal parkeres i de cykelskure, som afdelingen har indrettet til formålet.

4.2.

Efterladte cykler, knallerter, barnevogne og lignende kan blive fjernet i forbindelse med oprydning i afdelingen. Beboerne vil blive varslet om oprydningen gennem opslag.

4.3.

For at undgå ulykker må ingen køre på motoriserede køretøjer på gangstier eller i gårdarealer. Hjælpemidler til gangbesværede er undtaget.

5. LEG OG BOLDSPIL

5.1.

Boldspil og leg skal altid foregå på de fællesarealer, der er indrettet til det. For at undgå ulykker må ingen lege på parkeringspladsen. Efter kl. 22.00 skal leg foregå på beboernes egne områder.

6. PARKERING OG MOTORKØRSEL

6.1.

Parkering af personbiler, varebiler, og motorcykler på afdelingens private grund må kun ske på områder, som afdelingen har indrettet til formålet, og i overensstemmelse med de af afdelingen fastsatte regler for benyttelse. Lastvogne (biler over 3,5 t) og uindregistrerede køretøjer må ikke efterlades på afdelingens område.

6.2.

Campingvogne, anhængere og lignende må kun holde på afdelingens område, hvis afdelingsbestyrelsen/administrationen har anvist specielle pladser.

7. UDLEJNING AF FÆLLESAREALER

7.1.

Afdelingsmødet beslutter hvilke regler og principper, der gælder for udlejningen af Fælleshuset. Udlejning administreres af varmemesteren og afdelingsbestyrelsen. Regler for brug og udlejning af Fælleshuset findes i Fælleshusreglementet.

8. BEBOERADFÆRD.

MUSIK M.V.

8.1.

Brug af radio, fjernsyn, stereoanlæg, musikinstrumenter, sangøvelser, maskiner og anden støjende adfærd skal ske under hensyntagen til naboerne, da vi bor tæt. Om nødvendigt skal vinduerne holdes lukkede.

8.2.

Specielt om aftenen og natten skal der vises særligt hensyn, så de andre beboeres ønske om natte-ro bliver respekteret.

9. MASKINER

9.1.

Benyttelse af maskiner skal altid ske under størst mulig hensyntagen til de øvrige beboere og ejendommen. Maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, må kun benyttes:

Hverdage fra 7-20

Weekend 11-18.

10. GRILL

10.1.

Pga. brandfare er det ikke tilladt at bruge engangsgrill på afdelingens fællesområder. Hvis man bruger grill, skal det ske i overensstemmelse med gældende lovgivning og grillen skal placeres udendørs og i passende afstand fra brandbart materiale, som f.eks. stråtag, legehus, beplantning og lign.

10.2

Hvis du bruger grill, skal du tage hensyn til dine naboer og andre i din nærhed, der kan blive generet af røgen. Hav vand klar til slukning, hvis uheldet skulle være ude.

10.3.

Ved benyttelse af engangsgrill på private områder skal denne anbringes på brandsikkert materiale og må ikke henkastes i affaldscontainere, før den er helt slukket og afkølet.

11. HUSDYR

11.1.

Det er tilladt at holde 1 stk. udekat

11.2.

Det er tilladt at holde husdyr, som er mindre end en kat, i bur uden tilladelse.

11.3.

Det er altid tilladt at holde certificeret servicehund, når certificeringen og behovet for at have en servicehund kan dokumenteres. Inden du anskaffer dig en servicehund, skal du søge administrationen/afdelingsbestyrelsen om godkendelse hertil. Du skal dertil kunne dokumentere at servicehunden er ansvarsforsikret, mærket, registreret og har fået evt. lovpligtige vacciner.

11.4.

Andre dyr end ovenstående f.eks. hunde, kan der ikke gives tilladelse til, med mindre dette besluttet på et afdelingsmøde.

Afdelingsmødet kan aldrig beslutte, at det skal være tilladt at holde hund af racer, som efter gældende lovgivning er forbudt.

11.5.

Hvis husdyrhold er godkendt på et afdelingsmøde, må de aldrig være til gene for naboer, hverken i form af lugtgener, støjgener eller lignende.

11.6.

Det er tilladt at have besøg af ét husdyr, såfremt alle regler i punkt 11.1-5 er overholdt.

11.7.

Det er tilladt at have besøg af én hund. Besøget skal varsles, pr. mail til bestyrelsen, senest samme dag som besøget og indeholde oplysninger om besøgets varighed. Dertil gælder følgende regler for besøg af hund:

11.7.a.

En besøgende hund skal altid holdes i snor eller bur på fællesarealer og må på ingen måde være til gene for andre beboere.

11.7.b

Den beboer, der har besøg af en hund, er under hele besøget ansvarlig for hunden og skal på efterspørgsel fra bestyrelsen, kunne dokumentere at hunden er ansvarsforsikret, mærket, registreret og har fået evt. lovpligtige vacciner.

11.7.c

Besøg af en hund må maksimalt vare 7 dage pr. kalendermåned og sammenlagt maksimum 30 dage pr kalenderår.

12. ØDELÆGGELSE, HÆRVÆRK OG LIGNENDE

12.1.

Hærværk og ødelæggelser af afdelingens ejendom og anlæg, som du eller dine gæster er ansvarlig for, skal du erstatte. Udbedringen af hærværk og ødelæggelser af ejendom og anlæg vil blive igangsat af afdelingsbestyrelsen eller administrationen, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

13. UDLUFTNING OG TØJTØRRING

13.1.

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

13.2.

Det er vigtigt, at du følger alle anvisninger med henblik på at forebygge skimmelsvamp og fugt m.m. i boligen. Følges anvisningerne ikke, vil du blive gjort erstatningsansvarlig for udbedringen, som følger af din adfærd. Udbedringen vil blive foretaget af en fagkyndig, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

13.3.

Du må gerne tørre tøj på altanen eller egen have. Det er ikke tilladt at fæstne tøjsnor eller andet fast i murværk eller unithuse. På altaner må der ikke hænges tøj op højere end brystningens højde.

14. SKADEDYR

14.1.

Hvis du ser eller hører skadedyr på afdelingens område, f.eks. mus, rotter, kakerlakker, væggelus, klanner og lignende, har du pligt til straks at meddele det til afdelingsbestyrelsen/administrationen.

14.2.

Er der skadedyr i din bolig, er det vigtigt, at du følger afdelingsbestyrelsens, administrationens eller skadedyrsbekæmperens anvisninger. Følges anvisningerne ikke, vil du blive gjort erstatningsansvarlig for udbedringerne, som følger af din adfærd. Arbejderne vil blive foretaget af en fagkyndig skadedyrsbekæmper, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

14.3.

For at mindske risikoen for skadedyr må du ikke efterlade affald, herunder køkkenaffald, uden for containere. Af samme årsag er det ikke tilladt at fodre fugle, katte og andre smådyr.

FORHOLD I OG UDENFOR BOLIGEN

15. POSTKASSER

15.1.

Du har pligt til at tømme din postkasse og fjerne papiraffald. Papiraffald skal smides ud i de hertil indrettede containere.

16. HAVE

16.1.

Bor du i en bolig med have, skal du selv vedligeholde flise- og jordarealer, der hører til boligen efter nærmere anvisning fra afdelingsbestyrelsen/administrationen og i henhold til afdelingens vedligeholdelsesreglement og haveorden. Bestyrelsen foretager havesyn ultimo juni hvert år., hvor haverne besigtiges udefra. Dvs. at bestyrelsen vil have fokus på beskæring og pasning af hække og træer og evt. misvedligehold, der er synligt fra stierne. Bestyrelsen kan gå med en driftskoordinator på en egentlig havevandring i forbindelse med bygningsgennemgang, med henblik på at blive opmærksom på evt. misvedligehold. Dette skal dog varsles seks uger før.

Er området ikke tilstrækkeligt vedligeholdt, vil du få en skriftlig påmindelse, hvor du inden for 6 uger skal bringe forholdene i orden. Undlader du det inden fristen udløber, vil afdelingsbestyrelsen inddrage administrationen som kan igangsætte arbejdet, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

17. ALTANER OG ALTANKASSER

17.1.

De beboere der har altan, skal overholde reglementet for altaner der er vedtaget i afdelingen. Bestyrelsen foretager altansyn ultimo juni hvert år., hvor altaner besigtiges udefra. Dvs. at bestyrelsen vil have fokus på om reglerne i altanorden ser ud til at være overholdt, set fra stien. Bestyrelsen kan gå med en driftskoordinator på et egentligt syn af altaner i forbindelse med bygningsgennemgang, med henblik på at blive opmærksom på evt. misbrug/misvedligehold. Dette skal dog varsles seks uger før.

Er området ikke tilstrækkeligt vedligeholdt, vil du få en skriftlig påmindelse, hvor du inden for 6 uger skal bringe forholdene i orden. Undlader du det inden fristen udløber, vil afdelingsbestyrelsen inddrage administrationen som kan igangsætte arbejdet, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

18. ANTENNER

18.1.

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/administrationen.

18.2.

I afdelingen har vi fået installeret kabler og stik til at kunne koble sig på en fibernet løsning leveret igennem Fibia i samarbejde med Wao. Løsningen giver mulighed for at tegne abonnement på internet, tv og IPtelefoni. Andelshaveren tegner selv abonnement med Fibia/Wao. Igennem den fælles løsning er der mulighed for at kunne modtage de fleste af verdens kanaler. Det vil være fordelagtigt, hvis du inden du overvejer parabol eller selv sætter antenne op undersøger om de kanaler du ønsker kan nå igennem det fælles net. Bestyrelsen kan efter ansøgning give tilladelse til opsætning af antenne eller parabol. Der gives kun tilladelse i det omfang at afdelingens egen løsning ikke kan give adgang til den/de ønskede kanaler og hvis parabol og antenne i øvrigt lever op til gældende regler. Afdelingen anviser hvor der kan opstilles antenne/parabol.

19. LOFTSRUM OG SKURE

19.1.

Du må opbevare indbo eller effekter i lofts- og skure, der er stillet til rådighed for din bolig, men der må ikke efterlades genstande og affald uden for disse.

19.2.

Tildelte loftsrums og skure skal vedligeholdes i samme omfang som andre dele af boligen.

19.3.

Loftsrums og skure er ofte indrettet i de sikringsrum, som er påkrævet i lovgivningen. Det betyder, at det med kort varsel kan kræves, at rummene ryddes. Rummene skal altid, også selvom de er tomme, være aflåste, og eventuelle vinduer skal være hele og lukkede.

19.4.

Loftsrums og skure må aldrig benyttes som opholds- og soverum.

19.5.

Du må ikke uden forudgående godkendelse fra afdelingsbestyrelsen/administrationen tage tomme lofts- og kælderrum i brug.

20. VINDUER OG DØRE

20.1.

Vinduer i boliger, skal være forsynede med hele ruder.

20.2.

Hvis hoveddøre og vinduer er ødelagte, skal du straks kontakte afdelingsbestyrelsen/administrationen med henblik på at få bragt forholdet i orden.

21. SKILTNING

21.1.

Du må kun benytte skilte og reklamer, hvis du har indhentet forudgående skriftlig tilladelse fra afdelingsbestyrelsen/administrationen. Det er strengt forbudt at sætte opslag op i cykelskurene.

21.2.

For at skåne døren må navneskilte kun sættes op af varmemesteren.

21.3.

Ændring af navneskilte kan ske ved henvendelse til varmemesteren.

INSTALLATIONER MV.

22. HÅRDE HVIDEVARER INSTALLERET I BOLIGEN

22.1.

For at få det fulde udbytte af de hårde hvidevarer, der måtte følge med boligen, bør du sætte dig grundigt ind i brugsanvisningen. Spørg afdelingsbestyrelsen/administrationen, hvis du er i tvivl om anvendelsen af de hårde hvidevarer.

22.2.

Skader som skyldes, at du har fejlbetjent eller misligholdt hårde hvidevarer, der følger med boligen, vil blive repareret af en autoriseret håndværker, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

22.3.

Alle uregelmæssigheder ved hårde hvidevarer, der følger med boligen, skal du melde til varmemesteren så snart du opdager dem.

23. HÅRDE HVIDEVARER DER INSTALLERES I BOLIGEN I BOPERIODEN

23.1.

Ønsker du at installere vaskemaskine, tørretumbler og/eller opvaskemaskine, skal du søge om godkendelse hos afdelingsbestyrelsen/administrationen, inden du påbegynder arbejdet. Sammen med ansøgningen skal du fremvise dokumentation for, at du har en ansvarsforsikring, der dækker eventuelle skader, som din vaskemaskine, tørretumbler og/eller opvaskemaskine kan medføre. Vær opmærksom på at tørretumblere skal have egen kondensopsamling, da der ikke er kondensaftøksmuligheder i lejlighederne.

23.2.

Installation af hårde hvidevarer skal udføres fagligt forsvarligt af en autoriseret håndværker. Indeholder din bolig allerede de nødvendige installationer til brug for hårde hvidevarer, og er der alene tale om en ombytning/tilslutning af ny hårde hvidevare, er der ikke krav om, at denne tilslutning sker af autoriseret håndværker. I øvrigt skal retningslinjer for installationer af hårde hvidevarer, som er vedtaget på afdelingsmødet, følges.

23.3.

Er dine hårde hvidevarer ikke installeret korrekt, vil du blive gjort erstatningsansvarlig for skader, som følger af dine installationer. Udbedringen af skaderne og lovliggørelse af installationen vil blive foretaget af en autoriseret håndværker, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

24. VVS-INSTALLATIONER

24.1.

Utætte VVS-installationer herunder vandhaner, cisterner, brusearmaturer m.m. medfører ofte et stort merforbrug af vand, der både er dyrt og belaster miljøet. Derudover kan VVS-installationer, der er i stykker, være en lydmæssig gene for andre beboere.

24.2.

Hvis VVS-installationer ikke fungerer optimalt, skal du straks kontakte varmemesteren med henblik på at få bragt forholdet i orden.

25. BAD OG TOILET

25.1.

Når du bader, bedes du tage hensyn til dine naboer og miljøet

25.2.

Bleer, vat, avisPapir og lignende skal i skraldespanden og ikke i toilettet eller håndvasken, for at undgå tilstopning af afløbsrør.

25.3.

Viser det sig, at din adfærd medfører tilstopning af afløbsrør, vil afdelingsbestyrelsen eller administrationen sørge for, at forholdet bliver udbedret af en autoriseret håndværker, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

25.4.

Er VVS-installationerne i stykker og/eller utætte, skal du hurtigst muligt melde det til afdelingsbestyrelsen/administrationen.

OVERHOLDELSE OG ÆNDRING AF STANDARDHUSORDENEN

26. OVERHOLDELSE AF HUSORDEN

26.1.

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.

26.2.

Da afdelingsbestyrelsen/administrationen har ansvaret for, at husordenen bliver overholdt, har de pligt til at påtale gældende bestemmelser. Dette sker normalt mundtligt og gentages skriftligt, hvis forholdene ikke bliver rettet.

26.3.

Når du modtager vejledning og påtaler fra afdelingsbestyrelsen/ administrationen, har du pligt til at efterkomme dem straks og senest inden for den eventuelle frist, som afdelingsbestyrelsen/administrationen sætter for at bringe forholdet i orden.

27. KONFLIKTLØSNING

27.1.

For at undgå at en konflikt optræder, er det en god idé at tale med den anden beboer, inden du vælger at klage, så I sammen kan finde en fælles løsning.

Er det ikke muligt at finde en fælles løsning, kan du henvende dig til afdelingsbestyrelsen/administrationen. De vil vurdere, om konflikten skal forsøges løst med hjælp fra en konfliktmægler som er ansat i administrationen.

27.2.

Det er afdelingsbestyrelsen og/eller administrationen, der behandler klager over beboere, der ikke overholder husordenen. Fortsætter du med at være generet af en anden beboer, kan du derfor klage til afdelingsbestyrelsen/administrationen, som skal påse, at husordenen bliver overholdt, jf. punkt 27.2. Du bedes udfylde Boligforeningen AAB's standardblanket ved klager. Så er du sikker på, at afdelingsbestyrelsen/administrationen får alle de relevante oplysninger.

27.3.

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

27.4.

Retter beboeren, der overtræder husordenen, sig ikke efter påtalen fra afdelingsbestyrelsen/administrationen, vil administrationen vurdere, om sagen skal indbringes for beboerklagenævnet.

28. VEDTAGELSE AF HUSORDEN

28.1.

Beboerne i afdeling 71 har d. 18. september 2018 ved stemmeflerhed på et afdelingsmøde vedtaget denne lokale husorden med ønskede tilpasninger.

Tilladelse til hold af udekant pkt. 11.1. blev vedtaget på afdelingsmødet den 1. oktober 2020.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 71

Mødedato: 10.9.2025

Kort overskrift **ÆNDRINGER TIL HAVE/ALTAN ORDENEN**

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

BESTYRELSEN

Adresse:

EFTERSLÆGTSVEJ 26

Beskrivelse af forslaget

SE VEDLAGTE BILAG:

1: ÆNDRINGSFORSLAG

2: HAVE/ALTAN-ORDENEN MED GULE MARKERINGER HVOR TEKSTEN SKAL ÆNDRES.

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

FOR AT HOLDE HAVE/ALTAN-ORDENEN UO TO DATE

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

INGEN UDGIFTER

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget og husk at vedlægge bilagene.

SE BESKRIVELSEN AF FORSLAGET

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

25.8.2025

Forslagsstillers underskrift:

JOAN JOHANSEN, FORMAND

- Afdelingsbestyrelsen skal have modtaget dit forslag i god tid inden og senest to uger før afdelingsmødet.
- Undlad at skrive personoplysninger om f.eks. dine naboer eller afdelingsbestyrelsen, som er unødvendige for behandlingen af forslaget.
- Boligforeningen AAB indsamler, anvender og beskytter dine persondata i overensstemmelse med Boligforeningen AAB's persondatapolitik. Læs mere på aab.dk

RETTELSE TIL HAVEORDENEN SEPTEMBER 2025

5. ... som anvist af bestyrelsen.
6. Have bassiner må max være på 300 liter
7. ... max højde på legehuse er 160 cm
- 7a Trampoliner må højst være 120 cm i diameter. Ingen store trampoliner er tilladt.
13. ... skal godkendes af bestyrelsen

RETTELSE TIL ALTANORDENEN SEPTEMBER 2025

7 a der er tilladt at opsætte læhegn i naturmaterialer. Havelåger på altan må max flugte med altanhøjden.

HAVE- og ALTANORDEN

Det er i alle beboernes interesse, at afdelingens husorden og have - og altan orden efterleves. Afdelingsbestyrelsen har pligt og varmemesteren har ret til at påtale overtrædelser af disse regler. Reglerne er et led i de bestræbelser, der udfoldes for at skabe et godt miljø for beboerne, holde ejendommene og friarealerne i god og pæn orden, og dermed holde omkostningerne så lave som muligt.

HAVEORDEN for AAB-afdeling 71

1. Boliger i stueetagen har have og terrasse. Udformningen af haven afhænger af boligens placering.
2. Det påhviler beboerne at passe haven, så den fremtræder pæn, dvs., minimum rydde op, slå græsset og fjerne ukrudt. Haverne er helt eller delvist omkranset af hæk, som beboerne selv skal klippe udvendig og indvendig. Hækken må max være 180 cm høj. Hegn mellem haverne vedligeholdes af beboerne. Det særligt vigtigt at være opmærksom på ukrudt/selvsåede træer i hækkene eller ukrudt der spreder sig udenfor haven.
3. Der må ikke plantes buske og træer, hvis højde kan hindre udsyn, lysindfald eller på anden måde virke generende for boligerne på 1. sal. Ingen beplantning må være over 3 meter i højden. Beplantningen op mod facaden må ikke overskride etagehøjden mellem stuen og 1. sal.
4. Selvhæftende eller slyngende espaliertræer må ikke plantes op ad bygningen. Det er strengt forbudt at sætte noget fast i murværket, da det er en skalmur.
5. Haveaffald må ikke afbrændes i haverne, men skal anbringes i haveaffaldsbunken, der er placeret ved boldbanen.
6. Havebassiner må max være på 500 liter.
7. Legehuse over 6 kvadratmeter må kun opsættes efter skriftlig godkendelse fra afdelingsbestyrelsen.
8. Afdelingsbestyrelsen går en haverunde ultimo juni hvert år, hvor haveforhold herunder særligt vedligeholdelse af hække og træer vil blive set uden bestyrelsen går ind i haverne. Hvis haven ikke overholder retningslinjerne i haveordenen, vil bestyrelsen give en skriftlig påtale. Er forholdene ikke bragt i orden indenfor 6 uger, vil sagen blive overdraget til administrationen.
9. Hvis der er konkret mistanke om mislighold i haven vil bestyrelsen syne haven. Dette skal ske med 6 ugers skriftligt varsel og der skal angives et tidsrum for hvornår synet foretages, med mindre bestyrelsen foretager syn i forbindelse med den årlige havevandring med inspektør og varmemester.
10. Hegn i stuelejligheder med haver:
 - a. Opsatte hegn må max. være 180 cm højt.
 - b. Omkostningerne til hegn og vedligeholdelse af det betales af beboeren selv.
 - c. Hegnet skal være opsat indenfor den evt. beplantede hæk og flugte 20 cm fra denne.

11. Lejlighederne med varmeunits, skal sørge for at viceværten til enhver tid kan komme ind til unitskabene. Der må ikke skrues eller på anden vis opsættes noget på unithusets sider hvor der er døre eller el-tavler.
12. Skelhegn der er opsat afdeling skal bevares og vedligeholdes som de er.
(Selv)såede træer i skelhegn betragtes som mislighold.
- a. Det er tilladt at opsætte træhegn mellem haver udenpå skelhegn, max 160 cm i højden, i farven hvid eller træfarve. Begge beboere skal være enige. Udgifterne til mellemhegnet betales i så fald af den beboer, der har ønsket hegnet, og det skal fremtræde ensartet på begge sider.
 - b. I haverne ned mod kolonihaverne er det tilladt at opsætte hegn mellem haver i forlængelse af skelhegn, selvom kun den ene beboer måtte ønske det. Udgifterne til mellemhegnet betales i så fald af den beboer, der har ønsket hegnet, og det skal fremtræde ensartet på begge sider.
13. Udlægning af sten/fliser/træterrasse tillades mod kolonihaven.
14. Låger
- a. Opsatte låger må max. være 180 cm høje.
 - b. Havelåger må opsættes parallelt med indgangspartiet ind mod terrassen, og ikke være til gene for trapperne til 1. sal.
 - c. Lågen skal være i forlængelse af cykel/containerskuret, hvor det er muligt.
 - d. Lågen skal kunne åbnes indad og må ikke blokere for postkasserne.
 - e. Omkostninger til låger o.a. betales af beboeren selv.
15. Hegn/låger skal holdes i naturfarvet eller hvid.
16. Hegn/låger/fliser må ikke støbes i jorden eller skrues fast i trappen til 1. sal. Hegn/låger/fliser betales og vedligeholdes af beboeren selv.
17. I sommerhalvåret er det tilladt at opsætte parasoller og hvide solsejl, så længe det er opsat forsvarligt.
18. Ved manglende vedligeholdelse efter påtale fra afdelingsbestyrelsen, kan afdelingsbestyrelsen bestille en istandsættelse, som udføres på beboerens regning.
19. Hvis det ved fraflytning bemærkes at indretning og vedligehold ikke er i overensstemmelse med haveorden, vil afdelingsbestyrelsen eller administrationen igangsætte en reetablering. Beboeren der fraflytter kan risikere at modtage en regning, som denne har pligt til at betale. Beboeren kan ikke forvente at modtage compensation ved evt. tab ved reetablering.
20. Beboerne i afdeling 71 har d. 18. september 2018 ved stemmeflerhed på et afdelingsmøde vedtaget denne lokale haveorden.

ALTANORDEN (altaner/reposer/trapper) for AAB-afdeling 71

1. Der må ikke opbevares storskrald på altaner.
2. Altaner er beregnet til at give beboere mulighed for udeophold. De er ikke beregnet til opbevaringsrum. Der henstilles til at altaner fremstår ryddelige.
3. Altankasser, læhegn mv. er ikke tilladt at fæstne med skruer eller andet, der forårsager beskadigelse af altanen ved opsætning.
4. Der må gerne opsættes altankasser. Det er også tilladt at grille, så længe reglerne i husordenen overholdes.
5. Der må gerne opsættes altankasser, men de skal sikres mod nedstyrtning.
6. Beboere skal være opmærksomme på at trapperne skal kunne fungere som brandvej.
7. I sommerhalvåret (1. april til 30. september) er det tilladt at opsætte parasoller og hvide solsejl, så længe det er opsat forsvarligt. Ved manglende vedligeholdelse efter påtale fra afdelingsbestyrelsen, kan afdelingsbestyrelsen bestille en istandsættelse, som udføres på beboerens regning.
8. Hvis det ved fraflytning bemærkes at indretning og vedligehold ikke er i overensstemmelse med haveorden, vil afdelingsbestyrelsen eller administrationen igangsætte en reetablering. Beboeren der fraflytter kan risikere at modtage en regning, som denne har pligt til at betale. Beboeren kan ikke forvente at modtage kompensation ved evt. tab ved reetablering.
9. Selvhæftende eller slyngende espaliertræer må ikke plantes op ad bygningen. Det er strengt forbudt at sætte noget fast i murværket, da det er skalmur.
10. Beboerne i afdeling 71 har d. 18. september 2018 ved stemmeflerhed på et afdelingsmøde vedtaget denne lokale altanorden.

Afdeling 71 - Utterslev Torv Budget 2026



Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

Det er beboerne på afdelingsmødet, der endeligt skal godkende budgettet. Sammen med driftsbudgettet godkendes aktivitetsplanen for kommende år.

I en almen boligorganisation er der ingen der skal tjene på boligen, så derfor skal huslejen svare til de udgifter, der er i afdelingen.

Budgettet sammenlignes med budget for sidste år, da budgettet sidste år var bestemmende for den nuværende husleje, og det er derfor ændringer i forhold til det budget, der er afgørende for, hvad husleje der skal betales næste år.

Dette er et komprimeret budget og DV-plan.

Det fulde budget, dv-plan og evt. serviceaftale med administrationen kan afhentes hos afdelingsbestyrelsen.

Huslejeændring + 3,31%

Afdeling 71 - Budget 2026

Udgifter

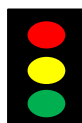
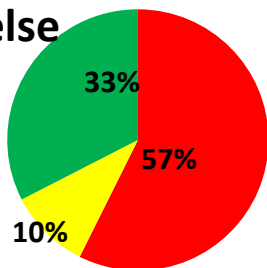
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
	kr.	kr.	kr.	kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	3.438.000	3.368.000	-70.000	3.392.105
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	-	-	-	-
● Hjemfaldslån, ydelse	89.000	90.000	1.000	89.282
● Ejendomsskatter	799.000	772.000	-27.000	762.000
● Forsikringer	130.000	124.000	-6.000	124.137
● Vandafgift	443.000	393.000	-50.000	425.516
● Renovation	283.000	285.000	2.000	256.040
● El og varme, fællesarealer	112.000	100.000	-12.000	107.411
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	-	-	-	-
● Kontingent BL og juridisk assistance	15.000	14.000	-1.000	13.900
● Administrationsbidrag til AAB *	416.000	410.000	-6.000	403.368
● Personaleomkostninger	616.000	602.000	-14.000	562.267
● Renholdelse	89.000	153.000	64.000	81.395
● Almindelig vedligeholdelse	32.000	52.000	20.000	24.221
● Planlagt vedligeholdelse	2.135.622	1.746.777	-388.845	1.741.030
● - heraf dækket af henlæggelser	-2.135.622	-1.746.777	388.845	-1.741.030
● Drift af fællesvaskeri	61.000	83.000	22.000	58.203
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	9.000	12.000	3.000	8.349
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	55.000	72.000	17.000	39.542
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.931.000	1.703.000	-228.000	1.725.500
● Henlæggelse til normalstandsættelse	29.000	32.000	3.000	50.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	33.000	33.000	-	-
● Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	217.392
Samlede udgifter	8.580.000	8.298.000	-282.000	8.340.629

Hvis ændring mellem budget 2026 og 2025 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

* Administrationsbidraget for 2026 fastlægges endeligt af AAB's repræsentantskab i november måned 2025.

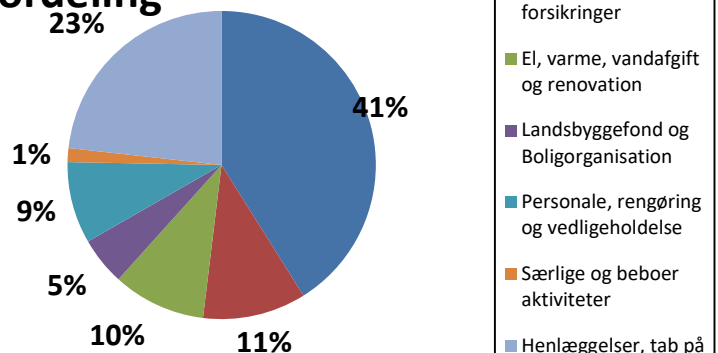
** Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 37.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.

Beboernes indflydelse



Her har du ingen indflydelse
Her har du begrænset indflydelse
Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling



Ydelser på lån
Ejendomsskatter og forsikringer
El, varme, vandafgift og renovation
Landsbyggefond og Boligorganisation
Personale, rengøring og vedligeholdelse
Særlige og beboer aktiviteter
Henlæggelser, tab på fraflytninger og uforudsete omk.

Hovedårsag til huslejeændring

Huslejestigningen skyldes øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, ydelse til prioritetslån og vandafgift. Dog modsvares dette delvist af lavere udgifter til renholdelse, drift af fællesvaskeri og almindelig vedligeholdelse.

Afdeling 71 - Budget 2026

<u>Indtægter</u>	Budget 2026 kr.	Budget 2025 kr.	Ændring	Regnskab 2024 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	-	-	-	-
Løjefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	89.000	92.000	-3.000	91.728
Drift af fællesvaskeri	106.000	116.000	-10.000	106.348
Drift af selskabslokaler mv.	10.000	13.000	-3.000	9.600
Renter	80.000	41.000	39.000	145.950
Øvrige indtægter	-	-	-	99.844
Overført fra opsamlet resultat	200.000	200.000	-	202.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	485.000	462.000	23.000	655.469
Husleje, beboelse	8.095.000	7.836.000	259.000	7.685.160
Samlede indtægter	8.580.000	8.298.000	282.000	8.340.629
Nødvendig huslejeændring	3,31%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2023	633.045
Afvikling 2024	-202.000
Årets resultat 2024	217.392
Afvikling 2025	-200.000
Rest til afvikling fra 2026	<u>448.436</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud på 448.436 kr. afvikles over 3 år.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2025

- Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 228.000 kr.
De øgede udgifter skyldes at afdelingens ordinære henlæggelser er steget fra 1.703.000 kr. i budget 2025 til 1.931.000 kr. i budget 2026. Dette gøres for at styrke afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan.

- Øgede udgifter til oprindelige prioritetslån, ydelse: 70.000 kr.
De øgede udgifter skyldes at afdelingens rentebidrag på det oprindelige prioritetslån falder 5% årligt. Dette har givet et fald i rentebidrag på 96.000 kr. i forhold til budget 2025.

- Fald i udgifter til renholdelse: 64.000 kr.

Faldet skyldes at der i budget 2025 har været budgetteret til snerydning og dette er ikke gjort i budget 2026, da afdelingen ikke har haft udgifter til dette i 2024.

Budget 2026 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	106.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	61.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>45.000</u>

Afdeling 71

Afdelings plan for drift- og vedligeholdelse (DV-plan)

I henhold til lov om almene boliger skal alle afdelinger have en drifts- og vedligeholdelsesplan - i daglig tale kaldet en dv-plan. Afdelingens bygninger er værdifulde og skal vedligeholdes for at afdelingen forbliver attraktiv for beboere og boligsøgende, vel vedligeholdt og rar at bo i.

Aktivitet (angivet i hele tusinde kr.)		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
A 1	Flyttelejemål	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
A 2	Køkkenmoderniseringer	110	110	110							
A 4	Facader - Vedligehold	16	17	17	17	17	18	18	18	18	19
A 5	Sokler - Vedligehold	22	23	23	23	24	24	24	25	25	25
A 6	Vådrumsfuger - Udskiftning	21	21	21	22	22	22	22	23	23	23
A 7	Svenskerhus, tag - Vedligehold	232									
A 9	Døre - Vedligehold (hoveddøre)	25	25	26	26	26	27	27	28	28	28
A 26	Sanitetsudstyr i boliger - Reparation og udskiftning	74	75	76	77	77	78	79	80	80	81
A 30	Vand - Vedligehold (Fjernvarmeunits)	19	19	20	20	20	21	21	21	22	22
A 38	Vaskeri - Udskiftning af maskiner	177									
A 47	Hvidevarer - Udskiftning	82	84	85	86	87	89	90	91	93	94
A 48	Materiel - Vedligehold	16	16	16	64	17	17	17	18	18	18
A 51	Småbygninger - Vedligehold (Cykelskure, udstyr)	319									
A 55	Kloak - Vedligehold	25	26	26	27	27	27	28	28	29	29
A 62	Legeplads - Vedligehold	27			51			29			54
A 66	Beplantning - Vedligehold	22	22	23	23	23	24	24	24	25	25
A 71	Ventilation - Vedligehold	13	34	14	14	14	14	15	15	35	15
A 72	Varme - Vedligehold (Servicekontrakter 6)	32	33	33	34	34	35	35	36	36	37
A 111	Tagrender & -nedløb - Vedligehold	19	19	19	19	20	20	20	21	21	21
A 116	Vinduer - Vedligehold (Alle)	26	26	27	27				29	29	29
A 118	BYGGESAG Vinduer - Udskiftning					5.065					
A 123	Facade - Vedligehold (Murhjørner)	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185
A 124	Faldstammer - Rensning			53			55			58	
A 127	Hoveddøre, male - Vedligehold										250
A 130	Legeplads - Nyanskaffelse	450									
A 133	Fælleshus, male - Vedligehold										232
A 136	Fælleshuset, tag - Udskiftning					300					
A 139	Fælleshuset, køkken - Vedligehold										151
A 142	Køkkeninventar - Vedligehold	15	16	16	16	16	17	17	17	17	18
A 147	Nye køkkener						680	680	680	680	680
	Øvrige aktiviteter	145	307	263	138	122	200	218	160	150	349
Årets forbrug på dv-aktiviteter		2.136	1.119	1.115	933	6.164	1.619	1.617	1.566	1.641	2.457

Likviditetsbudget		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Primo saldo		2.649	2.605	2.401	3.434	4.691	6.352	3.304	4.500	5.698	6.947	8.121	
Planlagt vedligeholdelse		-1.747	-2.136	-1.119	-1.115	-933	-6.164	-1.619	-1.617	-1.566	-1.641	-2.457	
Saldo efter årets forbrug		902	470	1.282	2.318	3.758	189	1.685	2.883	4.132	5.306	5.664	
Årets henlæggelse		1.703	1.931	2.152	2.373	2.594	2.815	2.815	2.815	2.815	2.815	2.815	
Anden finansiering							300						
Ultimo saldo		2.605	2.401	3.434	4.691	6.352	3.304	4.500	5.698	6.947	8.121	8.479	
Nøgletal:													
		Minimum											
		/anbefal											
Saldo før henlæggelse	kr./m²	* 50	126	66	179	324	525	68	235	402	577	740	790
Årets henlæggelse	kr./m²	** 150	238	269	300	331	362	393	393	393	393	393	393
Saldo efter henlæggelse	kr./m²	** 325	364	335	479	655	887	461	628	795	970	1.133	1.183

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af større aktiviteter i afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan for 2026 er der legeplads - nyanskaffelse (A130), småbygninger - vedligehold (A51) og svenskerhus, tag - vedligehold (A7).

Årets henlæggelse i 2026 udgør 269 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2026 udgør 335 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Afdelingens 30 årige dv-plan viser et forventet finansieringsbehov på 0,3 mio.kr.

Obs. DV-planen dækker over de 30 største aktiviteter de næste 10 år. Øvrige aktiviteter dækker over de resterende aktiviteter som er blev lagt sammen til en fællessum over en 10 årig periode. Ønsker du at modtage den fulde aktivitetsoversigt, kontakt ejendomskontoret.

Afdelingsbestyrelsen kan i samarbejde med administrationen overføre ubrugte aktiviteter til efterfølgende år, hvis aktivitet er samme som allerede tidligere er godkendt af afdelingsmøde.

Afdeling 71 - Fremskrivningsbudget

På denne side ser vi på den forventede huslejeudvikling de næste fire år.

Det er vigtigt at understrege, at tallene på denne side, udover det I skal stemme om i år, er **foreløbige** budgettal.

	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029
Samlede udgifter	8.580.000	8.872.895	9.167.836	9.464.886
Samlede øvrige indtægter	485.000	447.320	378.123	292.100
Forventet huslejeindtægter	8.095.000	8.425.575	8.789.714	9.172.786
Forventet huslejeændring i %	3,31%	4,08%	4,32%	4,36%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Afdelingen forventes en huslejestigning på 3,31% i 2026, 4,08% i 2027, 4,32% i 2028 og 4,36% i 2029. Disse stigninger skyldes øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, samt en forventning om generelle prisstigninger af fx vand, el og ejendomsskatter. Stigningen i 2029 skyldes at alt overskud er afviklet i 2028 og dette giver et udsving i budget 2029.

Afdelingens igangværende byggesager:

Afdelingen har ingen igangværende byggesager. På afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan er der i 2026 nyanskaffelse på legeplads, vedligehold af cykelskure, vedligehold af tag på svenskerhus og udskiftning af maskiner i vaskeri. I 2028 er der rensning af faldstammer og i alle årene fra 2026 til 2029 er der vedligehold af murhjørner.

